



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

de Roquebrune Cap Martin



1. RAPPORT DE PRESENTATION

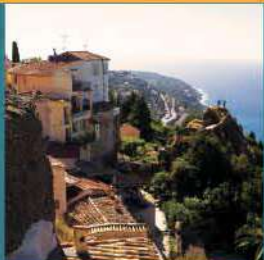
Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de l'élaboration du PLU : 29 janvier 2015

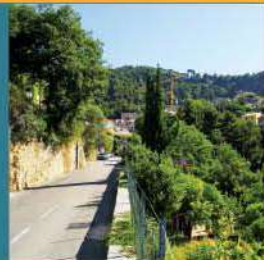
Arrêt de l'élaboration du PLU : 01 août 2016

Approbation du PLU : 15 février 2017

Approbation de la modification n°1 : 31 janvier 2022



HABITAT



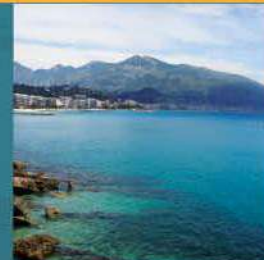
DÉPLACEMENTS



AMÉNAGEMENT



ÉCONOMIE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE

Sommaire

Préambule	5
Préambule	5
I. Qu'est-ce qu'un PLU?	6
II. La démarche d'évaluation environnementale.....	8
III. Contexte administratif communal et intercommunal	9
Partie 1 : Diagnostic	12
Partie 1 : Diagnostic	12
Chapitre 1 : Diagnostic règlementaire	13
I. Articulation du PLU avec les documents supra-communaux.....	13
II. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible .	15
III. Autres plans et programmes que le PLU doit prendre en compte	23
IV. Plans et programmes que le PLU doit prendre en considération	26
Chapitre 2 : Diagnostic humain	29
I. Dynamiques socio-démographiques	29
II. Dynamiques résidentielles.....	33
III. Dynamiques socioéconomiques.....	40
Chapitre 3 : État initial de l'environnement.....	47
I. Milieux, biodiversité et Trame verte et bleue	48
II. Paysages	65
III. Risques.....	76
IV. Santé et cadre de vie	82
V. Climat / Énergie.....	92
VI. Synthèse des enjeux environnementaux	95
VII. Caractérisation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU	97

Chapitre 4 : Diagnostic territorial.....	103
I. Evolution de l'occupation du sol	103
II. Mobilités et infrastuctures	114
III. Equipements et services publics	123
IV. Une économie essentiellement touristique	127
V. Analyse foncière	131
VI. Analyse sectorielle et fonctionnement urbain	144
Chapitre 5 : Synthèse et enjeux	163
Partie 2 : Justification des dispositions du PLU	169
Partie 2 : Justification des dispositions du PLU	169
Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le PADD	170
I. Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et culturels	171
II. Orientation 2 : Conforter les centralités au coeur d'un territoire économiquement, socialement, et écologiquement durable.....	174
III. Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité du territoire et soutenir l'économie locale dans toutes ses composantes	180
IV. Les choix relatifs aux objectifs de modération de la consommation foncière.....	182
Chapitre 2 : Justification du scénario retenu au regard des.....	183
problématiques environnementales	183
II. Transport/déplacement et émissions de pollutions associées.....	184
III. Gestion de l'eau	186
IV. L'énergie	188
V. Synthèse et raisons du choix du scénario	188
Chapitre 3 : Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD	189
Chapitre 4 : Les motifs de délimitation des zones, de dispositions	192
réglementaires et d'orientations d'aménagement et de programmation	192

I. Les fondements du zonage et du règlement.....	192	III. Les incidences sur les milieux naturels et mesures.....	293
II. Les choix en matière de dispositions générales.....	194	IV. Les incidences sur l'agriculture et les milieux agricoles	300
III. Les choix en matière de zones urbaines.....	201	V. Les incidences sur le paysage et le patrimoine	302
IV. Les choix en matière de zones agricoles.....	245	VI. Les incidences sur la consommation d'espace	304
V. Les choix en matière de zones naturelles.....	248	VII. Les incidences sur les sites susceptibles d'être touchés	308
VI. Les choix retenus en matière d'emplacements réservés.....	259	Chapitre 2 : Les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000	314
VII. Les choix retenus en matière d'espaces boisés classés	261	I. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents	
Chapitre 5 : Évolution POS/PLU.....	267	d'urbanisme	314
I. Les évolutions POS/PLU : bilan	267	II. La commune et Natura 2000.....	315
II. Les capacités d'accueil du PLU.....	270	Partie 4 : Indicateurs de suivi	329
Chapitre 6 : Compatibilité du PLU avec les plans et programme.....	272	Partie 4 : Indicateurs de suivi	329
I. Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement des		Partie 5 : Résumé non technique	333
Alpes-Maritimes.....	272	Partie 5 : Résumé non technique	333
II. Comptabilité avec la Loi Littoral et la DTA	274		
III. Elaboration en cours du SCoT de la Riviera française et de la Roya			
.....	279		
IV. Compatibilité avec le PLH de la Riviera Française	279		
V. Compatibilité avec le SDAGE Rhône méditerranée	280		
VI. Compatibilité avec le SRCE	283		
Partie 3 : Evaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU			
et mesures engagées pour réduire ou compenser les conséquences			
dommageables de la mise en œuvre du PLU	285		
Partie 3 : Evaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU			
et mesures engagées pour réduire ou compenser les conséquences			
dommageables de la mise en œuvre du PLU	285		
Chapitre 1 : Evaluation des incidences et mesures associées	286		
I. Les incidences sur la ressource en eau et mesures	286		
II. Les incidences sur les pollutions et nuisances et risques et mesures			
.....	289		

Préambule



I. Qu'est-ce qu'un PLU?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui à l'échelle de la commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions ...).

En application de l'article L. 151-2, le PLU comprend :

- un **Rapport de présentation** : Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : Il définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ; Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.
- un **Règlement et un Zonage** : Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- **des Annexes** : Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- Une phase de traduction permet de traduire règlementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

II. La démarche d'évaluation environnementale

La commune de Roquebrune Cap Martin est une commune littorale, également concernée par des sites Natura 2000. Une évaluation environnementale est donc obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

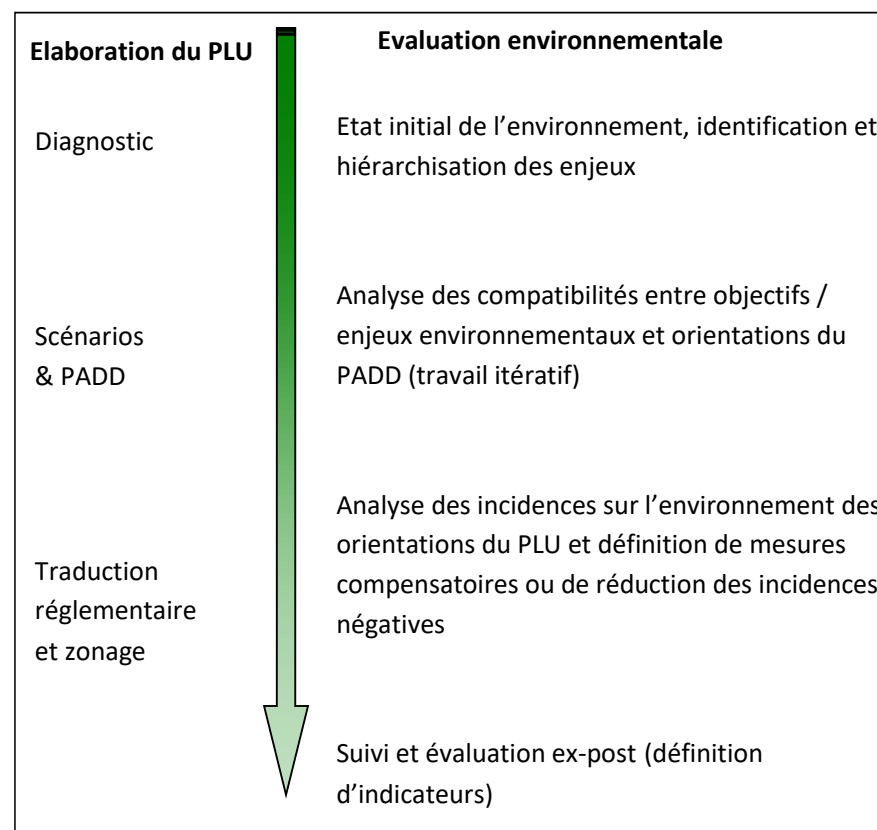
Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.
-

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par les articles R.151-1 à R.151-5 du Code de

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.



III. Contexte administratif communal et



intercommunal

1. Echelle communale

Roquebrune Cap Martin est une commune des Alpes Maritimes s'étendant sur 933 ha. Elle comptait 12 641 habitants en 2012 et se situe sur le littoral méditerranéen, entre Menton et la Principauté de Monaco. Son territoire s'étend du massif du Mercantour au littoral méditerranéen.

2. Echelle intercommunale : la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF)

Située à l'extrémité Est des Alpes-Maritimes, le long des frontières de l'Italie et de la Principauté de Monaco, le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) s'étend des rivages de la Méditerranée aux sommets du Massif du Mercantour. Il est composé depuis le 1er Janvier 2014 de 15 communes, ce qui totalise 71 834 habitants en 2012 pour une superficie de 660,08 km². Cette communauté de communes a connu diverses évolutions puisque la commune Peille a quitté la CARF le 20 septembre 2009 pour la communauté de communes du Pays des Paillons. Les communes de Breil-sur-Roya, La Brigue, Fontan, Saorge et Tende ont rejoint la Communauté d'Agglomération le 1er janvier 2014.

Les 15 communes	Population (nb habitants) (recensement 2012)	Superficie (km ²)
Beausoleil	13 272	2.79
Breil-Sur-Roya	2 444	81.31
La Brigue	726	91.77
Castillon	383	7.51
Castellar	963	12.24
Fontan	291	49.61
Gorbio	1 304	7.02
Menton	29 073	17.00
Moulinet	224	41.07
Roquebrune Cap Martin	12 641	9.33
Sainte Agnès	1 169	9.37
Saorge	444	86.78
Sospel	3 568	62.39
Tende	2 153	177.47
La Turbie	3 179	7.42
TOTAL	71834 habitants	660.1 km²

Recensement INSEE des communes composant la CARF

Les compétences exercées par la CARF relèvent d'abord des compétences obligatoires, à savoir le développement économique, l'aménagement de l'espace et les transports, l'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville.

En matière de développement économique, la CARF assure ainsi les actions suivantes:

- Les actions concourant à la promotion des zones d'activités communautaires, telles que :
 - o Réalisation d'études et participations aux acquisitions foncières pour la valorisation agricole des terrains inconstructibles ;
 - o Mise en valeur du massif de l'Authion ;
 - o Promotion du circuit culturel « Via Julia Augusta »;
 - o Participation à l'Association de Développement Economique de la Riviera Française (ADERF);

- Réseau de télécommunications : conception, réalisation et exploitation d'infrastructures haut débit sur le territoire de la CARF.
- La création, le développement, la gestion et la commercialisation de locaux destinés aux entreprises dans leur phase de création ;
- Les actions de promotion et de développement de l'agriculture identitaire;
- Le développement et la mise en valeur de sites touristiques « remarquables »;
- L'action de télécommunications telle que définie à l'article L.1425-1 du CGCT;
- Et plus généralement toute action ayant pour objet de favoriser le développement économique sur le territoire de la Communauté de la Riviera Française.

En matière d'aménagement du territoire :

- Mise en œuvre les grands projets communautaires
- Participation à l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). Elle prépare les contrats avec ses partenaires institutionnels (Etat, Région, Département).

En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire, la CARF mène les actions suivantes:

- Programme local de l'habitat;
- Politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, tel que le projet dit « Gaz de France » à Roquebrune-Cap-Martin

En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française exerce:

- lutte contre la pollution de l'air ;
- lutte contre les nuisances sonores ;
- Elimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés dans les conditions fixées par l'article L.2224-13 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La CARF assure également une compétence optionnelle, à savoir la création ou l'aménagement et la gestion de parcs de stationnement déclarés d'intérêts communautaire.

En ce qui concerne la création ou l'aménagement et la gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire, de fourrière automobile, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française agit sur :

- les parcs de stationnement réalisés à proximité immédiate de gares ferroviaires, en zone urbaine, concourant au développement et à l'utilisation des transports collectifs multimodaux;
- les parcs de stationnement publics réalisés à proximité des sites historiques ou présentant un intérêt majeur sur le plan touristique ou culturel des communes membres, ou des sites inscrits ou des espaces remarquables des communes membres, tel que le pôle multi modal sur le site de la Gare de Menton.

La fourrière automobile sans préjudice du pouvoir de police des communes membres (par arrêté Préfectoral du 24 Décembre 2002).

Partie 1 : Diagnostic



Chapitre 1 : Diagnostic réglementaire

I. Articulation du PLU avec les documents supra-communaux

L'aménagement du territoire communal de Roquebrune-Cap-Martin est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents. Plus d'une trentaine de documents de planification ou de gestion territoriale s'appliquent sur la commune de Roquebrune Cap-martin.

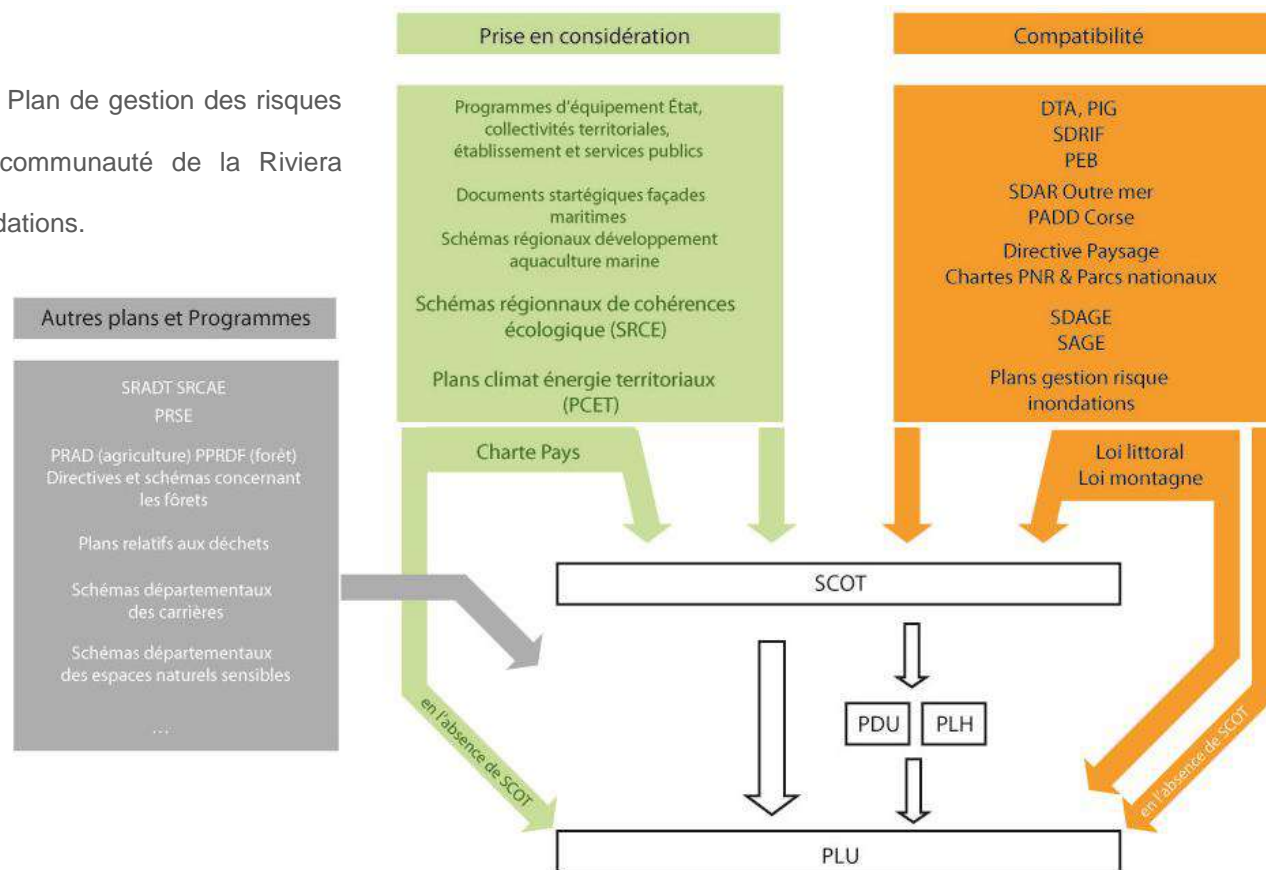
En effet, en application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*

Au regard du contexte territorial local, le PLU de Roquebrune-Cap-Martin doit être compatible avec :

- Le SCoT de la Riviera et Roya ;
- la DTA 06 ;
- Le SDAGE Rhône Méditerranée et le Plan de gestion des risques inondations ;
- Le Plan Local de l'habitat de la communauté de la Riviera Française ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations.



- DTA Directive territoriale d'aménagement
- PADD Plan d'aménagement et de développement durable
- PCET Plan climat énergie territorial
- PDU Plan de déplacements urbains
- PEB Plan d'exposition au bruit aérodrome
- PIG Projet d'intérêt général
- PLH Plan local de l'habitat

- PNR Parc naturel régional
- SAR Schéma d'aménagement régional
- SAGE Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
- SDAGE Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
- SDRIF Schéma directeur de la région d'Île-de-France
- SRCE Schéma régional de cohérence écologique

II. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

1. Directive Territoriale d'Aménagement du 06

Les Directives Territoriales d'Aménagement ont été instituées par la Loi n°95-115 du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, modifiée par les lois n°99-553 du 25 Juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, puis n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Elles ont pour ambition de fixer les objectifs et les orientations de l'Etat en termes d'aménagement et de développement durable, dans le respect de la libre administration des collectivités locales.

Le PLU doit être compatible avec ses orientations qui conditionnent directement les réflexions de l'aménagement communal. Toutefois, la compatibilité n'est pas la conformité et elle s'applique dans les conditions déterminées par le code de l'urbanisme et la jurisprudence. La prise en compte de la DTA impose l'approche la plus détaillée, car elle doit faire l'objet d'une interprétation cartographique et rédactionnelle avant d'être appliquée au territoire. La compatibilité avec ses orientations conditionne directement la conception du PLU. Elle prédétermine les impératifs de protection et les critères d'identification de l'urbanisation existante qui définissent les possibilités de son extension.

La DTA des Alpes-Maritimes a été initiée par une décision ministérielle en date du 6 novembre 1995 et à la demande du Conseil Général des Alpes-Maritimes. Elle a été approuvée par le Conseil d'Etat le 2 décembre 2003.

Trois objectifs majeurs sont déclinés dans ce document :

- **Le renforcement du positionnement des Alpes-Maritimes** par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transport et par la consolidation de pôles d'excellence, tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;

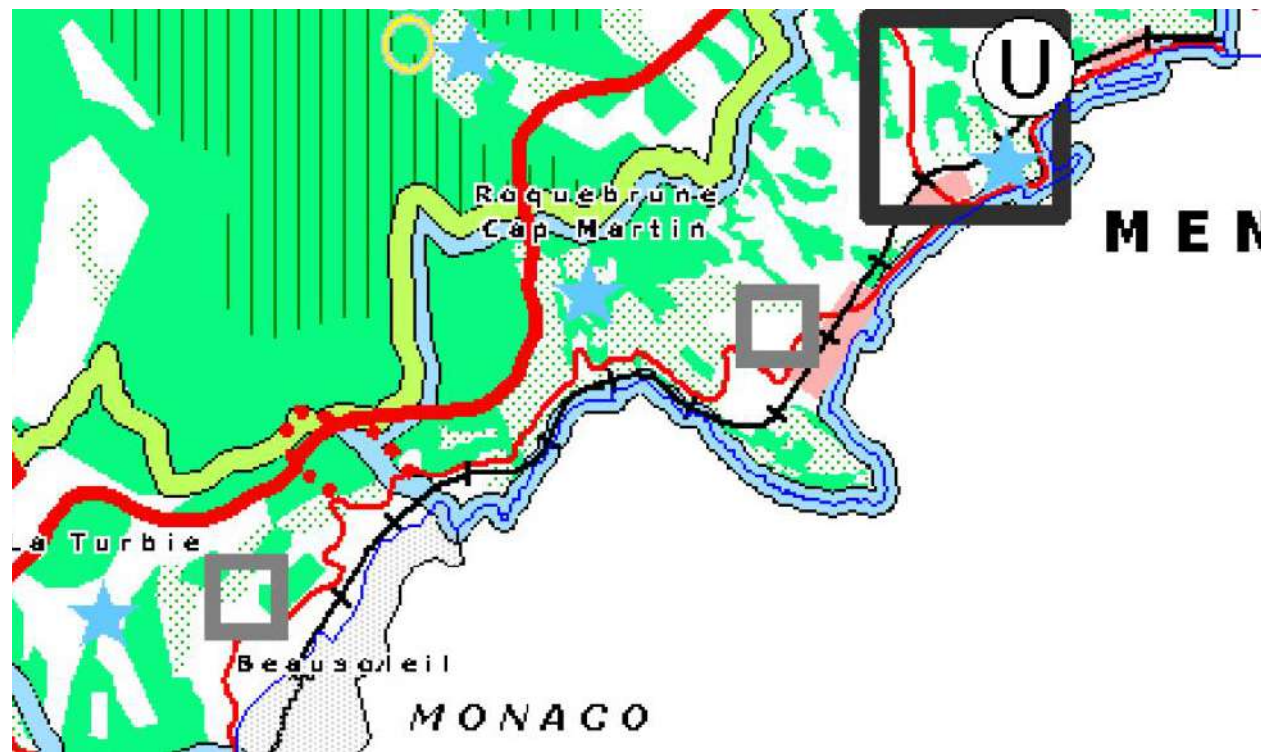
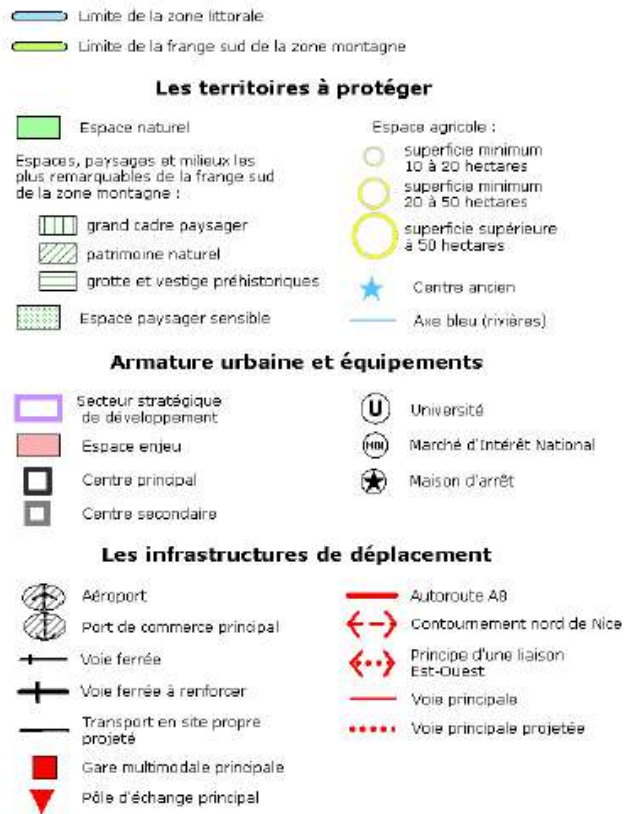
- **La préservation et la valorisation de l'environnement** comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ;
- **La maîtrise du développement** afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et de remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

En plus des objectifs généraux, la DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes présentant des caractéristiques et des enjeux communs. A ce titre, la commune de Roquebrune-Cap-Martin est concernée par les orientations d'aménagement spécifiques à la Bande Côtière soumise à la loi Littoral.

Le « Littoral » est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes tels que la rareté de l'espace aménageable due aux contraintes géographiques et au développement de l'urbanisation diffuse.

Le développement modéré attendu doit s'inscrire dans un projet d'aménagement fondé sur une gestion économe de l'espace traduisant l'équilibre entre aménagement et protection (article L101-2 du Code de l'Urbanisme). 2 orientations complémentaires sont définies :

- **Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** constituant le grand cadre paysager et la structure verte interne à la Bande Côtière. Ils définissent les limites de l'étalement urbain.
- **Renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique** s'appuyant sur le confortement et la requalification des centres principaux et secondaires, sur la restructuration de quartiers partiellement urbanisés en cohérence avec les PDU et PLH ainsi que sur l'organisation des secteurs d'habitat diffus tout en préservant un cadre de vie de qualité.



Directive Territoriale d'Aménagement s'appliquant à la bande côtière

D0E 06 - SAUD - SIG - décembre 2009 - Dessin SIG/DTA-BC - Echelle 1 / 200 000 (1 cm = 1 km)



A l'échelle communale, ces orientations se traduisent par le repérage d'espaces paysagers sensibles, de grands espaces naturels et d'un centre ancien à protéger.

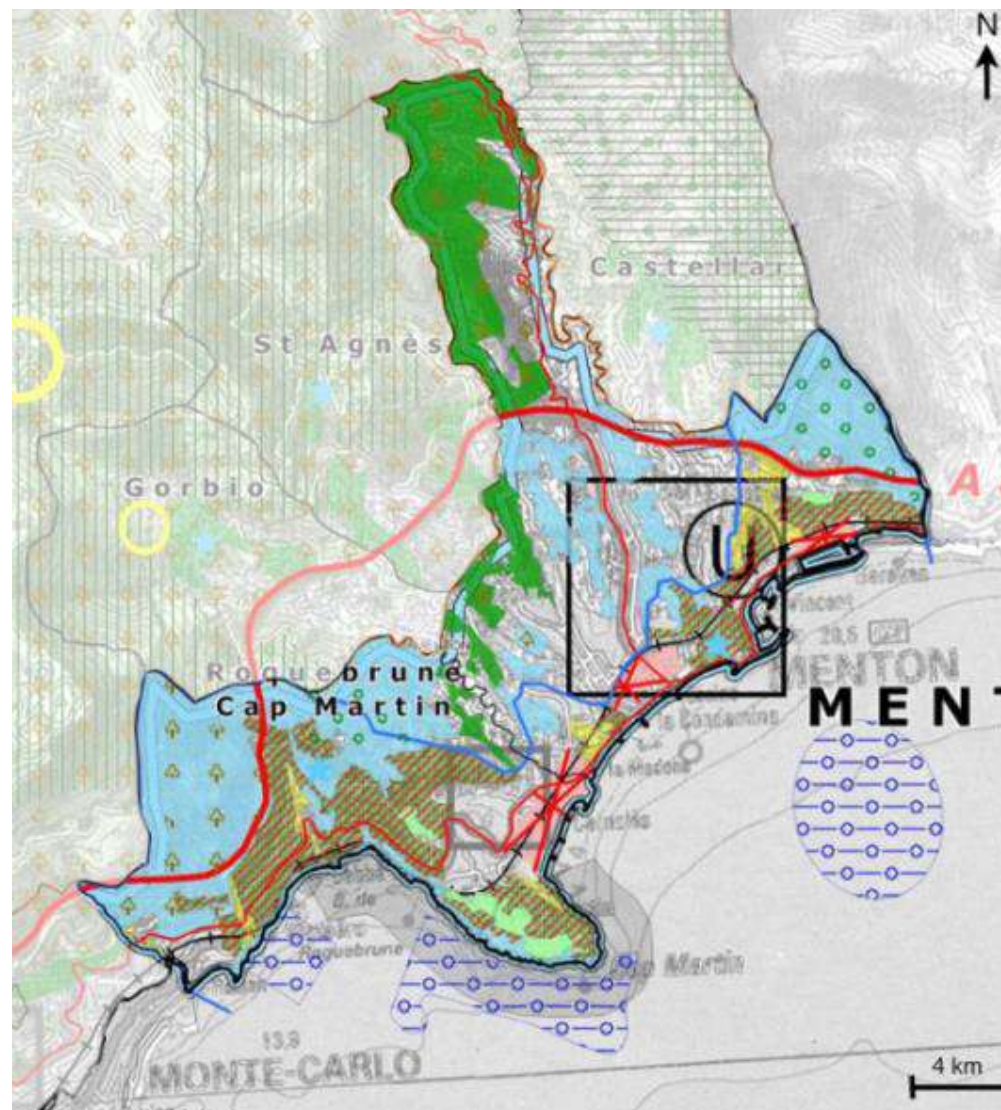
La commune comprend également un centre secondaire et des espaces à enjeux au niveau du quartier de Carnolès.

En termes d'infrastructure, la commune est traversée par une voie ferrée à renforcer, l'autoroute A8 au Nord et des voies principales au Sud du vieux village. Une voie principale est par ailleurs projetée entre Roquebrune-Cap-Martin et Monaco. Il faut noter la présence d'un centre principal et d'une université sur la commune de Menton, à proximité immédiate de Roquebrune-Cap-Martin.

Les dispositions de la DTA au niveau de la Loi Littoral classe une partie du territoire de Roquebrune Cap Martin en espace remarquable terrestre, espace urbanisé sensible, parc et jardin remarquable, et espace boisé et paysager. Les coupures d'urbanisation sont représentées en jaune et la limite des espaces proche du rivage est indiquée en bleu. Aucun espace agricole n'est présent sur la commune. Le site de Carnolès est repéré comme espace à enjeu.

II - LE LITTORAL

Objectifs de protection dans l'ensemble de la zone littorale et orientations d'aménagement dans les espaces proches du rivage



Directive Territoriale d'Aménagement s'appliquant au littoral

2. Le SCoT de la Riviera française et de la Roya

Le premier périmètre du SCoT de la Riviera française et de la Roya, comprenant la CARF et six communes (soit 16 communes), a été défini par un arrêté préfectoral le 23 janvier 2004. La commune de Peille a quitté la CARF et le SCOT de la Riviera Française et de la Roya en 2009.

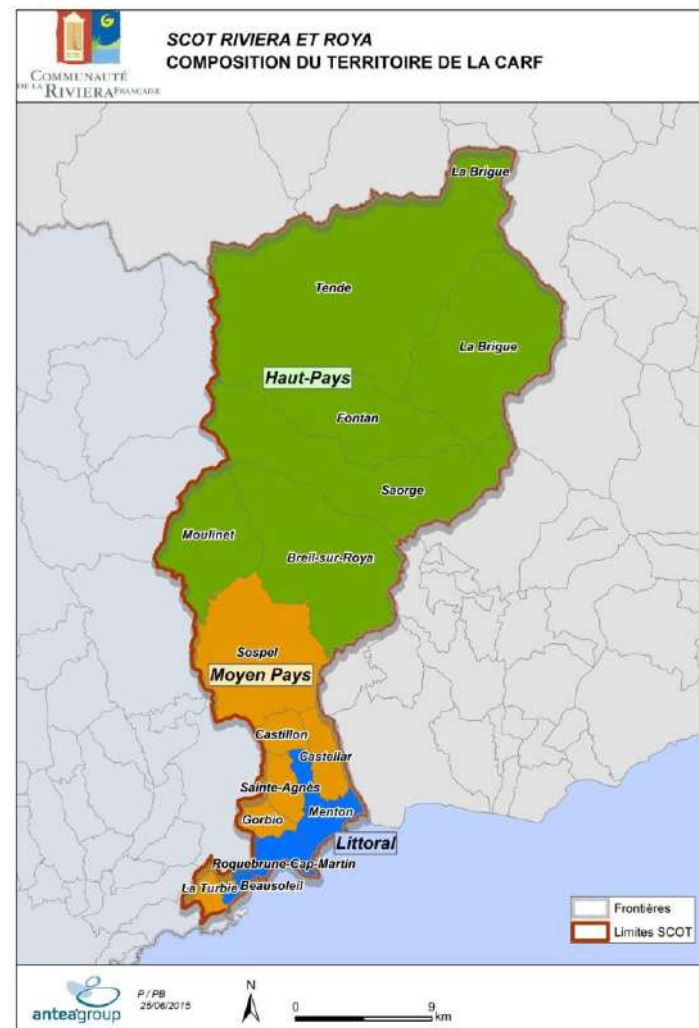
Par délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2014, la CARF a prescrit l'élaboration de son SCOT. Les caractéristiques actuelles en termes (nombre de communes, objectifs, ..) sont donc amenées à évoluer.

Le périmètre du SCOT est composé aujourd'hui de 15 communes : Menton, Beausoleil, La Turbie, Roquebrune-Cap-Martin, Gorbio, Sainte-Agnès, Castillon, Sospel, Moulinet, Breil-sur-Roya, Fontan, Tende, La Brigue, Saorgue et Castellar. Il regroupe 70 148 habitants, s'étend sur 660,1 km², soit une densité de 106 habitants au km².

Le territoire du SCoT a été découpé en 5 sous-ensembles :

- **la Façade Maritime** comprenant les communes de Menton, Roquebrune-Cap-Martin et Beausoleil,
- **l'Arrière-Littoral** composé des communes de Castellar, Castillon, Sainte-Agnès, Gorbio et la Turbie,
- **le Centre SCOT** comprenant Sospel et Moulinet,
- **Breil-sur-Roya** constitue un sous-ensemble à elle seule,
- **La Haute-Roya** comprenant Tende, La Brigue, Fontan et Saorgue.

L'élaboration du SCoT est en cours.



Carte du SCOT en révision

3. Le PLH de la Riviera Française

Créés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, la première génération des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) n'avait qu'une portée juridique et opérationnelle limitée. La loi du 14 novembre 1996 les a rendus obligatoires dans les agglomérations ou communes comprenant sur leur territoire des zones urbaines sensibles. La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain de décembre 2000, a considérablement renforcé leur portée juridique. Elle précise que les PLH s'appliquent aux communes de plus de 5 000 habitants hors zones agglomérées et aux communes de plus de 3 500 habitants dans les zones agglomérées (hors Ile-de-France). Elle permet aussi la réalisation de PLH intercommunaux.

Le PLH définit « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Le PLH définit et met en oeuvre une politique locale de l'habitat. Il détermine de ce fait un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques.

Il répartit l'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux entre l'ensemble des communes membres d'un l'EPCI ainsi que le versement des pénalités au budget de l'EPCI. La durée de validité d'un PLH est de minimum 5 ans.

Le PLH doit être compatible avec les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) et le Plan d'Action départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALPD) et s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et cartes communales.

Engagé en 2003, le premier Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française a été approuvé en novembre 2003 pour une durée de 6 ans. Le second PLH porte sur la période 2010 – 2016. Faisant le bilan du premier PLH, il porte comme enjeu principal du développement du « logement destiné à une population permanente, en particulier active, correspondant à ses niveaux de revenu », avec une déclinaison d'orientations stratégiques

- Répondre aux besoins des populations dont les revenus sont incompatibles avec le niveau du marché et soutenir le développement économique
- Valoriser et renouveler le parc existant

- Renforcer l'intercommunalité et notamment le lien entre le littoral et les communes de l'arrière-pays ainsi qu'avec les territoires voisins
- Une orientation transversale : la promotion du développement durable

Ces orientations stratégiques ont été marquées par le choix, lors du comité de pilotage du 16 octobre 2009, d'un scénario de production qui fixe à 417 unités par an le nombre moyen de logements à réaliser pour les six années à venir en tenant compte de système de construction des dernières années. (dont 137 logements conventionnés publics neufs, auxquels se rajoutent 45 logements en acquisition-amélioration public et en conventionné privé, soit un total de 182 logements à produire chaque année au sens de la loi SRU de 2000).

Acquisition / Réhabilitation

- Opérateur social : Société Sud Habitat
- Opération de 8 logements
- Loyers type PLUS (5,10 €/m²)
- Aide de la CARF = 130 000 €



Exemple de réalisation de logements sociaux sur le territoire communal

Pour la commune de Roquebrune-Cap-Martin, le PLH fixe un objectif de production annuelle de 72 logements dont 49 logements locatifs sociaux et 7 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration. Soit un total de 56 logements à produire chaque année au sens de la loi SRU.

L'objectif triennal fixé à la commune par arrêté préfectoral est de 368 LLS soit 123 LLS /an

4. Le SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 a été approuvé le 03 décembre 2015. Il fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales.

Il se décline en neuf orientations fondamentales :

- **Adaptation** : s'adapter aux effets du changement climatique,
- **Prévention** : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- **Non dégradation** : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- **Vision sociale et économique** : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- **Gestion locale et aménagement du territoire** : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- **Lutte contre les pollutions** : Mettre la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- **Maintien des milieux fonctionnels** : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- **Partage de la ressource** : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- **Gestion des inondations** : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

En terme de gestion des inondations, le SDAGE édicte notamment plusieurs principes à respecter:

- Réduire les aléas à l'origine des risques, dans le respect du bon fonctionnement des milieux aquatiques
- Réduire la vulnérabilité : Eviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones de risques, réduire la vulnérabilité des activités existantes
-

« Dans l'établissement des SCoT et des PLU, le SDAGE préconise de privilégier la recherche de zones de développement urbain hors zone inondable à une échelle intercommunale. »

Le SDAGE Rhône Méditerranée est opérationnel sur la période 2016-2021.

Ce projet rappelle que les documents d'urbanisme, notamment les PLU, doivent :

- **Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation** dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;
- S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.

Le SDAGE Rhône Méditerranée n'a pas fait l'objet d'une traduction locale dans un SAGE. Le principal cours d'eau de la commune est le torrent de Gorbio. Il est considéré comme en bon état écologique dans le SDAGE 2015 (décembre 2015) et ne fait pas l'objet d'un objectif de bonne atteinte de l'état écologique dans le SDAGE 2016-2021.

5. Le Plan de gestion des risques et inondations

Le Plan de gestion des risques inondations traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Il s'articule autour de 5 grands objectifs :

- Mieux prendre en compte le risque inondation et submersion dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés aux inondations;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- Organiser les acteurs et les compétences ;
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Il indique notamment qu'en l'absence de PPRi, les principes suivants s'appliquent pour les documents d'urbanisme concernant l'aménagement des zones à risques inondation :

- L'interdiction de construire en zone d'aléa fort et dans les secteurs inondables non urbanisés ;
- La préservation des champs d'expansion des crues, des zones humides et des massifs dunaires sur le littoral ;
- La limitation des équipements sensibles dans les zones inondables afin de ne pas compliquer exagérément la gestion de crise et la réduction de la vulnérabilité des équipements déjà implantés ;
- Lorsqu'elles sont possibles, l'adaptation au risque de toutes les nouvelles constructions en zone inondable ;
- L'inconstructibilité derrière les digues dans les zones non urbanisées ;
- L'interdiction de l'installation de nouveaux campings en zone inondable.

Le Plan de gestion des risques et inondations est actuellement en cours de consultation.

III. Autres plans et programmes que le PLU doit prendre en compte

1. Objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international et communautaire sont repris et intégrés dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

Niveau international

- Le Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997 et Conférence de Durban de décembre 2011 ;
- La Convention RAMSAR ;
- La Convention de Berne ;
- La Convention de Bonn.

Niveau communautaire

- La Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000 ;
- La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004 ;
- La Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la directive 75/442/CEE et de ses modifications successives.

Niveau national

- La Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 Août 2009 ;
- La Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- La Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La Loi du 31 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) ;
- L'Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique ;
- La Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) ;
- La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) ;
- La Stratégie nationale pour la biodiversité.

2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents

Le PLU doit prendre en compte le SRCE. La prise en compte reste néanmoins l'obligation de compatibilité sous réserve de dérogations motivées.

Sur le territoire communal de Roquebrune Cap-Martin, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est contraignant sur l'ensemble de la commune. L'aspect et l'intérêt naturel devront être ou restaurés sur une majorité de la commune et en particulier sur :

- Le littoral et le sentier adjacent;
- Le secteur du Cap martin ;
- des **massifs boisés au nord de la commune** dont l'objectif assigné est la remise en état optimale.
- De la **nature en ville sur les coteaux et les espaces urbanisés du littoral.**

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Certaines actions sont applicables directement par le PLU :

- **Orientation stratégique 1** : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire

pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques :

- ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales
- ACTION 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables
- ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE
- ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration
- **Orientation stratégique 2** : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques
- ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture
- **Orientation stratégique 4** : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

3. Le Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine (SRDAM)

Dans le but d'assurer le développement des activités aquacoles marines en harmonie avec les autres activités littorales, l'article L 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime issu de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, prévoit l'élaboration par les préfets de régions littorales de Schémas Régionaux de Développement de l'Aquaculture Marine (SRDAM).

La commune de Roquebrune-Cap-Martin n'est concernée ni par des sites aquacoles existants ni par des sites propices au développement de l'aquaculture.

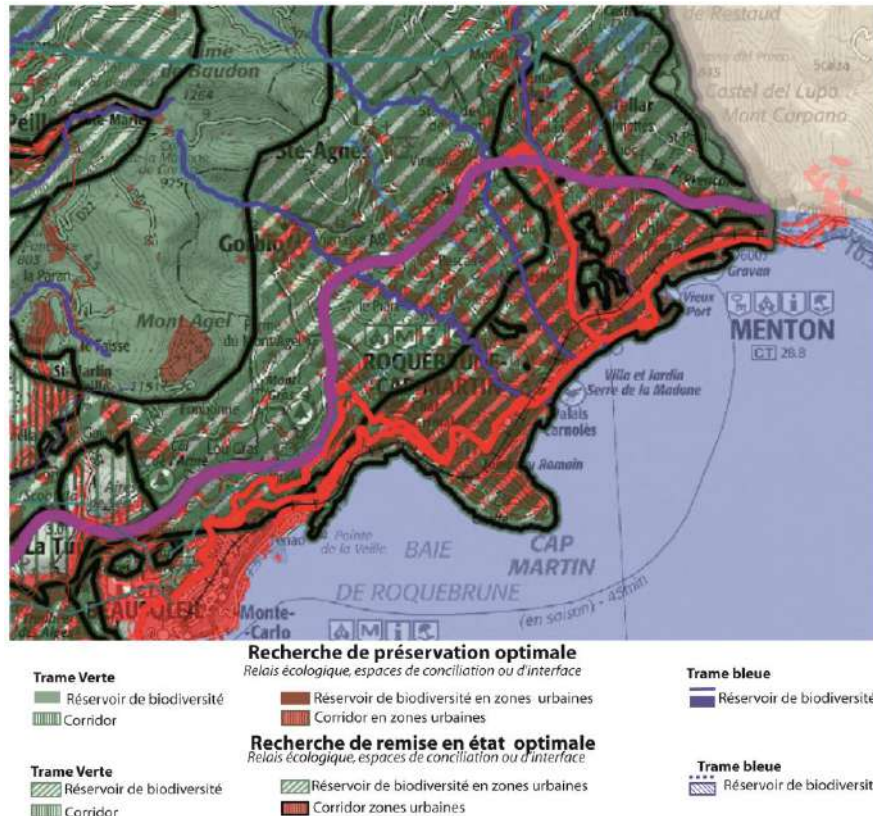


Schéma régional de cohérence territoriale

IV. Plans et programmes que le PLU doit prendre en considération

1. Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes (PEDMA)

Le Plan Départemental d'Élimination des déchets ménagers et assimilés des Alpes Maritimes a été approuvé par le préfet, le 20 décembre 2010.

Les grands objectifs du plan sont de :

- Produire le moins de déchets possibles ;
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement,
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans les installations nouvelles en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés en cohérence

Ce plan s'applique principalement aux déchets ménagers et assimilés et aux déchets de l'assainissement urbain à l'horizon 2015-2020.

Le plan fixe des objectifs ambitieux qui nécessitent des actions fortes et immédiates de l'ensemble des acteurs, en cohérence avec les lois Grenelle 1 et 2 :

- La réduction des ordures ménagères de 7 % en 2015 et 10 % en 2020 (par habitant) ;
- Le doublement de la collecte des déchets dangereux (3 kg/ hab en 2015) ;
- L'augmentation du taux de recyclage matière et organique qui passe de 21 % en 2007 à 45 % dès 2015 ;
- La stabilisation des encombrants (et l'augmentation forte de leur valorisation),
- Une réduction des déchets ménagers et assimilés résiduels partant en incinération ou en stockage de 27 % (à l'horizon 2020, en référence à 2007) bien supérieure aux objectifs du Grenelle (- 15 % à l'horizon 2012).

2. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux a été approuvé le 12 décembre 2014 par le Conseil Régional. Ce plan comporte des objectifs en cohérence avec la réglementation en vigueur, le PEDMA, etc.

Plan d'action du PRPGDD :

- Produire le moins possible de déchets et réduire leur nocivité (ex : information, sensibilisation des citoyens et institutions publiques, etc.) ;
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement (ex : réemploi des coproduits, promotion de l'écologie industrielle, etc.) ;
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans les installations nouvelles, en utilisant les meilleures techniques disponibles (ex : favoriser le regroupement et limiter les transports, inciter au développement de nouvelles filières de valorisation, etc.).

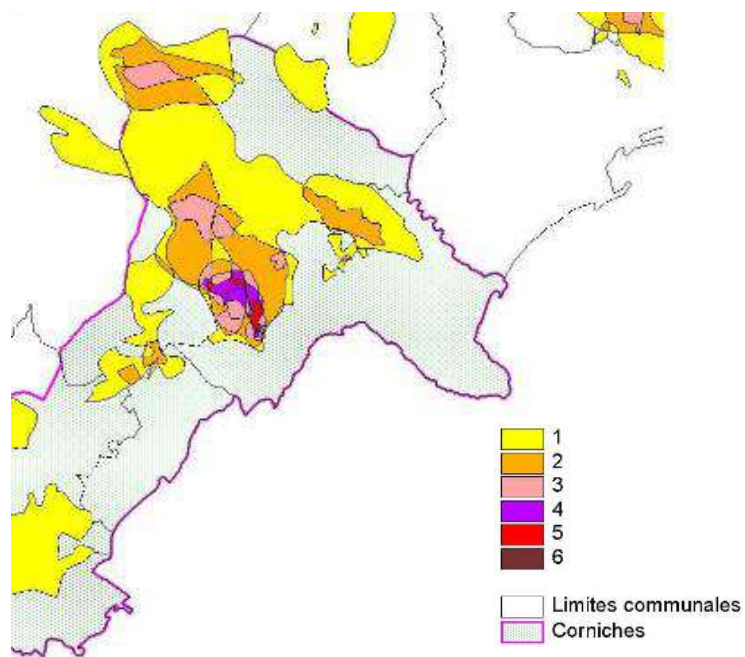
3. Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI)

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier).

Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi

que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surfaces des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

La commune de Roquebrune Cap martin est concernée par des départs de feux mixtes. Elle se situe sur le massif des Corniches.



Nombre de feux sur le Massif des Corniches

4. Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage

Le schéma d'accueil des gens du voyage du département a été approuvé le 29 mai 1998 par arrêté préfectoral puis actualisé par arrêté du 27 décembre 2002. Il est actuellement en révision.

La commune de Roquebrune Cap-Martin est concernée par la réalisation d'une aire d'accueil. Les communes de Roquebrune et de Beausoleil conduisent une réflexion pour une aire commune sur le territoire de cette dernière.

Cette compétence est transférée en application de la Loi NOTRE à la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française au 1^{er} janvier 2017, qui définira qui mettra en œuvre une politique cohérente des aires à aménager à l'échelle de son territoire.

Chapitre 2 : Diagnostic humain

I. Dynamiques socio-démographiques

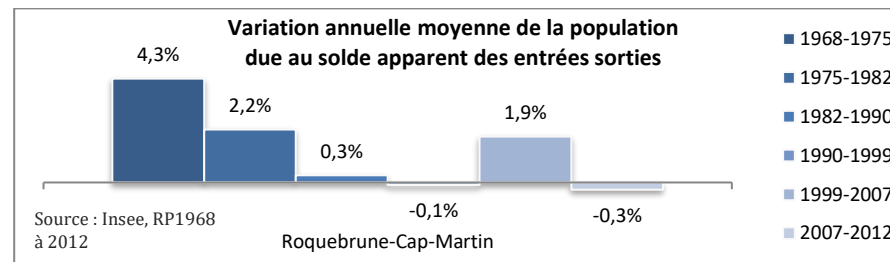
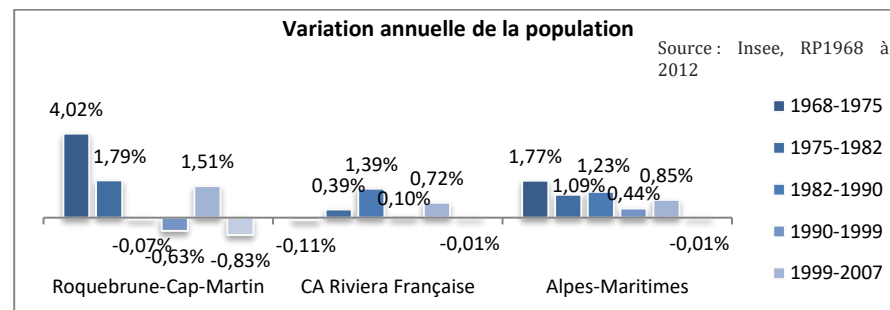
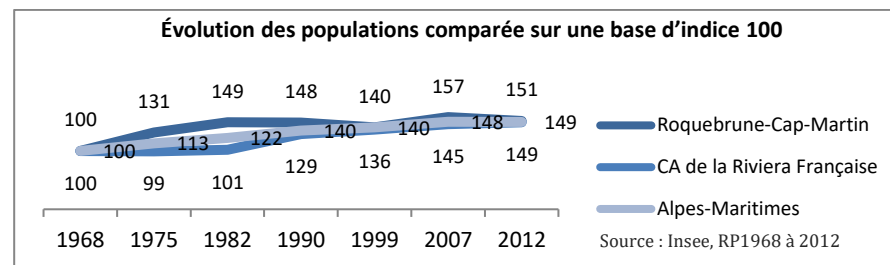
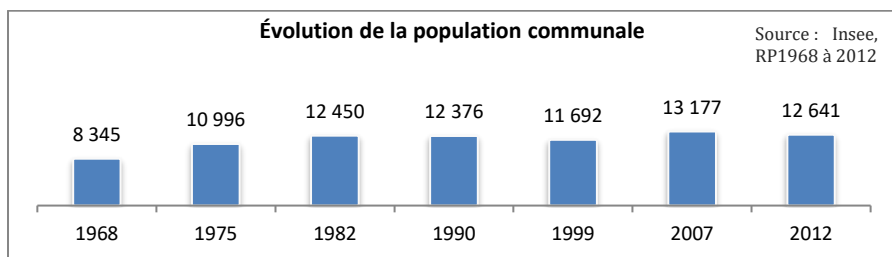
1. Une démographie en léger recul

La commune de Roquebrune-Cap-Martin comptait 12 641 habitants en 2012.

Elle connaît un essor démographique continu jusqu'en 1982, en gagnant 2 651 habitants, puis une phase de recul démographique jusqu'en 2007 où elle atteint son pic historique, soit 13177 habitants, ce qui correspond à une augmentation de 56,5 % par rapport à 1968.

Sur la dernière période intercensitaire (2007-2012), l'évolution annuelle moyenne est de -0,8 %, ce qui représente environ 107 habitants de moins par année. Cette tendance est liée à la conjonction d'un déficit de natalité (-1,9%) et d'un un solde migratoire négatif (-0,3 %).

Une évolution comparée (en indice base 100) avec la Communauté d'Agglomération et les Alpes-Maritimes démontre que Roquebrune-Cap-Martin a connu, sur la période 1968-2007 la croissance la plus marquée.

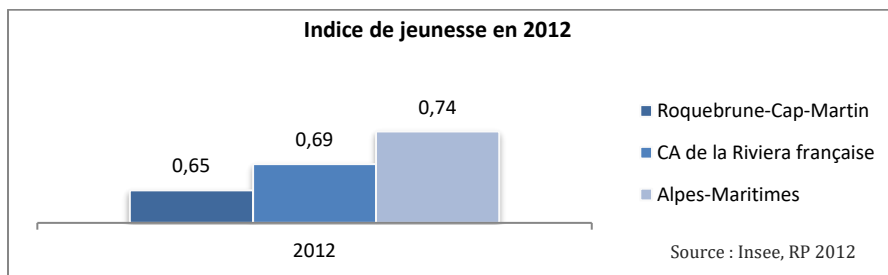


2. Une population plus âgée qu'à l'échelle intercommunale

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus.

A Roquebrune-Cap-Martin en 2012, l'indice de jeunesse est de 0,65 pour 0,69 dans la Communauté d'Agglomération et de 0,74 dans les Alpes-Maritimes.

Roquebrune-Cap-Martin présente ainsi un profil plus âgé que la situation moyenne du département et de la Communauté d'Agglomération. La part de la population la plus représentée est celle des 30-44 ans (20,3 % de la population).

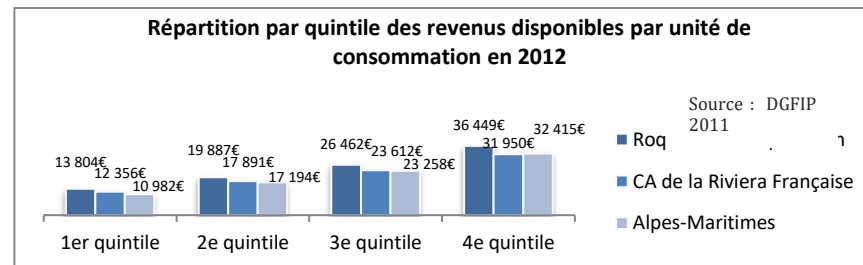
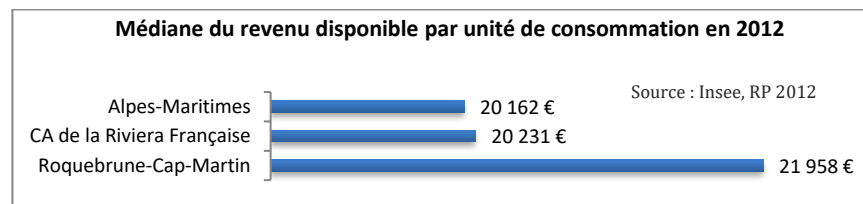


3. Des habitants aux revenus élevés

Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales: la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

La médiane des revenus fiscaux par unité de consommation des Roquebrunois en 2012 est de 21 958 €, légèrement supérieur à celle de la CARF (20 231 €) et du département (20 162 €). 72,5 % des foyers fiscaux de Roquebrune-Cap-Martin sont imposables. Cette proportion est supérieure de 3,5 points dans la CARF (69 %) et de 6,8 points dans les Alpes-Maritimes (65,7 %).

Au vu de la répartition des revenus par quintile (répartition par tranche de 25 % des ménages), on constate toutefois une césure entre la commune, la Communauté d'Agglomération et les Alpes-Maritimes : les ménages communaux les moins aisés sont mieux lotis que ceux sur le département et l'intercommunalité.



4. Un vieillissement de la population qui s'inscrit dans la tendance nationale

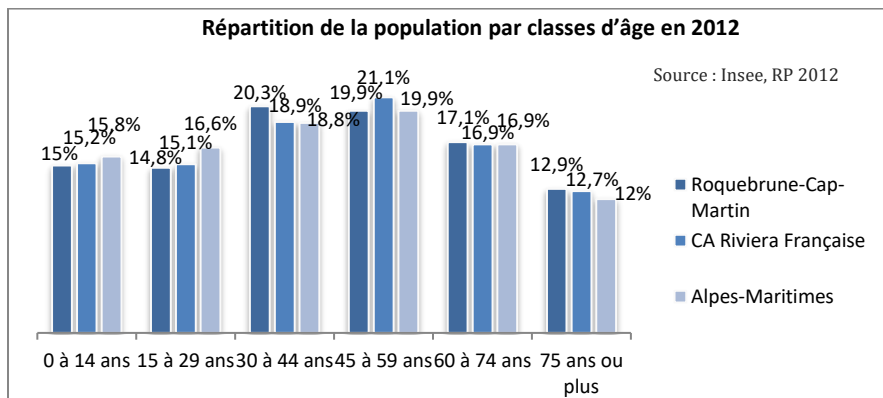
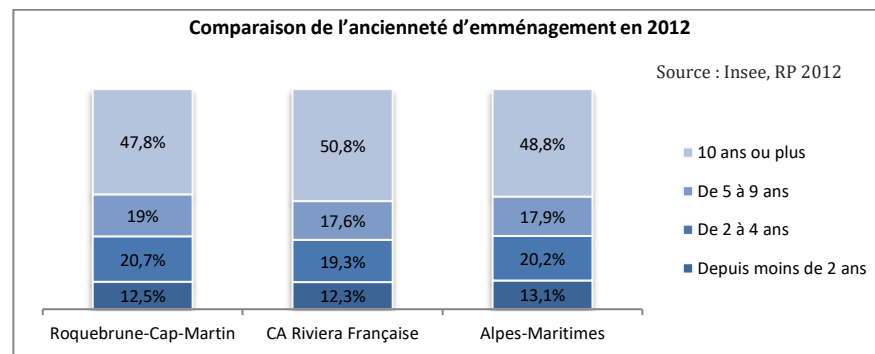
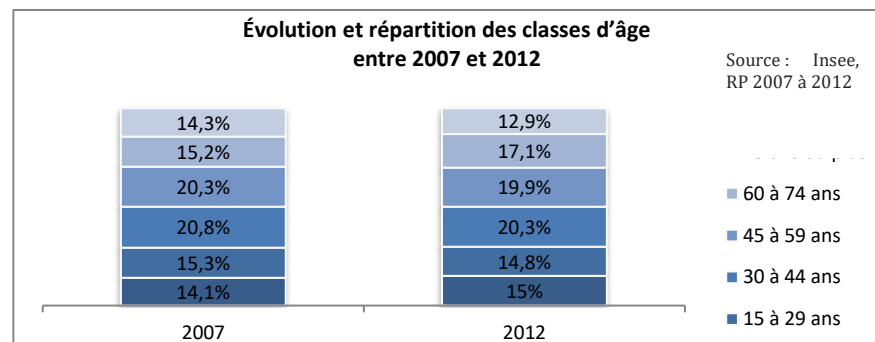
Au niveau communal comme à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et du département, la population qui est la plus représentative sont les tranches d'âge des 30-59 ans.

Toutefois, la période 2007-2012 connaît une légère diminution de la part des 30-44 ans et des 45-59 ans alors que la part des 0 à 14 ans est en augmentation.

Bien que la part des 75 ans et plus soit inférieure à celle de 2007, la part des 60 à 74 ans est, quant à elle, supérieure à celle de 2007 (c'est également en 2012 la part la plus importante du territoire à une échelle plus large, devant la Communauté d'Agglomération et le département).

Cette évolution peut expliquer la faible rotation des ménages (comme le souligne l'ancienneté d'emménagement des ménages communaux), provoquant ainsi un vieillissement mécanique de la population.

Ce vieillissement de la population s'inscrit dans les phénomènes tendanciels observés à l'échelle nationale (amélioration des conditions de vie, héliotropisme...). A l'échelle communale, il convient toutefois de s'interroger sur les besoins actuels ou futurs liés à ce phénomène.



5. Une surreprésentation des ménages composés d'une seule personne

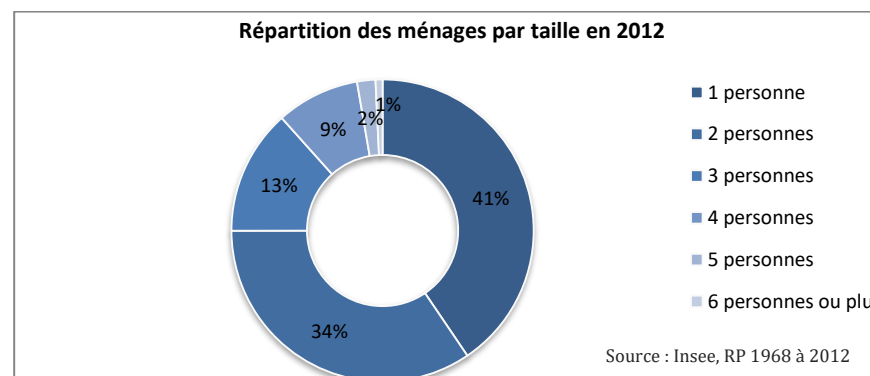
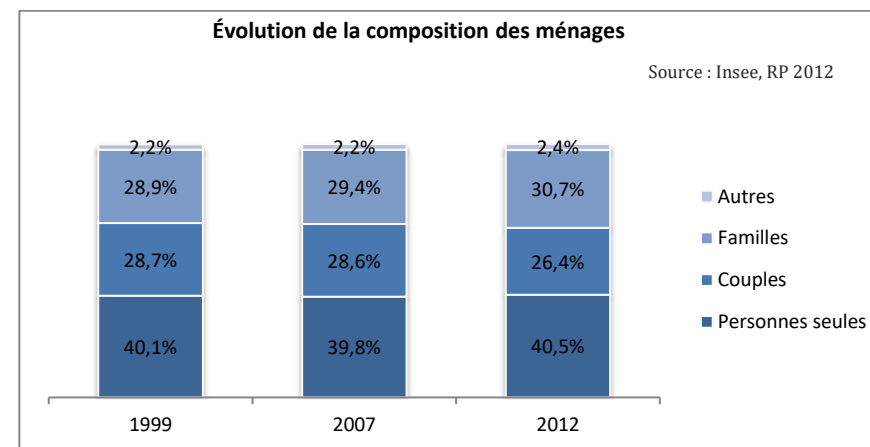
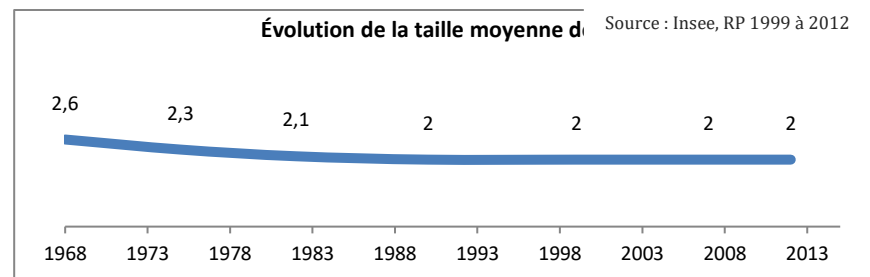
En 2012, la commune comptait 6 297 ménages, soit environ deux personnes par ménage. La croissance annuelle moyenne des ménages (1,6 %) est plus importante que la croissance démographique annuelle (1 %) par an, cette croissance annuelle moyenne des ménages traduit un phénomène desserrement des ménages qui peut être lié à plusieurs facteurs :

- la décohabitation (départs plus précoces des enfants pour leurs études) ;
- le développement de la monoparentalité ;
- le vieillissement de la population (plus de personnes seules).

Cette dynamique est relativement ancienne (le nombre moyen d'occupants par résidence principale ne cesse de diminuer depuis 1968 passant de 2,6 à 2 personnes en 2012) et affecte en profondeur la typologie des ménages présents sur la commune :

Le nombre de ménages composés d'une seule personne (41 % des ménages en 2012) a continué de progresser entre 2007 et 2012. Plus du tiers des ménages de la commune est composé d'au maximum deux personnes ;

Depuis 1999, la part des personnes seules ainsi que la part des familles monoparentales sont en augmentation. Ces évolutions dans la typologie des ménages doivent être pris en compte par le PLU, notamment pour répondre aux besoins intrinsèques de la population de Roquebrune-Cap-Martin en termes de logements. Le parc devra répondre à la demande en logements de petites et moyennes tailles adaptés aux personnes seules ou aux couples sans enfants.



II. Dynamiques résidentielles

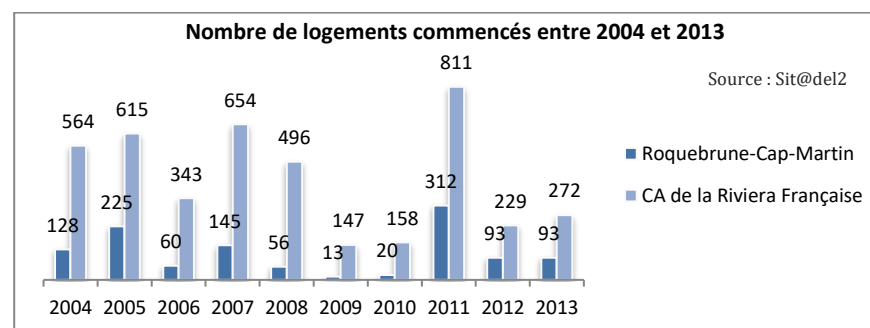
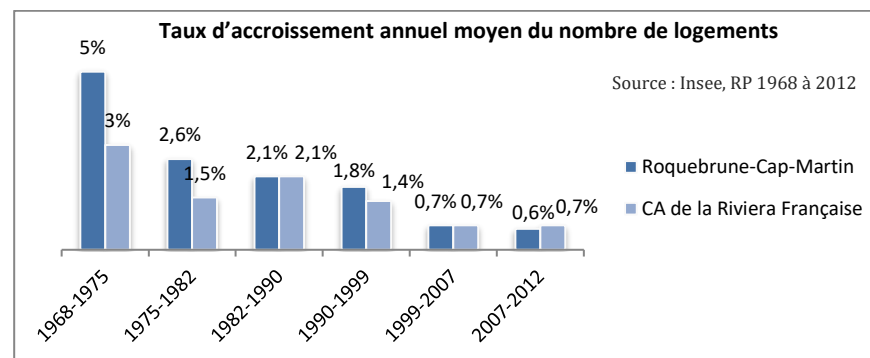
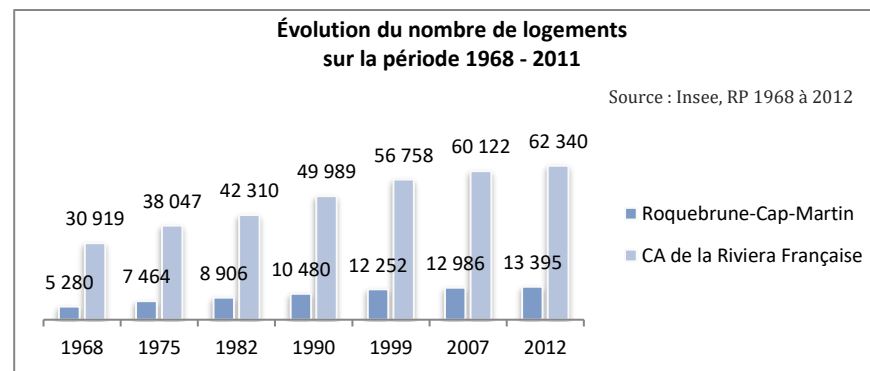
1. Un parc de logements qui augmente

Malgré un recul démographique, le parc de logements de la commune de Roquebrune-Cap-Martin est en constante augmentation depuis le début des années 1970 et compte, en 2012, 13 395 logements.

La croissance annuelle moyenne du parc de logements tend cependant à ralentir de façon irrégulière depuis la période 1968-1975. Depuis le début des années 1990, le rythme annuel de production de logement baisse : de + 196 logements par an entre 1990 et 1999 et de 88 logements par an entre 1999 et 2012, soit respectivement +1.8% et +0.6%.

Ce rythme demeure largement inférieur aux périodes de production importante de logements observées sur 1968-1975 (+ 253 logements par an) et 1975-1982 (+ 206 logements par an), soit des taux de croissance proche des 4 %. Cette tendance est comparable à celle de l'échelon intercommunal depuis la fin des années 90.

Les tendances récentes en termes de construction neuve mettent cependant en avant un ralentissement de la production de logements, en particulier depuis 2009. Si, entre 2004 et 2013, 1 145 logements ont été commencés ; depuis 2009, ce sont 106 logements qui sont mis en chantier chaque année sur la commune. Le contexte économique actuel explique ce constat qui n'est pas propre à la commune de Roquebrune-Cap-Martin. Cette tendance se retrouve, dans une moindre mesure, sur la CARF.



2. Une majorité de résidences secondaires

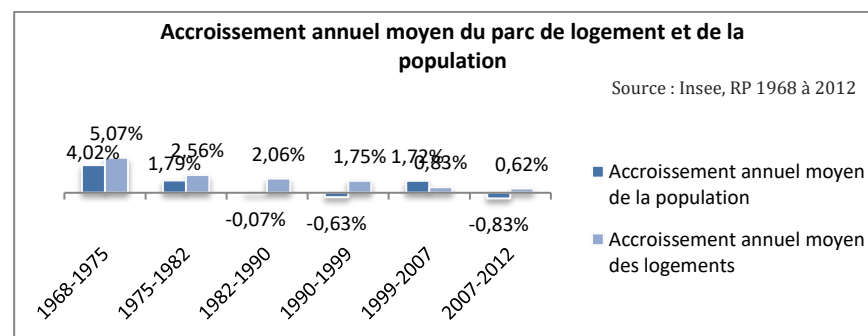
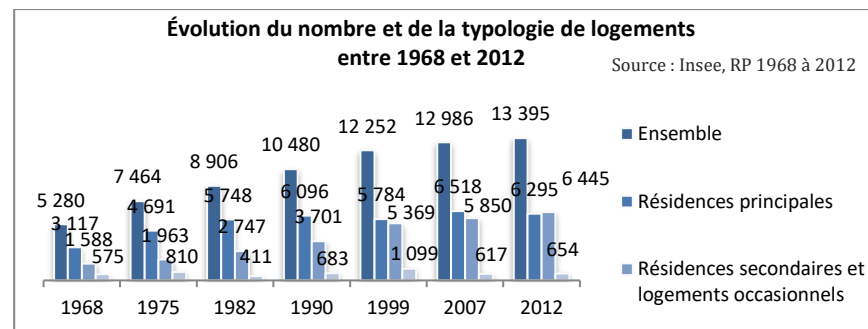
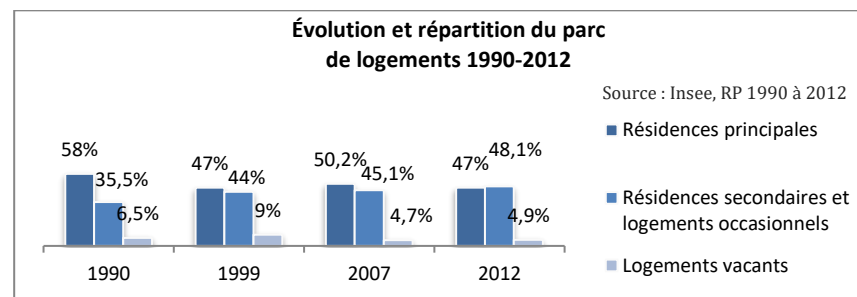
Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).

Depuis le début des années 1990, la part des résidences principales oscille entre 58 % et 47 % du parc de logements. Leur nombre augmente toutefois de manière relativement continue depuis la fin des années 60 (+ 72 résidences principales par an en moyenne).

Les **résidences secondaires** et **logements occasionnels** occupent une place prépondérante dans le parc de logements ainsi que dans le fonctionnement de la commune. À partir de la fin des années 1960, le parc de résidences secondaires s'est fortement développé. Durant la seule période 1990-1999, la part des résidences secondaires est passée à plus de 40 % du parc de logements et près de 1 673 résidences secondaires ont été réalisées. Depuis cette tendance se conforte et leur part en 2012 est en nette augmentation (passage à plus de 48 %).

Aujourd'hui, le parc de résidences secondaires (6445) est plus développé que celui des résidences principales (6295). L'augmentation forte et continue des résidences secondaires explique l'évolution annuelle du parc de logement nettement supérieure à la croissance démographique. Du fait du développement des résidences secondaires et du desserrement des ménages, l'augmentation du parc de logements est de facto bien plus conséquente que la population.

Concernant les **logements vacants**, leur nombre a connu une augmentation constante durant les années 1990, pour diminuer fortement depuis : il a été divisé par près de deux entre 1999 et 2012 (passage de 1 099 logements vacants en 1999, 654 en 2012). Le taux de vacance a ainsi diminué de 6,5 % en 1999 à 4,7 % en 2012. Il demeure sous le seuil de la moyenne nationale et participe à la bonne fluidité dans le parcours résidentiel.



3. Un parc de logements caractéristique d'une ville

3.1. Un parc locatif qui se développe

Dans le parc de résidences principales, les propriétaires occupants de leur domicile sont majoritaires et regroupent plus de la moitié des ménages en 2012 (part qui accuse cependant une baisse par rapport à 2007). La part des locataires est quant à elle en augmentation en passant de 40,1 % en 2007 à 40,7 % en 2012.

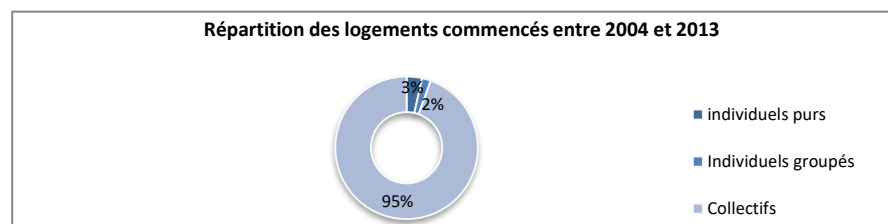
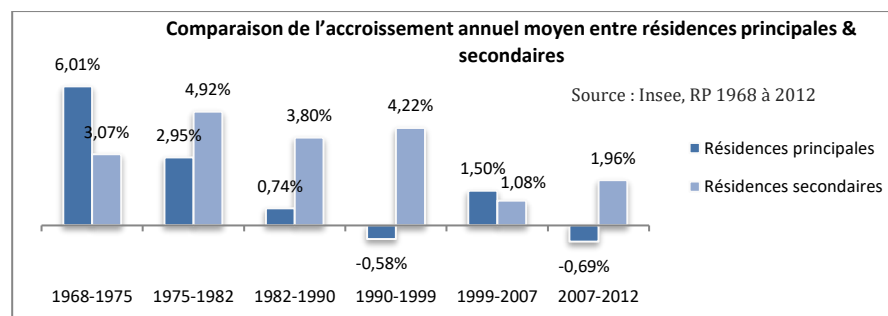
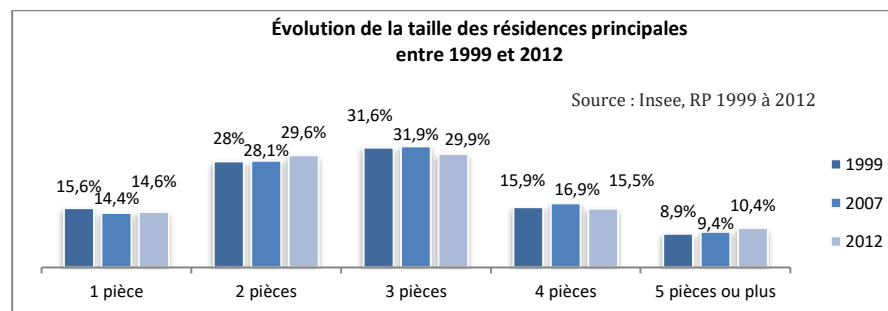
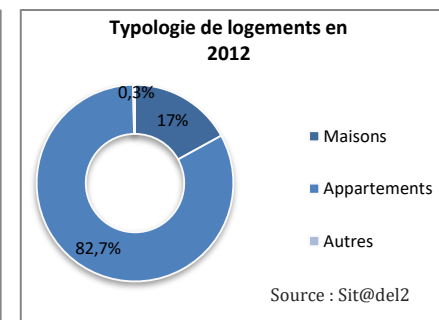
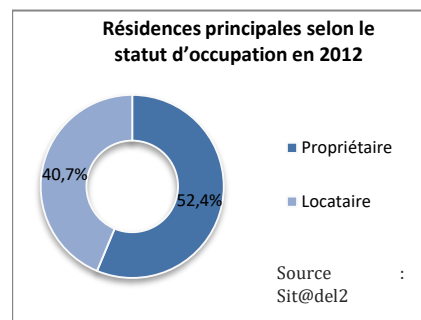
3.2. Un habitat collectif qui reflète les évolutions démographiques

L'habitat collectif représente pratiquement 83 % du parc total de logements en 2012 et 79,5 % du parc de résidences principales. Cette part est relativement stable depuis 1999. L'habitat individuel regroupe environ de 20 % du parc.

L'analyse des données Sit@del2 sur les logements commencés entre 2004 et 2013 souligne par ailleurs que l'habitat collectif domine la production de logements : près de 95 % de la production (soit 1 082 logements) sont des appartements alors que seulement 40 logements individuels purs et 23 logements individuels groupés ont été commencés. Ainsi, entre 1999 et 2012, la typologie des logements n'a pas fondamentalement évolué. L'essentiel de la production reste constitué de T2 et de T3 (environ 60 % de la production).

Les logements commencés présentent une surface de plancher « dans les standards » du logement collectif et une surface de plancher plus importante pour le logement individuel :

- 197,5 m² par logement individuel pur ;
- 145,5 m² par logement individuel groupé ;
- 62 m² par logement collectif.

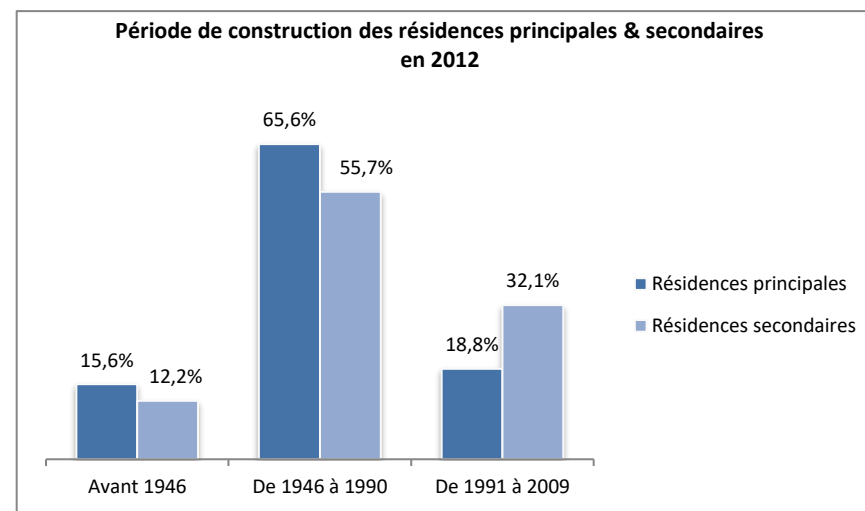


4. Un parc de logements qui se renouvelle grâce à ses résidences secondaires

Un renouvellement du parc de logements s'opère de la façon suivante :

- 15,6 % du parc de résidences principales et 12,2 % des résidences secondaires achevées avant 1946 ;
- 65,6 % des résidences principales et 55,7 % des résidences secondaires construites entre 1946 et 1990 ;
- 18,8 % des résidences principales et 32,1 % des résidences secondaires construites après 1991.

Le renouvellement du parc de logement récent se fait majoritairement par la construction de résidences secondaires.



5. Un parc social encore peu développé

La commune compte 364 logements sociaux en 2014, soit environ 3,4 % du parc de résidences principales. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), renforcée par la loi Duflot du 19 janvier 2013, impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 25 % de logements sociaux. Les communes déficitaires en HLM disposent d'une période de vingt ans pour rattraper leur retard.

Pour atteindre l'objectif de 25% du parc de résidences principales, ce sont environ 1500 logements locatifs sociaux qui devraient être produits.

Ventilation des principaux logements locatifs sociaux par bailleurs	
Côte d'Azur Habitat	187
Foncière logement	13
Personne Physique	1
SA HLM Le Logis Familial	40
Cap Azur	101
SA HLM Sud habitat	8
SEM Habitat 06	14
Total	364

Carencée au 1^{er} janvier 2016, la commune a signé un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec l'Etat au mois de septembre 2016 pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019.



Répartition des logements sociaux existants sur la commune

6. Marché immobilier et foncier

La fourchette des prix au m² à Roquebrune-Cap-Martin se situe entre 4 480 €/m² et 9 406 €/m² et le prix moyen au m² s'élève à 5 675 €. Le prix du m² sur Roquebrune-Cap-Martin semble être légèrement supérieur que celui pratiqué aux communes limitrophes, et demeure supérieur au prix du m² pratiqué dans les Alpes-Maritimes (4 064 €/m² en moyenne)¹.

Concernant le prix des terrains constructibles, le site des notaires de France propose un prix d'ensemble sur le secteur de Nice auquel appartient Roquebrune-Cap-Martin de : 160 000 €

Le prix du terrain constructible apparaît ainsi moins élevé sur le secteur de Roquebrune-Cap-Martin qu'à l'échelle des Alpes-Maritimes (224 000 € en moyenne).

Suite à une veille-marché, il apparaît que dans le parc locatif privé, 49 annonces de location correspondant à des appartements et 5 annonces de location correspondant à des maisons/villas. Sur le site *leboncoin.fr*, les annonces en ligne dessinent des tendances similaires avec 198 annonces pour de la vente et 17 annonces de location.

À l'échelle des Alpes-Maritimes, la commune de Roquebrune-Cap-Martin présente, malgré un prix de l'immobilier élevé, une attractivité réau regard du prix du marché immobilier et du foncier constructible.

L'offre locative demeure néanmoins très trop peu développée au regard de la demande.

¹ Source : *efficity.com*

8. Démographie et habitat : constats et enjeux

Ce qu'il faut retenir	
> Un recul démographique depuis la dernière période intercensitaire	> Un prix l'immobilier élevé
> Une population communale au profil plus jeune qu'à l'échelle intercommunale et départementale	> Faible sensibilité aux prix
> Une surreprésentation de ménages composés d'une seule personne	> Un manque de logement social
> Des habitants aux revenus élevés	
> Une offre résidentielle dominée par l'habitat collectif	
> Une forte part de résidences secondaires	

Enjeux
> Prendre en compte les caractéristiques de la population et le phénomène de desserrement des ménages dans la définition de besoins en logements
> Maintenir le dynamisme de la commune, notamment en permettant l'accueil des actifs sur le territoire
> Poursuivre la diversification du parc de logements, par typologie (petit /grand logement, individuel/collectif) et par statut (accession libre/social, locatif libre/social)
> Développer une offre locative en adéquation avec la demande présente sur le territoire communal
> Adapter l'offre en logements et en équipements et services au vieillissement tendanciel de la population

III. Dynamiques socioéconomiques

1. Une population active en progression

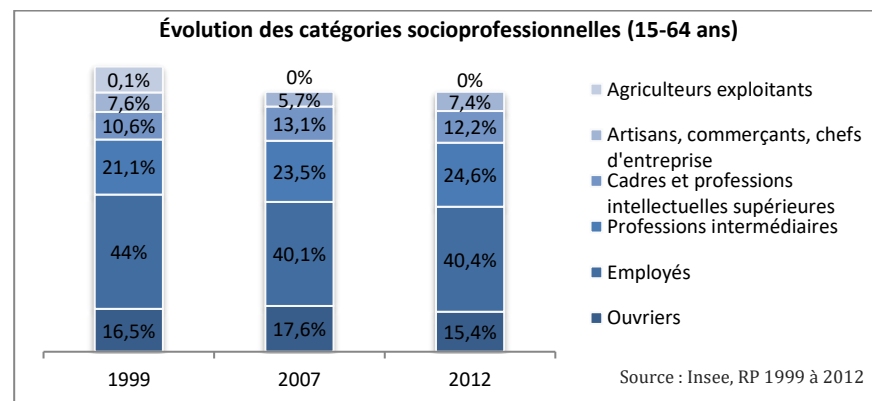
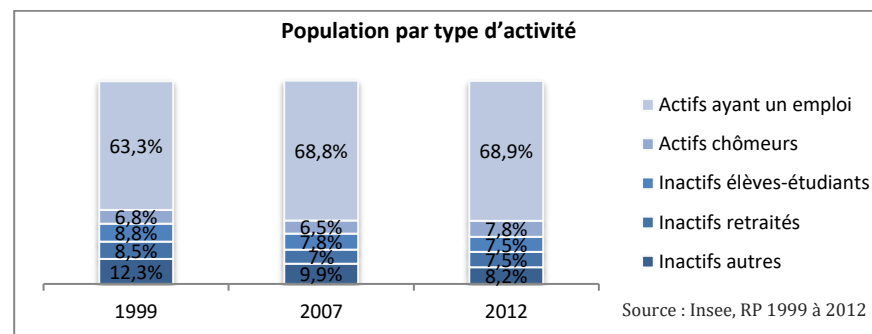
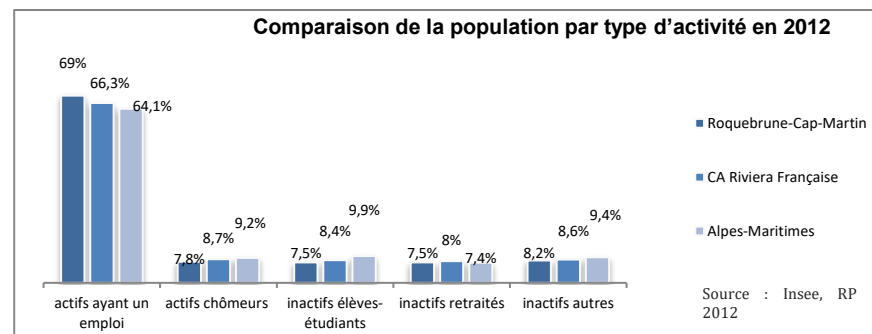
En 2012, la commune de Roquebrune-Cap-Martin compte 5 346 actifs occupés pour une population active totale de 7 756 personnes. Entre 1999 et 2012, la population active a ainsi augmenté de 5,6 points.

Cette augmentation s’est accompagnée d’une progression de la part des actifs occupés (taux plus haut qu’à l’échelle intercommunale et départementale), mais aussi de la hausse du nombre de chômeurs de 1,3 point (taux cependant plus bas qu’à l’échelle intercommunale et départementale). Le taux d’activité (rapport entre la population active et la population correspondante) est passé de 75,3 % à 76,8 %.

En ce qui concerne les inactifs, hormis la part des retraités (en légère hausse depuis 2007), celle des élèves et des étudiants est en baisse.

2. Le profil des actifs

Les **employés** constituent la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée en 2012 avec un peu plus du tiers des actifs présents sur la commune. Néanmoins, cette part est nettement en baisse par rapport à 1999. Viennent ensuite les professions intermédiaires ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures. Cette dernière catégorie voit sa représentativité renforcée entre 1999 et 2012. La part des ouvriers (15,4 %), témoigne d’une baisse de pratiquement un point par rapport à 1999. La catégorie des agriculteurs exploitants déjà peu représentée en 1999 devient inexistante en 2012.



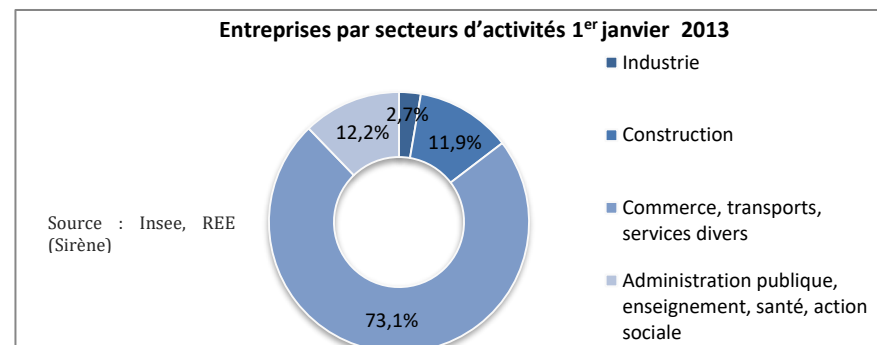
3. Un tissu économique dans lequel prédomine le secteur tertiaire

L'**entreprise** est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes. L'**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

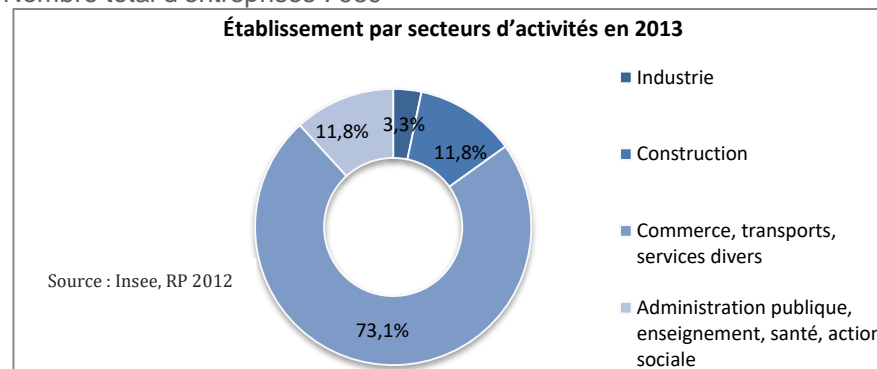
La commune de Roquebrune-Cap-Martin suivant la tendance nationale à la tertiarisation de l'économie voit le secteur du commerce, des transports et des services occuper les trois quarts des entreprises et établissements présents sur le territoire. En termes d'emplois salariés, c'est également ce secteur qui emploie le plus (hors secteur public).

Secteur d'activités	Entreprises		Établissements		Postes salariés	
Industrie	27	2,7 %	35	3,3 %	91	6,5 %
Construction	118	11,9 %	126	11,8 %	233	7,3 %
Commerce, transports, services divers	723	73,1 %	780	73,1 %	1 586	32,3 %
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	121	12,2 %	126	11,8 %	1 126	45,4 %

Répartition des entreprises, établissements et postes salariés en fonction du secteur d'activité



Nombre total d'entreprises : 989



Nombre total d'établissements : 1 067

4. Un tissu d'entreprises bien implanté

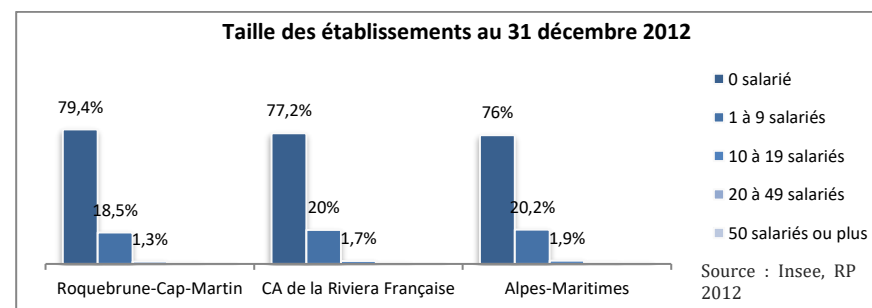
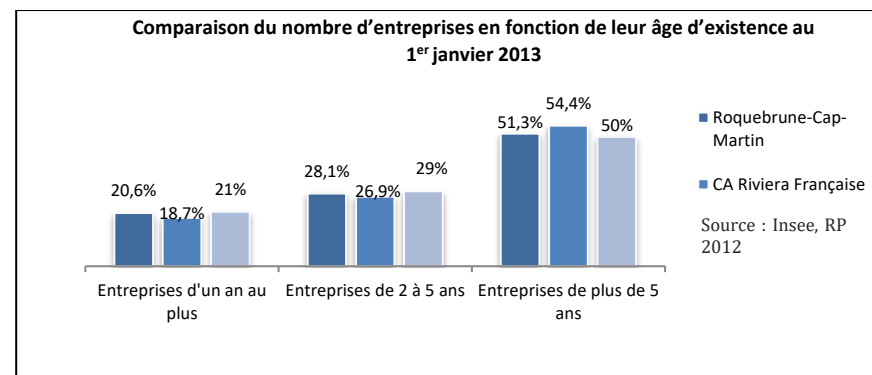
En 2012, plus de la moitié (51,3 %) des entreprises installées sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin (507 unités) le sont depuis plus de 5 ans. Cette ancienneté est plus faible que sur la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (54,4 %) mais plus élevée que sur les Alpes-Maritimes (50 %). Celles-ci s'inscrivent toutefois dans une dynamique proche.

Un peu moins d'un quart des entreprises (204 unités) sont implantées ou créés depuis moins d'un an et un peu moins du tiers des entreprises (278 unités) sont installés depuis 2 à 5 ans. De nouvelles entreprises s'installent ou se créent donc régulièrement sur la commune. Ce constat est à mettre en parallèle avec la dynamique de l'emploi à l'œuvre sur Roquebrune-Cap-Martin.

5. Un tissu économique majoritairement composé de petites et très petites entreprises

Près de 80 % des établissements économiques sont uniquement liés à leur(s) chef(s) d'entreprise et ne comptent aucun salarié. 18,5 % des établissements emploient entre 1 et 9 salariés.

Ainsi, près de 97,9 % des établissements ne comptent aucun ou moins de 10 salariés quand seulement 1,3 % des établissements emploient entre 10 et 19 salariés et seulement 0,8 % plus de 20 salariés.



6. Une activité agricole qui a disparu

L'agriculture joue un rôle à la fois en termes identitaire, paysager et écologique. L'agriculture qui jadis était la principale activité économique du territoire a presque disparu en tant que telle. Le développement des cultures d'olives et d'agrumes, à forte valeur ajoutées, est privilégié par la CARF.

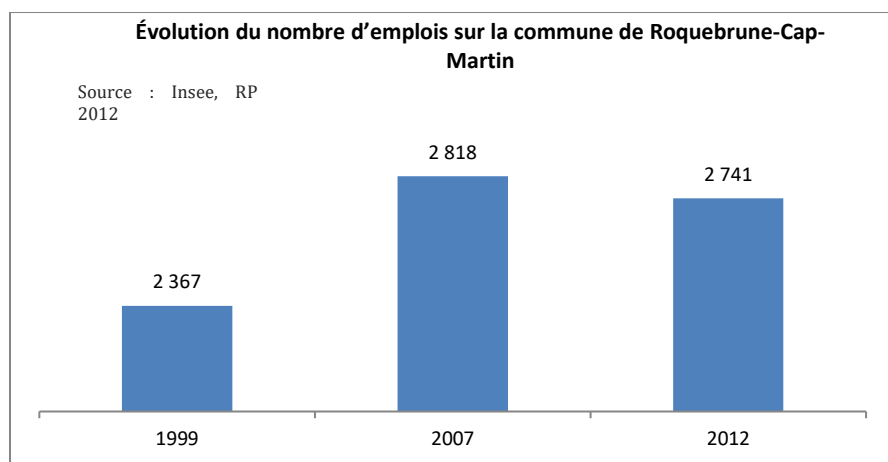
	Exploitation agricole ayant leur siège sur la commune	Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	Superficie agricole utilisée	Cheptel en unité de gros bétail	Orientations technico économique de la commune	Superficie en terres labourables	Superficie en culture permanente
2010	2	2	2	0	Polyculture et poly élevage	s	s
2000	7	5	3	0	Fleurs et horticulture	s	2
1988	12	18	5	2		1	1

Sources : INSEE, RGA 2010

7. Une croissance de l'emploi qui s'intensifie

La commune compte 2 741 emplois sur son territoire en 2012. Bien que l'on note une diminution par rapport à 2007 (- 77 emplois), ce nombre est en augmentation depuis 1999 (+ 374 emplois).

L'indicateur de concentration d'emploi est d'ailleurs en augmentation depuis 1999 (passant de 49,9 en 1999 à 50 emplois pour 100 actifs occupés en 2012). Cette évolution souligne une croissance, en termes d'emploi, pour la commune, la population progressant plus rapidement que l'emploi.



8. Des emplois liés au commerce et au secteur public

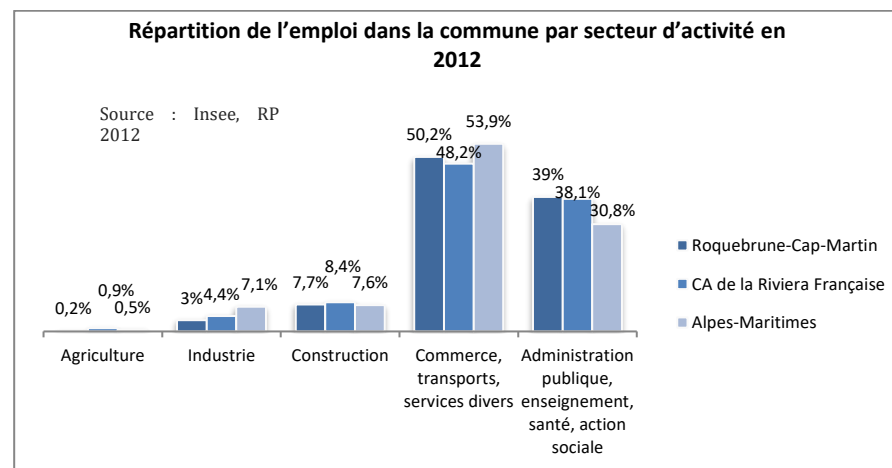
Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Le commerce, les transports et services représentent plus de la moitié des emplois, et les services publics 38,7 %, ce qui confirme la prépondérance du secteur tertiaire dans la commune.

Le secteur secondaire représente près de 10,7 % des emplois (avec cependant une plus forte part de la construction que de l'industrie), et se situe ainsi bien en dessous des Alpes-Maritimes (14,7 % des emplois).

Le secteur primaire, agricole, regroupe 0,2 % des emplois de la commune, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne départementale.

La sphère présente domine l'économie locale en regroupant 73,7 % des emplois en 2012. Cette part est diminuée depuis 2009. Le nombre d'emplois de l'économie présente a diminué de près de 35 unités entre ces deux dates. L'emploi dans la sphère non présente a lui aussi diminué de près de 26 emplois sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin sur cette même période.



9. Des actifs liés au bassin d'emploi monégasque

En 2012, pratiquement la moitié des actifs occupés résidant dans la commune travaillent hors de France métropolitaine (2 698 actifs, soit 49,30 % des actifs occupés). Cette part est bien plus élevée qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération dans laquelle seuls 41,4 % des actifs occupés travaillent hors de France métropolitaine.

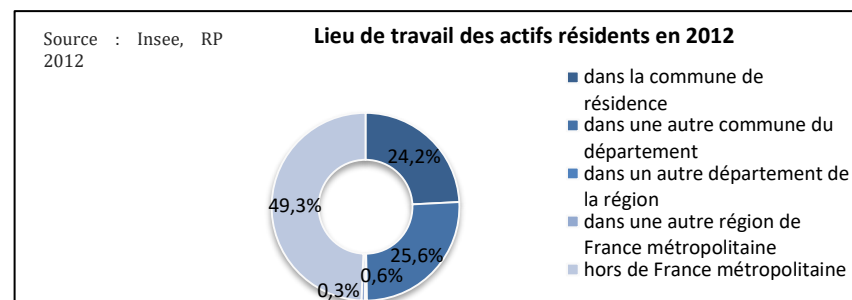
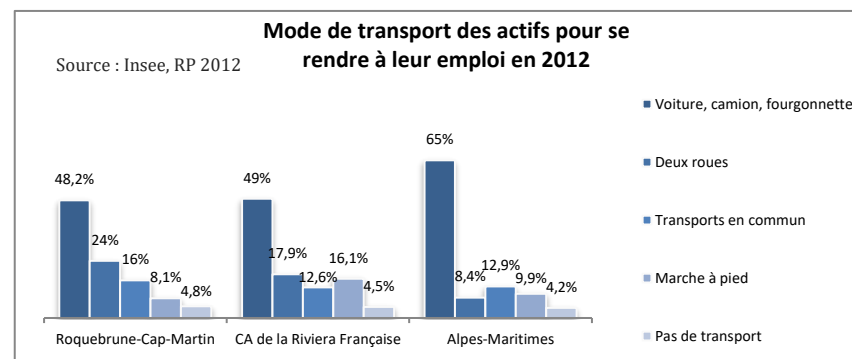
48 % des emplois proposés dans le commerce sont occupés par des Roquebrunois.

Néanmoins, cette part est en légère augmentation, car elle représentait environ 47 % en 2007. Dans le même temps, la part des actifs travaillant dans une autre commune est légèrement en baisse, mais demeure importante (passage de 76,4 % à 75,8 % entre 2007 et 2012).

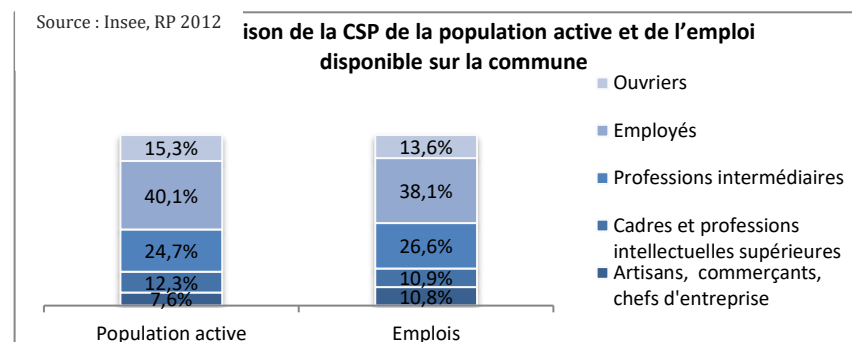
En 2012, ce sont donc 1 324 actifs qui travaillent et habitent sur Roquebrune-Cap-Martin, et 4 153 qui travaillent en dehors de la commune. Ce phénomène marque soit l'affirmation de la vocation résidentielle progressive de la commune, soit un accroissement de l'inadéquation entre les emplois offerts sur la commune et les actifs. Ce second point favorise le développement des migrations alternantes.

La commune de destination est principalement Monaco.

Conséquence de cette tendance, les déplacements domicile-travail des actifs résidant sur Roquebrune-Cap-Martin sont intenses.



Source : Insee, RP 2012



10. L'économie touristique à soutenir

Roquebrune-Cap-Martin est une station touristique classée.

Roquebrune-Cap-Martin possède neuf hôtels développant 314 chambres est installé dans la commune mais aucun camping n'est recensé.

Cette offre est complétée par quatre résidences de tourisme (d'une capacité totale de 1 096 couchages) ainsi qu'un village de vacances de 510 places sur la commune.

Le très grand nombre de Résidences secondaires et logements occasionnels (6 445 en 2012) laisse transparaître que le cadre de vie bénéficie surtout aux habitants et, dans une moindre mesure, aux touristes de passage. La promotion des maisons de pays peut aussi participer au développement de l'attractivité touristique dans le sens où elle permet de mettre en valeur l'architecture et les spécificités régionales visibles sur la commune.

11. Economie et emplois, constats et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- > Une augmentation de la population active, majoritairement employés dans le secteur tertiaire
- > Un tissu économique communal présent, dominé par le secteur tertiaire, et composé majoritairement de petites et très petites entreprises
- > Une croissance de l'emploi qui s'intensifie mais reste inférieure à l'augmentation de la population
- > Un bassin d'emploi monégasque très attractif

Enjeux

- > Développer l'économie et l'emploi sur le territoire communal afin de réaccorder bassin d'habitat et bassin d'emploi
- > Conforter l'économie locale
- > Favoriser l'installation d'actifs sur le territoire (bassin de vie/bassin d'emploi, télétravail...)
- > Développer le secteur touristique en s'appuyant sur les spécificités locales, conforter et pérenniser le classement de la commune
- > Permettre une reconquête agricole

Chapitre 3 : État initial de l'environnement

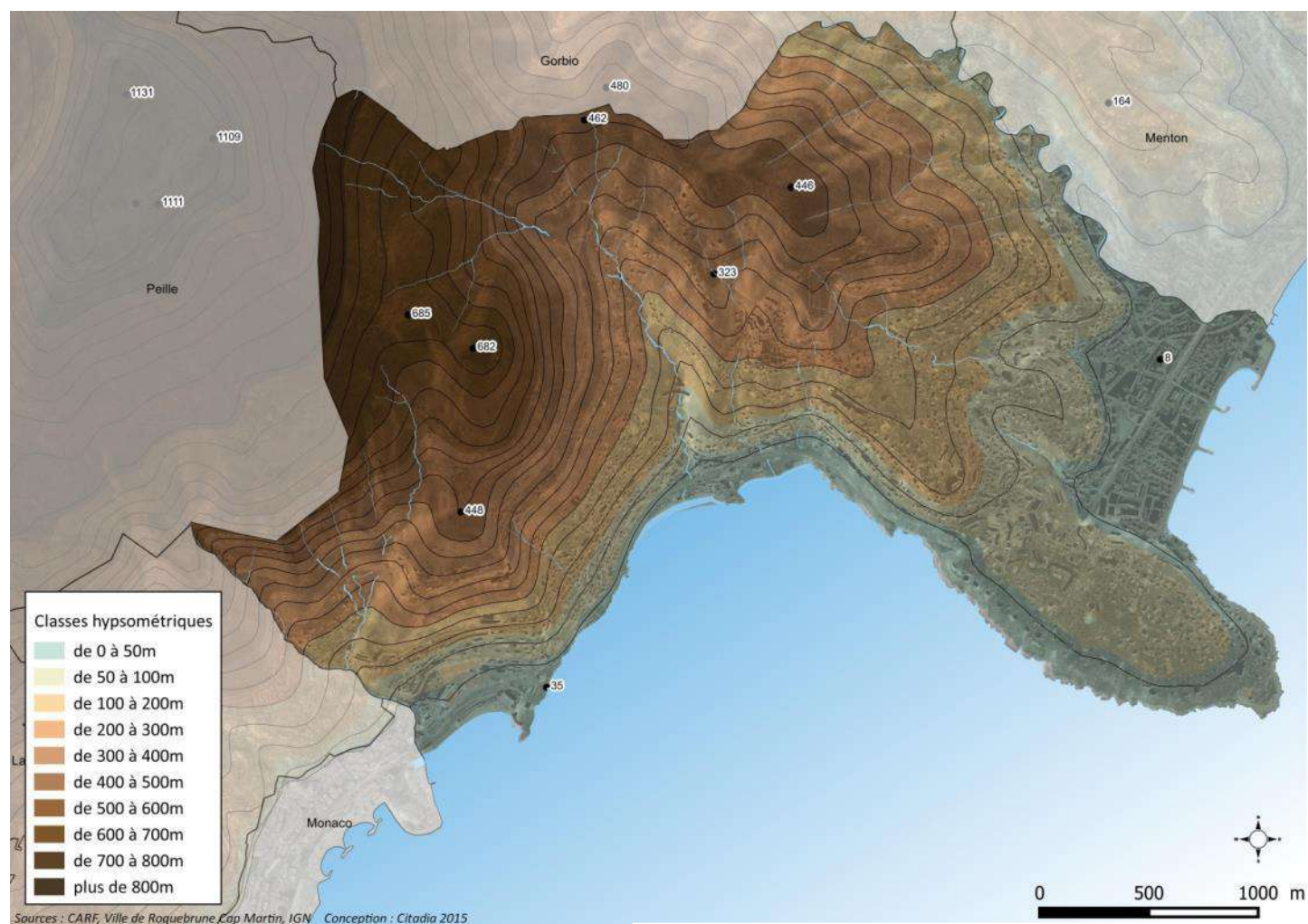
I. Milieux, biodiversité et Trame verte et bleue

1. Milieux

1.1. Relief

La commune de Roquebrune-Cap-Martin dispose d'un relief très particulier qui en fait son originalité. En effet, la commune est divisée en trois secteurs au relief distinct :

- la majorité de la commune située à flanc de pente très marquées dans la continuité du Mont Agel s'élevant à 685 m et plongeant directement dans la mer ;
- le Cap martin : avancé sur la mer disposant de relief légèrement vallonnée ;
- l'embouchure du Gorbio : relief plat où s'est principalement développée l'urbanisation,
- le relief spécifique de la commune contraint énormément l'urbanisation.

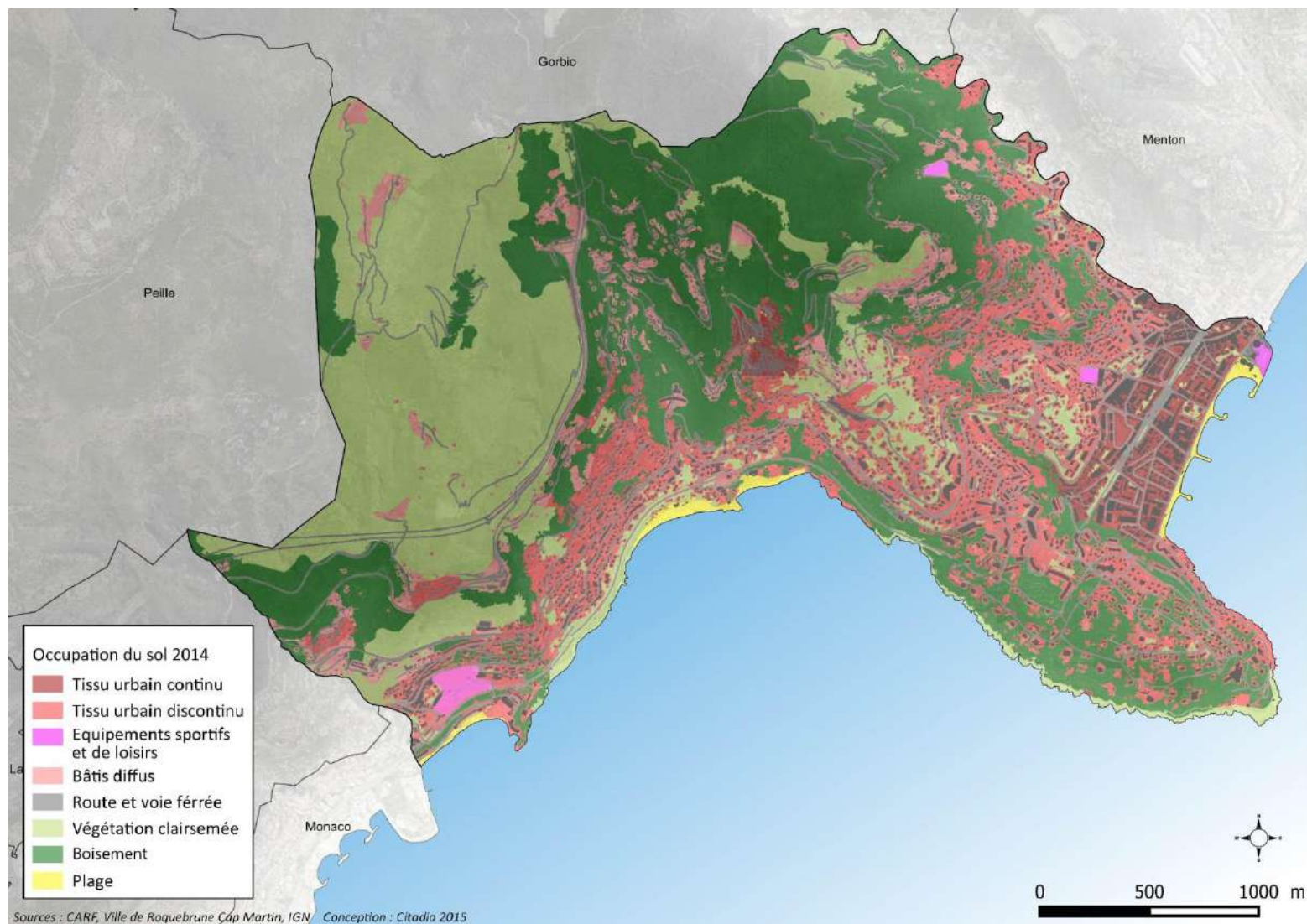


Relief de la commune de Roquebrune-Cap-Martin

1.2. Occupation du sol

L'urbanisation, dépendante du relief, s'est principalement restreinte aux espaces littoraux proches.

Elle est majoritairement discontinue mais assez compacte sur la majorité des espaces laissant une vaste place aux massifs boisés.



Occupation du sol de la commune de Roquebrune-Cap-Martin

2. Faune et flore

La végétation de Roquebrune-Cap-Martin est typiquement méditerranéenne. Le territoire est principalement composé de forêt méditerranéenne à dominante de chênes verts (*Quercus ilex*) se développant sur des substrats relativement secs.



Forêt sur les hauteurs de Roquebrune-Cap-Martin (source :Citadia)

La commune abrite de nombreuses espèces patrimoniales concernées par une protection européenne.

Trois espèces de reptiles et amphibiens apparaissent comme particulièrement menacées : La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*), le Phyllodactyle d'Europe (*Euleptes europeae*) et le Spélerpès de Strinati (*Speleomantes strinati*). Ci-après, le tableau des espèces menacées relevées sur le secteur de Roquebrune-Cap-Martin-Gorbio et Menton concernées par la Directive Habitats (Annexe II) ; Directive Habitats (Annexe IV) et Directive Oiseaux (Annexe I) de la base de données Silène (cf : page suivante).

Classe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Directives européennes
INSECTES	Zerynthia polyxena ([Denis & Schiffermüller], 1775)	Diane (La), Thaïs (La)	DH IV
	Lucanus cervus (Linnaeus, 1758)	Lucane Cerf-volant	DH II
	Euphydryas aurinia (Rottemburg, 1775)	Damier de la Succise (Le), Artémis (L'), Damier printanier (Le), Mélitée des marais (La), Mélitée de la Scabieuse (La), Damier des marais (Le)	DH II
	Euplagia quadripunctaria (Poda, 1761)	Écaille chinée	DH II
OISEAUX	Sterna hirundo Linnaeus, 1758	Sterne pierregarin	DO I
	Pyrrhocorax pyrrhocorax (Linnaeus, 1758)	Crave à bec rouge	DO I
	Nycticorax nycticorax (Linnaeus, 1758)	Héron bihoreau, Bihoreau gris	DO I
	Bubo bubo (Linnaeus, 1758)	Grand-duc d'Europe	DO I
	Caprimulgus europaeus Linnaeus, 1758	Engoulevent d'Europe	DO I
	Hieraaetus pennatus (Gmelin, 1788)	Aigle botté	DO I
	Aquila chrysaetos (Linnaeus, 1758)	Aigle royal	DO I
	Grus grus (Linnaeus, 1758)	Grue cendrée	DO I
	Ficedula albicollis (Temminck, 1815)	Gobemouche à collier	DO I
	Emberiza hortulana Linnaeus, 1758	Bruant ortolan	DO I
	Lullula arborea (Linnaeus, 1758)	Alouette lulu	DO I
	Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)	Circaète Jean-le-Blanc	DO I
	Circus aeruginosus (Linnaeus, 1758)	Busard des roseaux	DO I
	Sterna sandvicensis Latham, 1787	Sterne caugek	DO I
	Lanius collurio Linnaeus, 1758	Pie-grièche écorcheur	DO I
	Milvus milvus (Linnaeus, 1758)	Milan royal	DO I
	Ichthyaetus melanocephalus (Temminck, 1820)	Mouette mélanocéphale	DO I
	Ardea purpurea Linnaeus, 1766	Héron pourpré	DO I
	Falco peregrinus Tunstall, 1771	Faucon pèlerin	DO I
	Sylvia undata (Boddaert, 1783)	Fauvette pitchou	DO I
	Pernis apivorus (Linnaeus, 1758)	Bondrée apivore	DO I
	Falco eleonora (Géné, 1839)	Faucon d'Eléonore	DO I
	Gyps fulvus (Hablizl, 1783)	Vautour Fauve	DO I
Milvus migrans (Boddaert, 1783)	Milan Noir	DO I	
Alcedo atthis (Linnaeus, 1758)	Martin-pêcheur d'Europe	DO I	

Classe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Directives européennes
REPTILES	<i>Testudo hermanni</i> Gmelin, 1789	Tortue d'Hermann	DH II, DH IV
	<i>Lacerta bilineata</i> Daudin, 1802	Lézard vert occidental	DH IV
	<i>Euleptes europaea</i> (Gené, 1839)	Eulepte d'Europe, Phyllodactyle d'Europe	DH II, DH IV
	<i>Podarcis muralis</i> (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles	DH IV
	<i>Zamenis longissimus</i> (Laurenti, 1768)	Couleuvre d'Esculape	DH IV
	<i>Podarcis siculus</i> (Rafinesque-Schmaltz, 1810)	Lézard sicilien, Lézard des ruines	DH IV
MAMMIFERES	<i>Nyctalus leisleri</i> (Kuhl, 1817)	Noctule de Leisler	DH IV
	<i>Pipistrellus pipistrellus</i> (Schreber, 1774)	Pipistrelle commune	DH IV
	<i>Hypsugo savii</i> (Bonaparte, 1837)	Vespère de Savi	DH IV
	<i>Tadarida teniotis</i> (Rafinesque, 1814)	Molosse de Cestoni	DH IV
	<i>Rhinolophus hipposideros</i> (Bechstein, 1800)	Petit Rhinolophe	DH II, DH IV
	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i> (Schreber, 1774)	Grand Rhinolophe	DH II, DH IV
	<i>Pipistrellus kuhlii</i> (Kuhl, 1817)	Pipistrelle de Kuhl	DH IV
AMPHIBIENS	<i>Hyla meridionalis</i> Boettger, 1874	Rainette méridionale	DH IV
	<i>Speleomantes strinatii</i> (Aellen, 1958)	Spélerpès de Strinati	DH II, DH IV

3. Réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne.

Sa création doit contribuer en outre à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au « Sommet de la Terre » de Rio de Janeiro en Juin 1992.

Il est composé des sites désignés spécialement par chacun des membres en application des directives européennes :

Directive « Habitat, Faune, Flore » (Directive 92-43 / CEE du Conseil du 21 Mai 1992) concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage. Elle prévoit la constitution d'un réseau de sites abritant les habitats naturels et les habitats d'espèces de la faune et de la flore sauvage d'intérêt communautaire ;

Directive « Oiseaux » (Directive 79-409 / CEE du Conseil du 2 Avril 1979) concerne la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux et de leurs habitats d'intérêt communautaire dans les Etats Membres.

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est concernée par deux sites Natura 2000 :

- La Zone spéciale de Conservation des Corniches de la riviera (FR 9301568) qui occupe 36 % de la surface communale.
- Le Site d'importance Communautaire de Cap Martin (FR9301995) qui occupe 5 % du territoire de la commune.

La ZSC des Corniches de la Riviera est répartie sur les communes littorales entre Nice et Roquebrune-Cap-Martin. Cette zone est d'une richesse floristique majeure avec 130 espèces patrimoniales recensées, il est aussi un site d'importance nationale pour la protection de plusieurs espèces animales emblématiques : Phyllocladus d'Europe (*Phyllocladus europaeus*), Spéléomante ou Spéléopède de Strinati (*Speléomantes strinati*) et Noctuelle des Peucédans (*Gortyna borelli*). Toutes trois présentant des enjeux très forts avec chacune une aire de répartition très restreinte. La ZSC représente aussi un site d'importance mondiale pour la conservation de la Nivéole de Nice, espèce rare et endémique qui concentre ici près de 70 % de ses effectifs mondiaux.

Les principaux habitats de la zone sont :

- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*) (* sites d'orchidées remarquables) (1,86 % du site) ;
- Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique (3,23 % du site) ;
- Forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* (11,62 % du site) ;
- Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques (9,76% du site)



Site des Corniches de la Riviera

L'ensemble du site est très vulnérable face à l'urbanisation. Quelques secteurs de ces milieux remarquables sont encore très bien conservés : ceux-ci sont à protéger de l'urbanisation, de la surfréquentation et des incendies. Le DOCOB du site est en animation.

Le site d'importance communautaire du Cap martin englobe l'entité du Cap martin incluant une partie terrestre avec l'ensemble des falaises et une mosaïque intéressante d'habitats rocheux mais aussi l'ensemble des espaces marins autour du rivage. Cette zone abrite deux espèces d'intérêt patrimonial, inscrite à l'annexe II de la directive 92/43/CEE. Il s'agit de la Tortue Caouanne (*Caretta caretta*) et le Grand dauphin commun (*Tursiops truncatus*). Le site abrite aussi d'autres espèces importantes, telles que le Corail rouge (*Corallium rubrum*) et la Grande cigale de mer (*Scyllarides latus*), toutes deux inscrites en annexe V de la Directive Habitat, ou encore la Grande nacre (*Pinna nobilis*) et l'Oursin diadème (*Centrostephanus*

longispinus) inscrits à l'annexe IV de la Directive Habitat. A noter que le site se compose d'Herbiers de posidonies (*Posidonion oceanicae*) présentant une forme prioritaire de l'habitat.

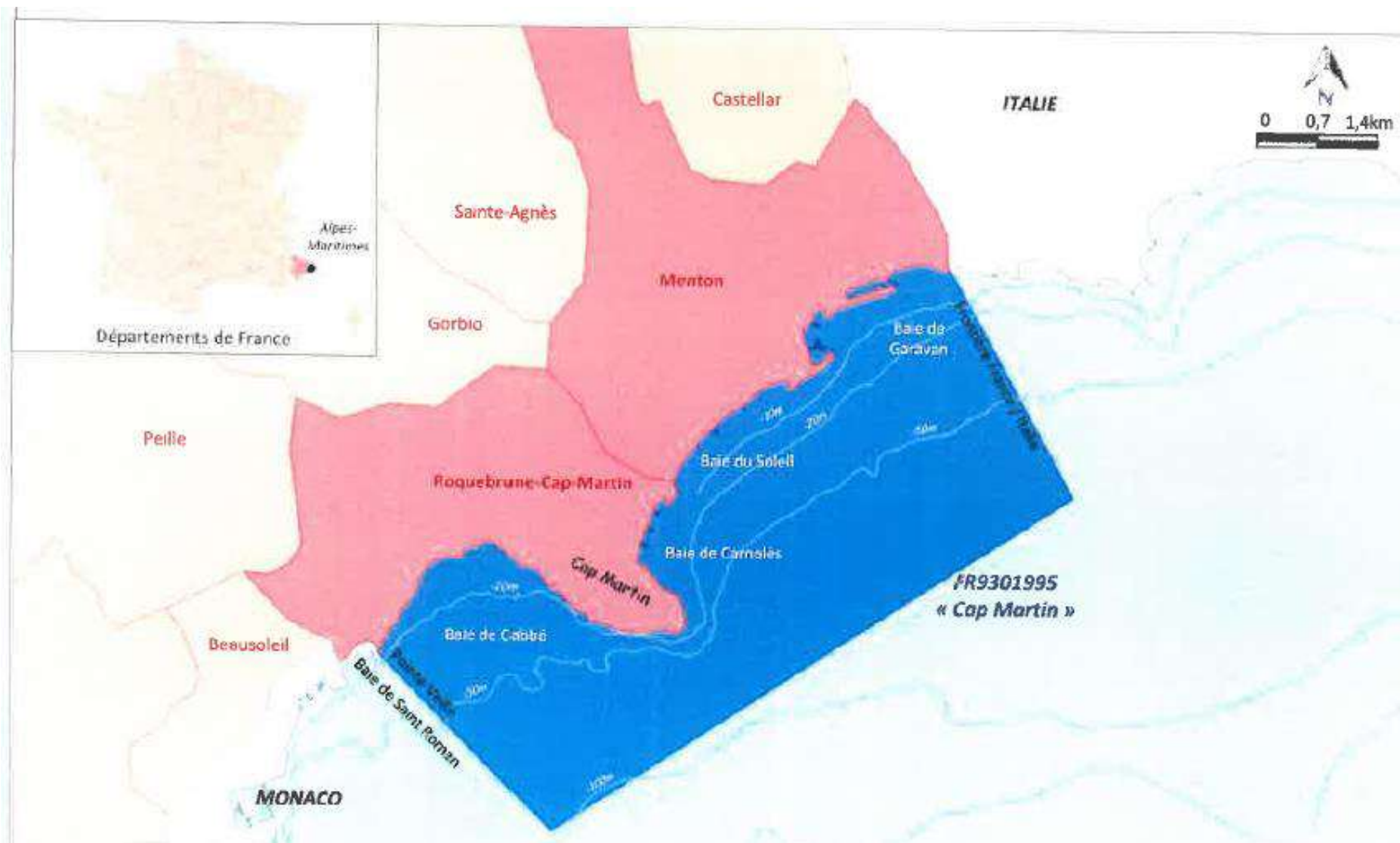
Les principaux habitats d'intérêt communautaire sont :

- Les bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (12,9 %) ;
- Herbiers de posidonies (*Posidonion oceanicae*) couvrant 7 % du site et qui représente un habitat prioritaire;
- Replats boueux ou sableux exondés à marée basse (0,02 %) ;
- Récifs (1,44 %).

La forte fréquentation touristique est un des principaux facteurs de vulnérabilité du site. De plus, le site littoral est fortement envasé et envahit par des algues *Caulerpes* (*taxifolia* et *racemosa*).



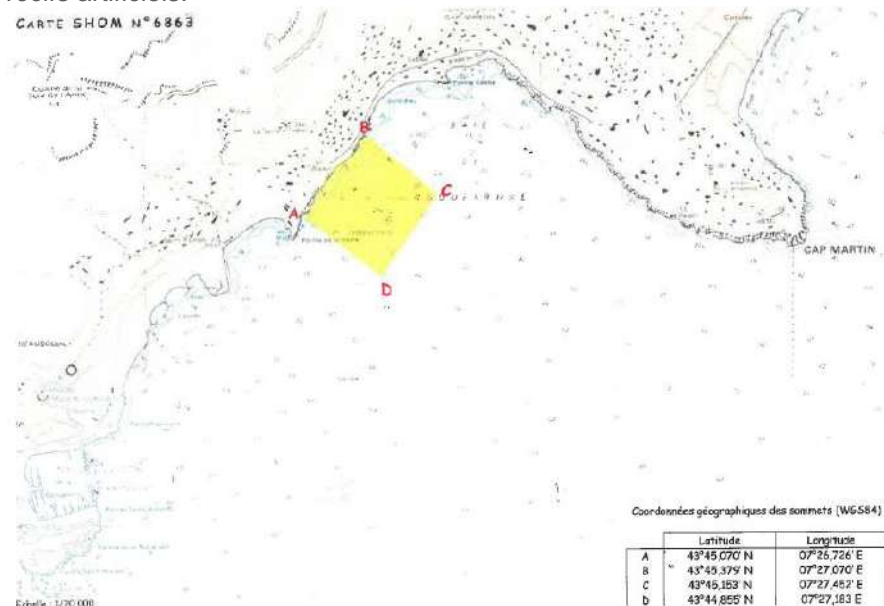
Végétation littorale du Cap-Martin



Délimitation de la zone Natura 2000 du site de Cap martin

4. Zone marine protégée

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est concernée par une zone marine créée à la demande des pêcheurs professionnels locaux. Cette zone vise principalement à gérer les stocks de poisson avec l'aménagement en récifs artificiels.



Périmètre de la zone marine protégée

5. Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un recensement national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Cet outil de connaissance du patrimoine naturel de la France, identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats naturels. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou

constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue 2 types de ZNIEFF terrestres :

- Les ZNIEFF de type I d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités écologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La délimitation exacte des zones d'intérêt écologique est à prendre en considération à l'échelle de chaque document d'urbanisme et doit être examinée et précisée dans le cadre des études préalables.

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type I :

- Les Adrets de Fontbonne et du mont Gros (code ZNIEFF : 06100104) d'une superficie de 274,14 ha dont la moitié est incluse dans le territoire communal ;
- Le Mont Agel (code ZNIEFF : 06100125) d'une superficie de 1 363 ha qui couvre 7 % de la commune.

Les Adrets de Fontbonne et du Mont Gros est une ZNIEFF de type I qui s'étend sur quatre communes : Beausoleil, La Turbie, Peille et Roquebrune-Cap-Martin. C'est un territoire ouvert sur le littoral présentant un dénivelé très important et des panoramas de grande qualité. On trouve dans cette ZNIEFF 3 étages de végétation, une espèce endémique de cette portion du littoral – la Nivéole de Nice et une espèce animale patrimoniale – le Monticole bleu, espèce rupicole d'affinité méditerranéenne.

La ZNIEFF de type I de Mont Agel couvre 1366 hectares de moyenne montagne. Elle s'étend sur 4 communes : Gorbio, La Turbie, Peille et Roquebrune-Cap-Martin. Cette zone offre des panoramas sur le littoral, les montagnes et les villages environnants, et comprend des sources, avens et cavités. Elle présente un intérêt faunistique et floristique fort avec de nombreuses espèces patrimoniales. On peut noter la présence de l'espèce montagnarde endémique, la Gentiane de Ligurie, si proche de la mer. Le patrimoine faunistique est composé de 17 taxons animaux dont 5 taxons déterminants. Le peuplement avien nicheur local renferme notamment

nombre d'espèces intéressantes : Aigle royal (*Aquila chrysaetos*), Circaète Jean-le-blanc (*Circaetus gallicus*), Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*), Huppe fasciée (*Upupa epops*) ou Fauvette orphée (*Sylvia hortensis*).

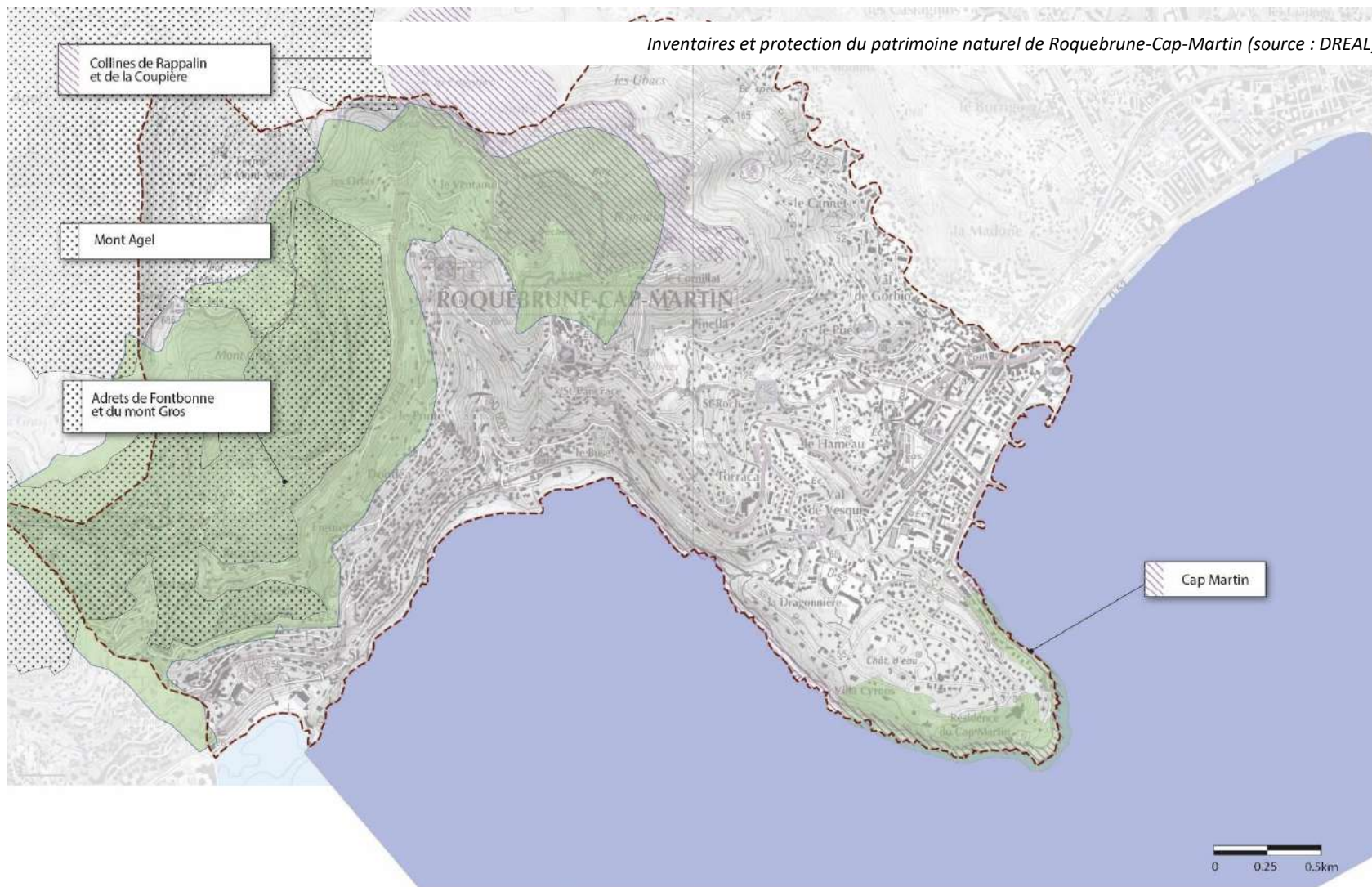
La commune est concernée par deux ZNIEFF de type II :

- Le Cap Martin (code ZNIEFF : 06115100) d'une superficie de 16 ha qui contourne l'ensemble du Cap;
- Les collines de Rappalin et de la Coupière (code ZNIEFF : 06114100) d'une superficie de 1 363 ha qui couvre 7 % de la commune.

Le Cap Martin est une ZNIEFF de type II. Ce site correspond à des écosystèmes littoraux uniques en France avec un reliquat de la végétation primitive arborée du Cap Martin. Il s'étend sur 16,24 hectares. Dans les quelques secteurs encore vierges, on peut trouver des espèces liées à des biocénoses uniques pour la France. Ainsi, parmi les espèces patrimoniales des Alpes Maritimes, on peut trouver en autres la Barbe de Jupiter, le Palmier nain ou encore le Genêt à feuilles de Lin.

Les Collines de Rappalin et de la Coupière sont une ZNIEFF de type II, qui concerne Gorbio et Roquebrune-Cap Martin. Elle est marquée par une riche végétation d'étage méso-méditerranée, avec notamment des Pins d'Alep, des pelouses à Brachypode rameux et des garrigues mixtes à romarins et à bruyères. Ce milieu abrite une espèce endémique patrimoniale : le Crocus de Ligurie (*Crocus ligusticus*), très rare en France.

Inventaires et protection du patrimoine naturel de Roquebrune-Cap-Martin (source : DREAL)



Sites Natura 2000

-  ZSC (Zone Spéciale de Conservation) Directive Habitat
Corniches de la Riviera - FR9301568
-  SIC (Site d'Intérêt Communautaire) Directive Habitat
Cap Martin - FR9301995

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique, floristique

-  ZNIEFF terrestre type I
-  ZNIEFF terrestre type II

6. La trame verte et bleue

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a impulsé la nécessité d'intégrer les problématiques relatives à la biodiversité et aux continuités écologiques dans la construction des projets de territoires et les documents d'urbanisme.

La notion de Trame verte et bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc.

6.1. Rappels réglementaires

Article L371-1 du Code de l'Environnement - Loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 – art. 121

« I – La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. A cette fin, ces trames contribuent à :

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;

2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques ;

3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article ;

4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;

6° Améliorer la qualité des paysages.

II – La trame verte comprend :

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier des espaces mentionnés au 1° ;

3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14.

III – La trame bleue comprend :

1° Les cours d'eau, partie de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.211-17 ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L.211-3 ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° et 2° du présent III.

IV – Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L.371-3.

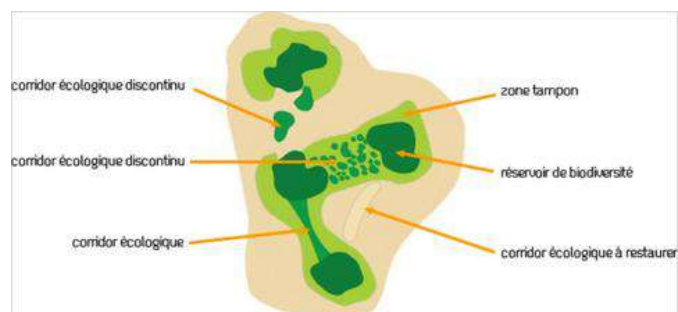
V – La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L.371-2 et L.371-3. »

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La TVB est ainsi constituée de réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La TVB est considérée comme étant constituée de trois éléments principaux :

- **Les zones nodales ou réservoirs de biodiversité** : C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et les habitats naturels assurer leur fonctionnement ;
- **Les corridors écologiques** : Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité ;
- **Les zones de transitions ou d'extensions** : Dans certains réseaux écologiques, cette zone joue un rôle de protection des

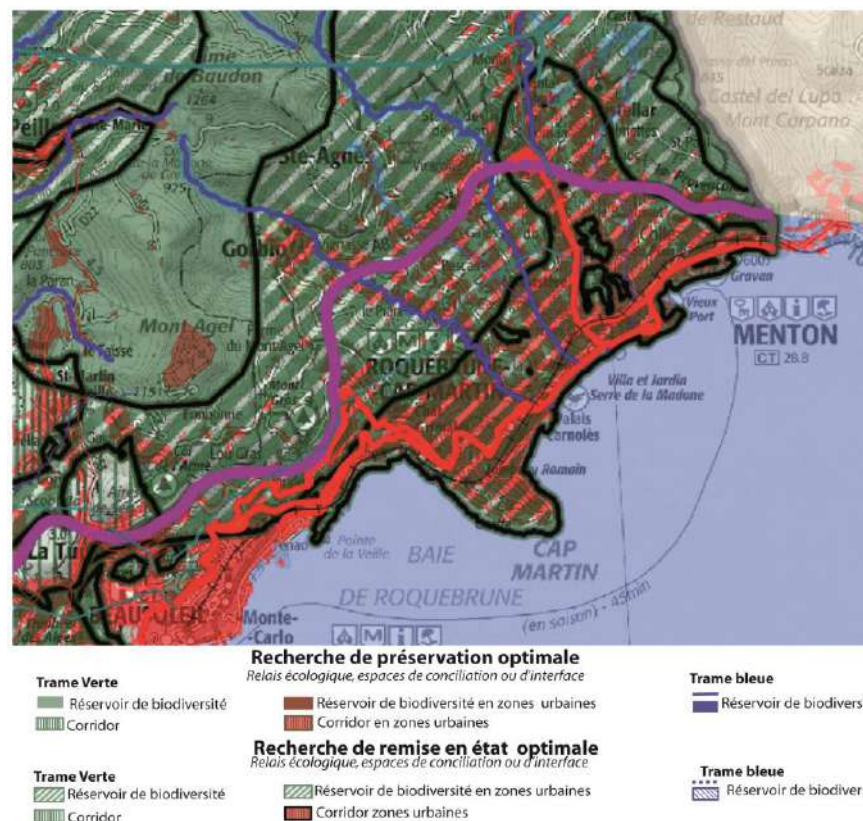
réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques d'influences extérieures potentiellement dommageables.



Continuités écologiques et trame verte et bleue-Source DREAL PACA

6.2. Contexte écologique supra-communal

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un véritable outil d'aménagement co-piloté par l'Etat et la Région. Il s'agit du document de référence qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Il vise à préserver les services rendus par la biodiversité, à enrayer sa perte en maintenant et restaurant ses capacités d'évolution et à la remise en bon état des continuités écologique

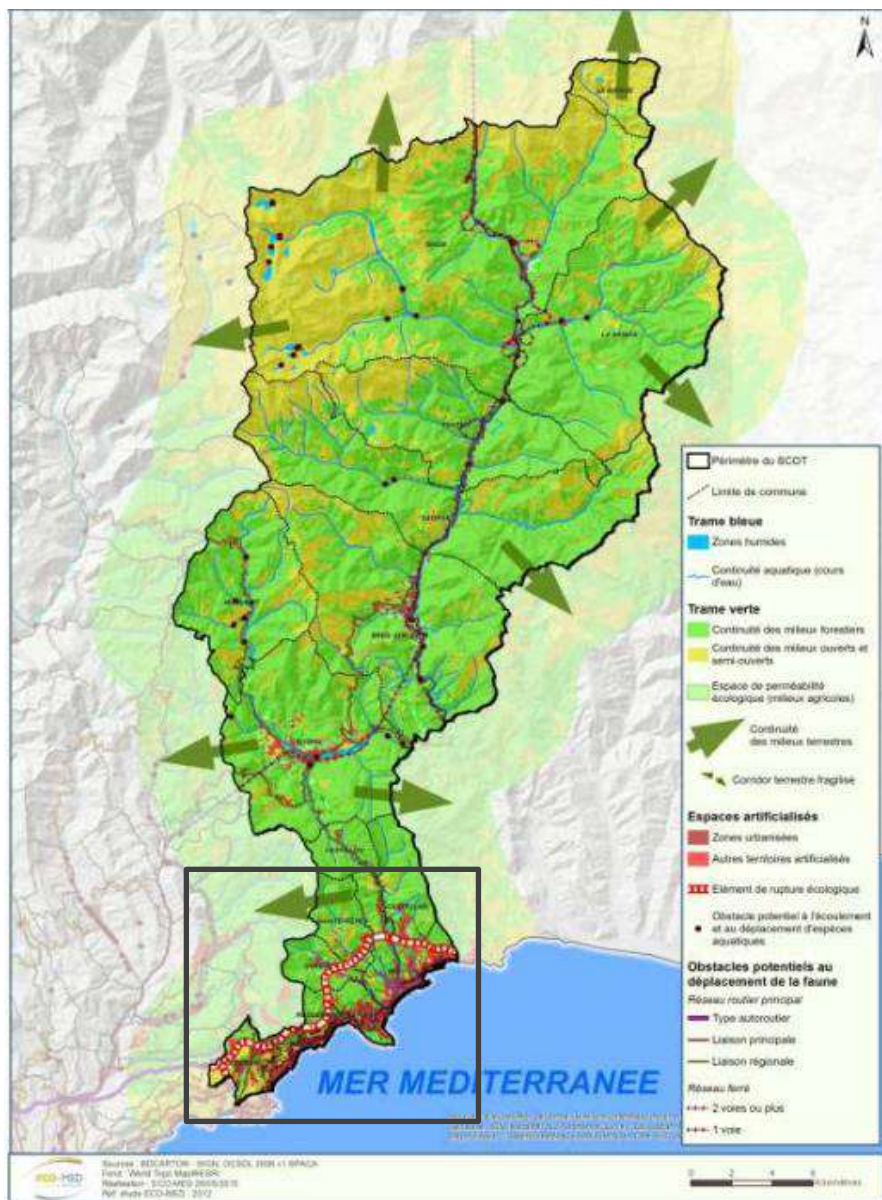


Extrait du SRCE sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin

L'ensemble de la commune de Roquebrune est couvert par des objectifs du SRCE. Les réservoirs de biodiversité et les corridors en zones urbaines de la commune sont concernés par des objectifs de remise en état optimale. L'objectif est de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.

Le projet de SCoT de la CARF aborde la question de la fonctionnalité écologique de son périmètre à travers le recensement et la localisation des composantes du territoire. Cette étude met en évidence la présence d'un élément majeur de rupture écologique (A8) qui vient découper le territoire communal. Elle fait aussi état des lieux d'un littoral fortement artificialisé (à l'exception d'une partie du Cap Martin), soumis à une pression urbaine conséquente. Les reliefs qui couvrent la partie Nord de la commune sont, pour leur part, placés en continuité des milieux forestiers qui couvrent l'intérieur des terres.





Extrait cartographique de l'approche écologique fonctionnelle dans le cadre du projet de SCOT

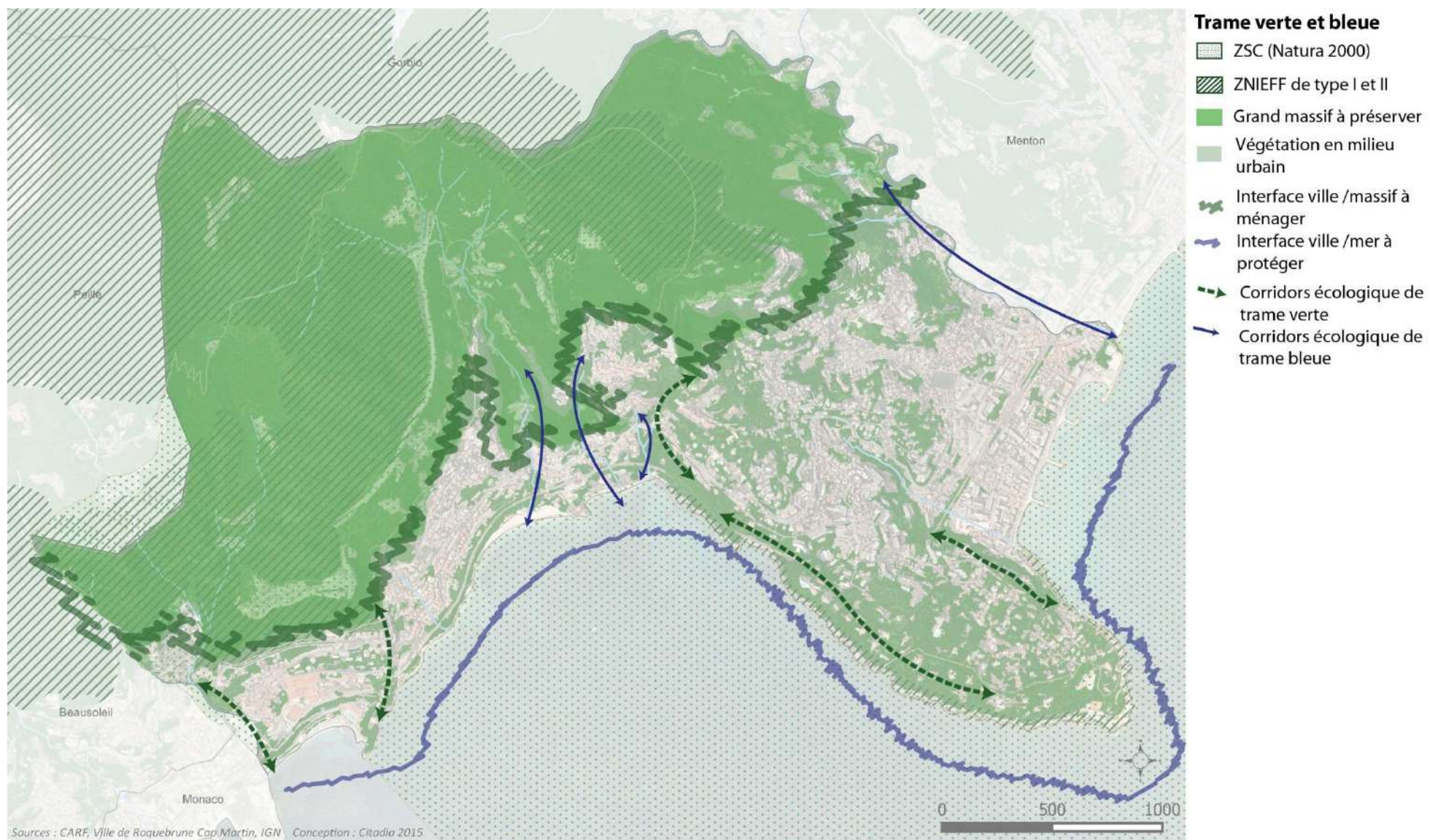
6.3. Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité de la commune sont bien identifiés. Ils sont compacts et comprennent l'ensemble des zones boisées situées dans des secteurs ou la pente est forte et présentant de grandes co-visibilité. Ces réservoirs sont à préserver pour leur valeur écologique et paysagère. Les franges de ce secteur sont particulièrement sensibles. Elles doivent faire l'objet d'attention de préservation.

6.4. Les corridors et coupures d'urbanisation

Les réservoirs de biodiversité de la commune étant très dense, les corridors sont principalement ceux menant au Cap Martin et au littoral. L'enjeu communal est de préserver et reconstituer les coupures d'urbanisation verte menant au littoral et de préserver celui-ci.

En ce qui concerne la trame bleue les principaux vallons menant au littoral doivent être préservés aussi dans une logique de gestion du risque inondation, L'interface ville / mer est à préserver.



Trame Verte et bleue sur la commune de Roquebrune -cap-Martin

II. Paysages

1. Entités paysagères

La commune de Roquebrune-Cap-Martin s'insère dans un paysage remarquable marqué par un relief dominant plongeant dans la mer bleu azur.

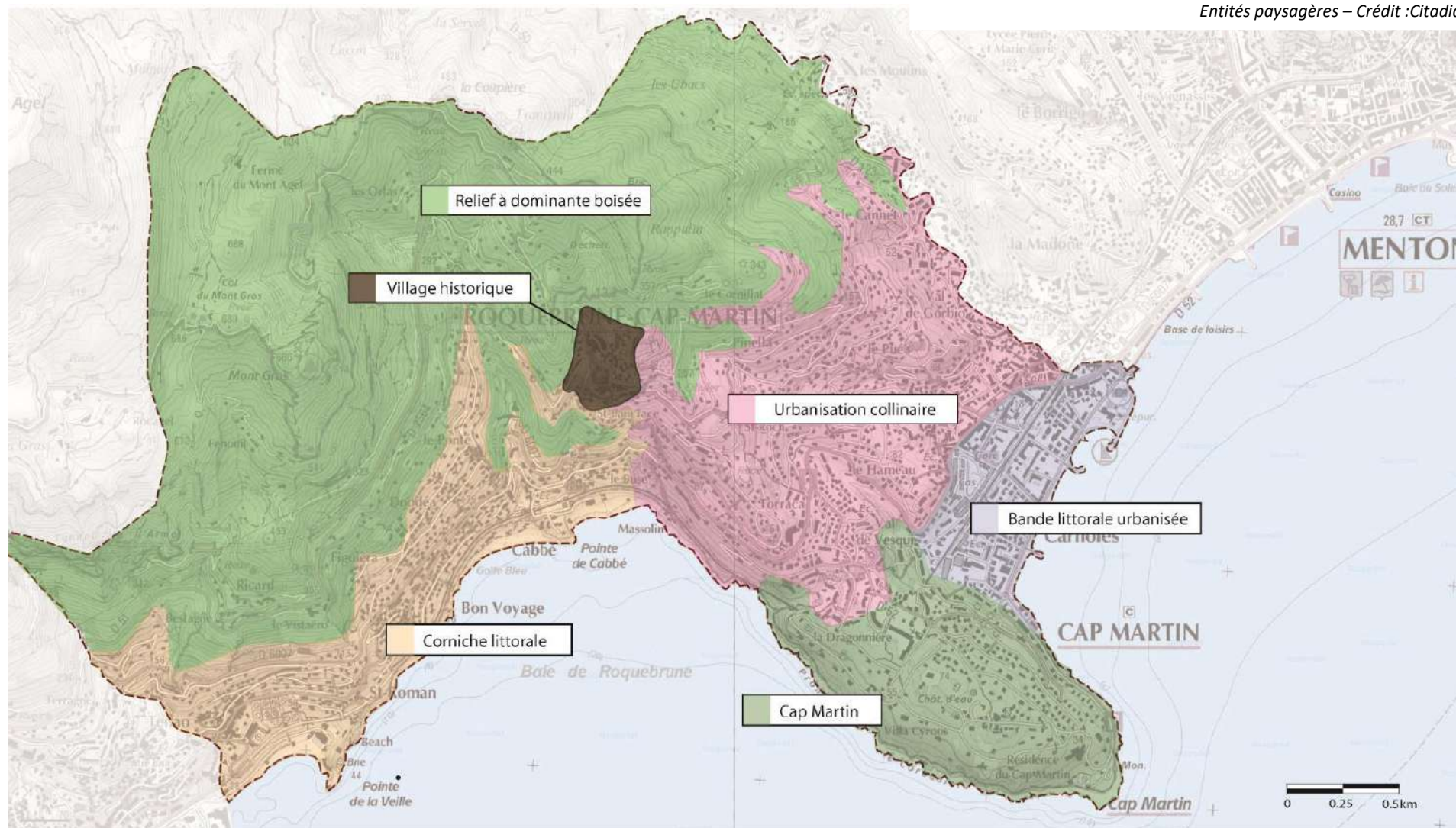
La commune est divisée en trois composantes paysagères distinctes :

- Le relief très marqué plongeant directement dans la mer ;
- Un espace moins marqué présentant une pente plus douce ;
- Un faible espace de plaine littoral urbanisé

Le relief marqué définit des entités paysagères propres. Leur lecture en est encore claire même si la progression du mitage urbain tend à la banalisation des sites particulièrement sur les entités secondaires en deuxième plan.

La commune comprend 6 entités paysagères distinctes :

- Le relief à dominante boisé ;
- Le village historique de Roquebrune-Cap-Martin ;
- L'urbanisation de la corniche littorale
- Le Cap martin ;
- L'urbanisation collinaire ;
- La bande littorale urbanisée de Roquebrune



Le relief à dominante boisé domine la commune. Les monts dominent l'arrière-plan s'élevant à une altitude importante à proximité du littoral, ils descendent à pic dans la mer avec un fort dénivelé et des pentes importantes. Le massif de Mont gros s'élève à 686 m d'altitude. La ligne de crête très proche du rivage accentue le caractère exceptionnel du grand paysage. Ces reliefs offrent un panorama impressionnant sur Cap-martin et la baie de Roquebrune.



Le village historique de Roquebrune se situe à flanc de colline sur le versant ouest de la commune. Il s'organise autour du château médiéval de la commune. Le village se situe sur un socle à flanc de montagne, assez végétalisé et bien conservé. Il est caractérisé par un bâti vertical ancien et typique. Le village offre de beaux panoramas sur l'est de la commune, Monaco et le Cap Martin.

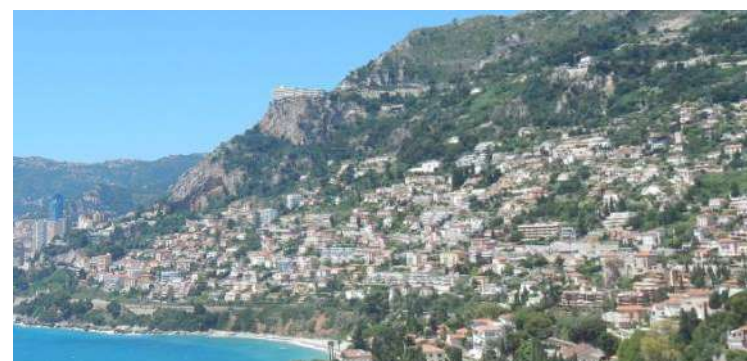


Village de Roquebrune Cap – Crédit : Citadia

L'urbanisation de la corniche littorale. Sur le secteur de Bon Voyage, entre la haute et la moyenne corniche, le versant en terrasse accueille un habitat dispersé.



Reliefs boisés surplombant la commune- crédit : Citadia



L'urbanisation de la corniche littorale sur le secteur de bon voyage – Crédit : Citadia

Le Cap-Martin avancée sur la mer. Avancée boisée ponctuée de villas de grandes propriétés avec jardin. La ligne de crête est arborée. Le Cap martin recèle de magnifiques villas qui restent peu perceptibles depuis les versants de Roquebrune.



Le Cap martin – Crédit : Citadia

L'urbanisation diffuse et collinaire s'étend sur l'arrière de la commune de Roquebrune-Cap-Martin. Les collines sont mitées par l'urbanisation. Cette urbanisation a un fort impact paysager car elle est visible depuis le Cap martin et l'ensemble de la baie de menton. L'urbanisation est aussi concentrée dans le vallon du Gorbio..



Collines boisées et vallées du Gorbio- Crédit : Citadia



Collines boisées et vallées du Gorbio- Crédit : Citadia

La bande littorale urbanisée de Roquebrune. Cet espace est constitué de tissu urbain dense élevé avec quelques secteurs pavillonnaires interstitiels et un front de mer continu.



Bande littoral urbanisée-Crédit : Citadia

2. Perspectives et point de vue

Les points de vue sont les secteurs d'où est visible territoire et où les enjeux d'intégration paysagère des futurs aménagements sont prioritaires.

Le relief offre un panorama d'exception. Très marqué, il offre de belles visibilitées sur le littoral et le Cap-Martin, les visibilitées sur la commune sont cependant restreintes surtout sur l'ensemble ouest du territoire communal. Des secteurs sont entièrement fermés par le bâti notamment sur le secteur de Bon voyage.

Le point de vue d'importance de la commune est situé sur le village historique de Roquebrune. Ce point de vue offre de perspective sur l'ensemble ouest de la commune. Il s'agit d'un point de vue remarquable à forte valeur touristique.



Point de vue depuis la place du village

Le côté est de la commune présente des visibilitées plus marquée sur l'ensemble de la baie. Cependant celles-ci perdent de l'intensité au vue de l'urbanisation diffuse.



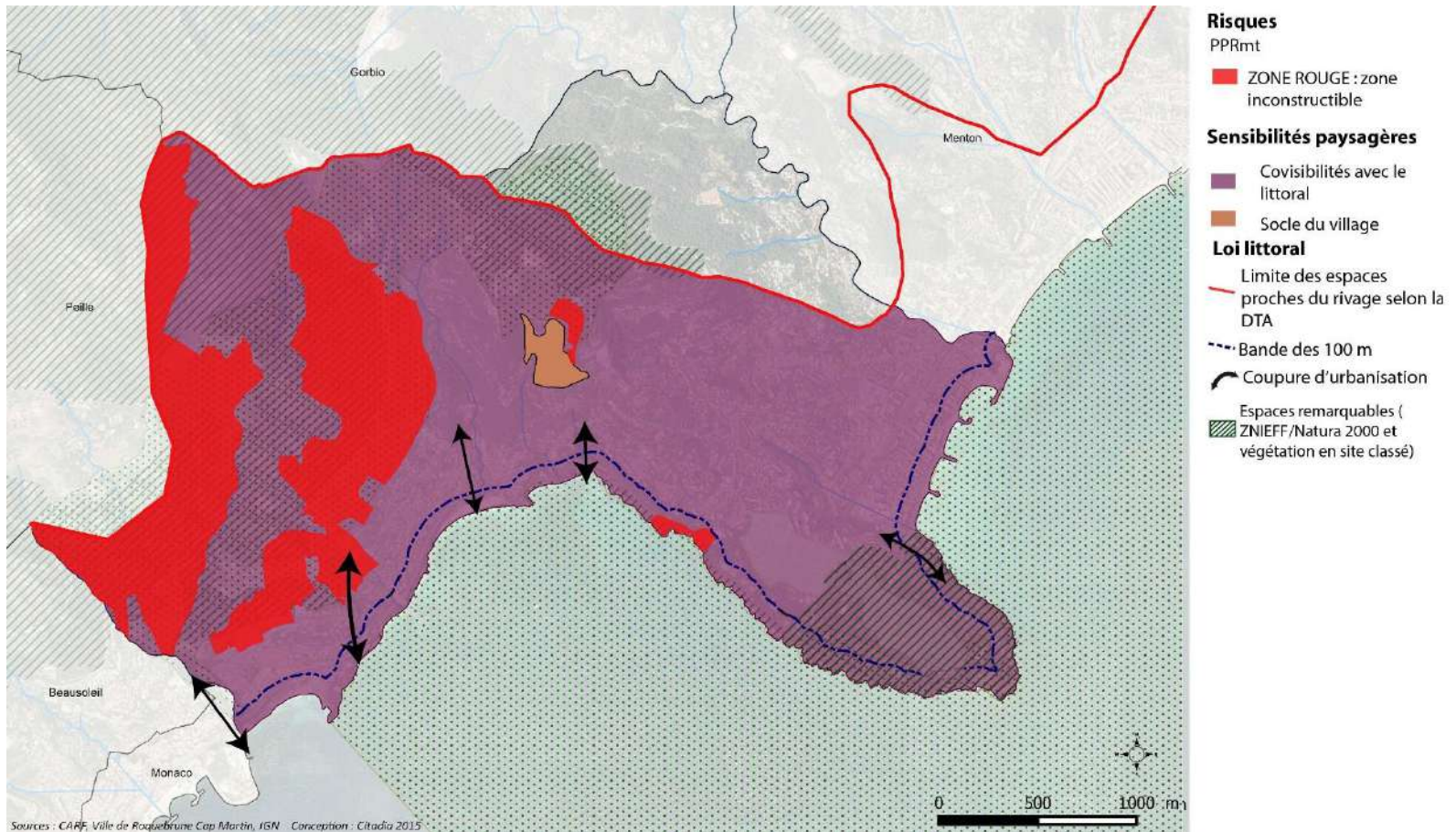
Visibilité depuis le Cap Martin

Enfin, l'ensemble des routes surplombant la commune peuvent être caractérisé comme des routes remarquables présentant de beaux points de vue et panorama.



Visibilité depuis la route

Les perspectives et sensibilités vis-à-vis du littoral sont repris dans la loi littoral.



Application de la loi littoral – source : Citadia

3. Entrées de ville

L'urbanisation étant continue sur l'ensemble du territoire, les principales entrées de villes de la commune se situent à l'est et à l'ouest de celle-ci.



La ville de Roquebrune dispose d'une entrée principale le long de la principale route (D6007) longeant le front de mer en continuité avec la commune de Menton. Cette entrée de ville est arborée agrémentée de palmier. Les voiries et trottoirs sont travaillés.



L'entrée de ville ouest est située autour d'un échangeur routier. L'entrée de ville est caractérisée par du bâti dense, celle-ci est très minérale.

La commune dispose d'entrée de village travaillée autour du village de Roquebrune qui distingue le village historique et mette en avant la valeur patrimoniale du site.

4. Sites inscrits ou classés

Les sites classés ou inscrits sont des espaces ou formations naturelles remarquables dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...) :

- **En site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale** (art. L. 341-10) ;
- **En « site inscrit », comme en site « en instance de classement », seules les « opérations d'exploitation courante des fonds ruraux » sont exemptées de déclaration ou d'autorisation** (ce qui n'est pas le cas en site classé). Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, donné pour le compte de la DREAL (ex DIREN).

4.1. Sites classés

La commune comprend deux sites classés :

- le Domaine Public Maritime du Cap Martin et du Cap Ferrat se caractérisant par une succession de pointe, crique, cap, baie et rade, surplombés de belles demeures. Le classement, qui date de 1972, entend protéger ce paysage d'un développement anarchique le défigurant.
- le Site du Cap Martin a été inscrit en 1973 et classé en 1974. Il se recoupe avec un site classé, celui du Domaine Public Maritime, ainsi qu'avec deux sites inscrits, l'ensemble littoral Est et le site entre la promenade et la mer. Il abrite des monuments historiques. Il a été inscrit pour préserver la beauté de la végétation et du paysage face « au développement inconsidéré des aménagements touristiques ».

4.2. Sites inscrits

La commune compte quatre sites inscrits :

- La propriété Kahn à Roquebrune Cap Martin, depuis 1937 ;
- Le vieux village de Roquebrune et abords, inscrit en 1964 ;
- Les terrains du Cap Martin situés entre la mer, le sentier du bord de mer et l'avenue de la Mer depuis 1966 ;
- Les terrains situés en contrebas de la Grande Corniche à Roquebrune-Cap-Martin en 1971.

- Ces sites sont désormais regroupés sous la même servitude comprenant le littoral de Nice à Menton inscrit depuis 1973.

5. Patrimoine archéologique

La commune de Roquebrune-Cap-Martin dispose d'un patrimoine archéologique riche témoignage de son histoire. Les entités localisées sont les suivantes :

- Grotte du Vallonet ;
- Mausolée de Lumone ;
- Grotte sépulcrale (bon voyage) ;
- Puy Ricard ;
- Château des Grimaldi ;
- Grotte sépulcrale (la palmeraie) ;
- Enceinte de tourraca ;
- Enceinte du Cros de casteu ;
- Enceinte de mont gros,
- Enceinte de milo ;
- Eceite d'agerbol/val fenouil ;
- Quartier de la veille/bestagne ;
- Chapelle St-Roch ;
- Borne militaire mont ricard ;
- Enceinte du puy menerga ;
- Rue Paul doumer ;
- Voie gallo-romaine du col de la veille ;
- Sépulture (P.T.T) ;
- Edifice fortifié puy ricard ;
- Enceinte puy ricard ;
- Vieux village (église, village...) ;
- Eglise Sainte-Marguerite ;
- Monastère Saint-martin ;
- Villa E 1027 Eileen Gray/promenade Le Corbusier à Massolin ;
- Site corbuséen de Cap-Martin ;
- Villa Cypris ;
- Villa Torre-clementina ;
- Dolmen de l'Argébol.
-



6. Monuments historiques classés ou inscrits

La commune est riche d'un patrimoine important datant de diverses époques.

Le site archéologique des grottes du Vallonet, du Paléolithique supérieur, est une propriété de l'Etat. C'est un des plus anciens gisements préhistoriques actuellement connu en Europe : de près d'un million d'années. La grotte ainsi que la parcelle alentour est un monument classé depuis 2004.

Le tombeau romain de Lumone du 1^{er} siècle est érigé. Il est propriété de la commune et classé depuis 1951. Sa façade présente trois arcades et les voûtes des traces visibles de fresques. C'est le seul vestige de la station de Lumone. Ce lieu servait de relais de poste à la bifurcation des voies Aurélienne et Julienne. Il est situé avenue Paul Doumer, près de la Mairie de Roquebrune-Cap-Martin.



Le tombeau romain (source communale)

La villa E 1027 d'Eileen Gray, construite en 1929, est localisée sur la promenade Le Corbusier et n'est accessible que par un sentier. Elle fait partie du mouvement d'architecture moderne : portée par des pilotis et couverte d'un toit terrasse, avec un bloc central autour duquel s'agencent les différentes pièces à cloisons escamotables. Elle a été inscrite aux monuments historiques en 1975 puis classée en 2000, et est labellisée patrimoine du XX^{ème} siècle (sans ses jardins). Elle est comprise à la fois

sur le site du Cap Martin (inscrit en 1973 puis classé en 1974) et du Littoral de Nice à Menton (inscrit en 1973).

Le Site Corbuséen du Cap Martin, localisé sur la promenade Le Corbusier également inscrit en 1994 puis classé depuis 1996, est labellisé patrimoine du XX^{ème} siècle. Ce site est constitué de plusieurs éléments architecturaux : la guinguette l'Etoile de mer, puis des ajouts élaborés par Le Corbusier entre 1952 et 1957. La pièce centrale en est un cabanon en bois et matériaux industriels de 16 m², ainsi que sa baraque atelier et plusieurs unités de campings inspirées de son cabanon initial. Ces constructions multiples, qui ne sont accessibles que depuis la promenade, s'inscrivent dans sa recherche sur la production standardisée. Elles font partie du patrimoine du XX^{ème} siècle, au regard de leur appartenance à l'architecture moderne.

Un édifice romain de l'Antiquité existe également dans le jardin de la villa Lumone, **inscrit** en 1937 au patrimoine historique. Ce monument-ci n'est en revanche pas accessible.

Les ruines de l'ancien monastère Saint-Martin, propriété d'une société privée, sont inscrites depuis 1970 aux monuments historiques.

Le château des Grimaldi a été construit en 970 par Conrad 1^{er}, Comte de Vintimille, en vue de défendre la frontière ouest de son domaine féodal et de prévenir un retour offensif, terrestre ou maritime, des hordes sarrasines qui parcouraient encore trop souvent ce secteur. La forteresse comprenait alors tout le village. Au XV^e siècle, les Grimaldi augmentèrent la puissance militaire de ce donjon. Vendu comme bien national en 1808 à 5 citoyens roquebrunois, il fut revendu en 1911 à un riche touriste britannique, Sir William Ingram. En 1921, ce dernier fit don du château à la ville. Les ruelles, pleines de caractère, présentent les aspects typiques d'un village médiéval. Propriété de la commune, il est inscrit au patrimoine historique depuis 1927 et ouvert au public.



Le château des Grimaldi (Source communale)

La Villa Torre-Clementina, avenue de l'Impératrice Eugénie a été construite peu après 1904, par l'architecte Lucien Hesse. Les jardins ont été réalisés par l'architecte paysagiste Raffaele Mainella, et sont constitués d'un long cheminement dans la pinède, avec canal, pergola, pièces d'eau, temple de jardin. La villa et ses jardins sont inscrits au titre des monuments historiques depuis 1991 et labellisés comme patrimoine du XX^{ème} siècle.

La propriété dite Villa Cypris avenue Douine, a également été construite après 1904. La villa ainsi que ses jardins sont inscrits depuis 1990 au titre des monuments historiques et labellisés comme patrimoine du XX^{ème} siècle. L'architecture de la construction, réalisée par Edouard Arnaud est de style byzantin, avec de riches ornements, mosaïques colonnes et arches en marbre et onyx ; tandis que le jardin croise des influences romaines, arabes et byzantines. Il a été dessiné par Raffaele Mainella, et retravaillé par Ferdinand Bac en 1915 pour y ajouter notamment un canal. La villa a connu

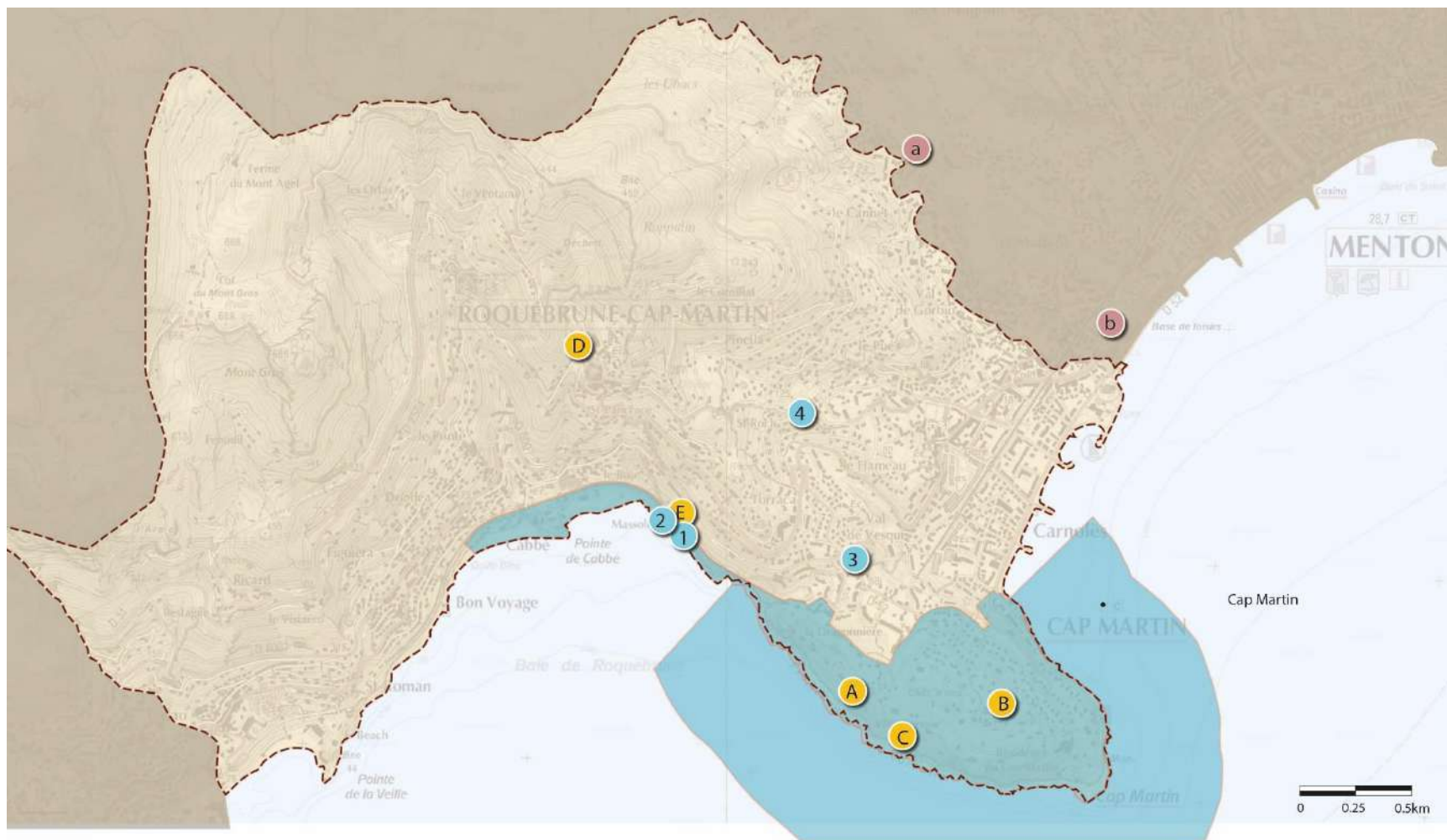
d'importants de travaux de restauration et de réaménagement dans les années 1970, et est actuellement une résidence privée.

7. Eléments remarquables

La commune recèle également des monuments emblématiques de son histoire :

- La chapelle de la Pausa, localisée au sein du vieux village, a été construite au 15^{ème} siècle à la suite d'un vœu des habitants au moment de l'épidémie de peste en 1467. Des fresques sont présentes à l'intérieur.
- L'église paroissiale Ste Marguerite est une ancienne chapelle du 13^{ème} siècle, agrandie au 15^{ème} et remaniée au 17^{ème} siècle.
- Le monument à l'impératrice Elizabeth d'Autriche a été inauguré en 1899. Il commémore les fréquents séjours de l'Impératrice, soit au Grand-hôtel, soit dans les villas des alentours.
- Le fort du Cap Martin fait partie de la ligne Maginot construite à partir de 1930. Il a joué un rôle dans les combats qui ont opposés français et italiens en juin 1940. Comme tous les ouvrages de la ligne Maginot, il permettait une vie souterraine en parfaite autarcie. Son équipage était composé de 343 soldats et 11 officiers. Des visites guidées sont proposées.

Le Cap Martin est également riche d'un patrimoine bâti qui s'inscrit dans l'élan architectural de la Belle Epoque qu'a connue la Riviera française. C'est ainsi un ensemble de villas remarquables qui ponctuent la côte boisée de l'ouest du Cap jusqu'à l'ancien grand hôtel du Cap-Martin.



**Site classés et inscrits
au titre de la loi de 1930**

- Site classé
- Site inscrit

**Monuments historiques classés et inscrits
au titre de la loi de 1913**

- Monument inscrit
 - A : *Propriété dite Villa Torre-Clementina*
 - B : *Ruines de l'ancien Monastère Saint-Martin*
 - C : *Propriété dite Villa Cypris*
 - D : *Château de Grimaldi*
 - E : *Site Corbuséen du Cap Martin (partiellement inscrit/classé)*
- Monument classé
 - 1 : *Cabanon Le Corbusier et ses constructions voisines*
 - 2 : *Villa E 1027 d'Eileen Gray*
 - 3 : *Tombeau romain de Lumone*
 - 4 : *Grotte du Vallonet*
- Monument inscrit dont le périmètre de protection impacte la commune de Roquebrune
 - a : *Serre de la Madone*
 - b : *Palais Carnolès - Tour hexagonale*

III. Risques

1. Les risques naturels majeurs

1.1. Le risque mouvement de terrains

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les volumes en jeux sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour). La commune de Roquebrune-Cap-Martin est concernée par l'aléa mouvement de terrains, celui-ci couvre les zones à fortes pentes de l'ouest de la commune.

Elle est concernée par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrains prescrit et réalisé par le préfet des Alpes-Maritimes.

Le plan comprend deux types de zones réglementées :

- une zone de danger d'aléa de grande ampleur (**zone rouge**) dans laquelle l'ampleur des phénomènes ne permet pas de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées ;
- une zone de danger d'aléa limité (**zone bleue**) dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières intéressées pour réduire ou supprimer fortement l'aléa.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au document d'urbanisme.

En zone rouge sont autorisés (sous réserves de ne pas aggraver le risque ou leur effets):

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRI ;
- Les extensions limitées à 15m² de surface hors œuvre nette ;
- Les changements de destination des bâtiments à condition que la destination nouvelle ne soit pas un établissement recevant du public ;
- La réparation de bâtiments partiellement sinistrés ;
- Les aménagements d'accès ;
- L'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement ;

- Les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences ;
- Les infrastructures de services publics et leurs équipements nécessaires à leur exploitation.

Tous les rejets d'eaux doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou en cas d'absence de ces réseaux dans un exutoire possédant les qualités d'absorption du volume d'eau rejeté.

En zone bleue, sont alloués des indices alphabétiques qui définissent la nature du risque mouvement de terrain :

- Eb : Eboulement de blocs ou de pierres ;
- G : glissement de terrain ;
- S : Reptation ;
- R : Ravinement léger.

Les travaux ouvrages aménagements ou constructions à l'exception des :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les extensions de terrains de camping et de caravaning ;
- La création de terrains de camping et de caravaning.

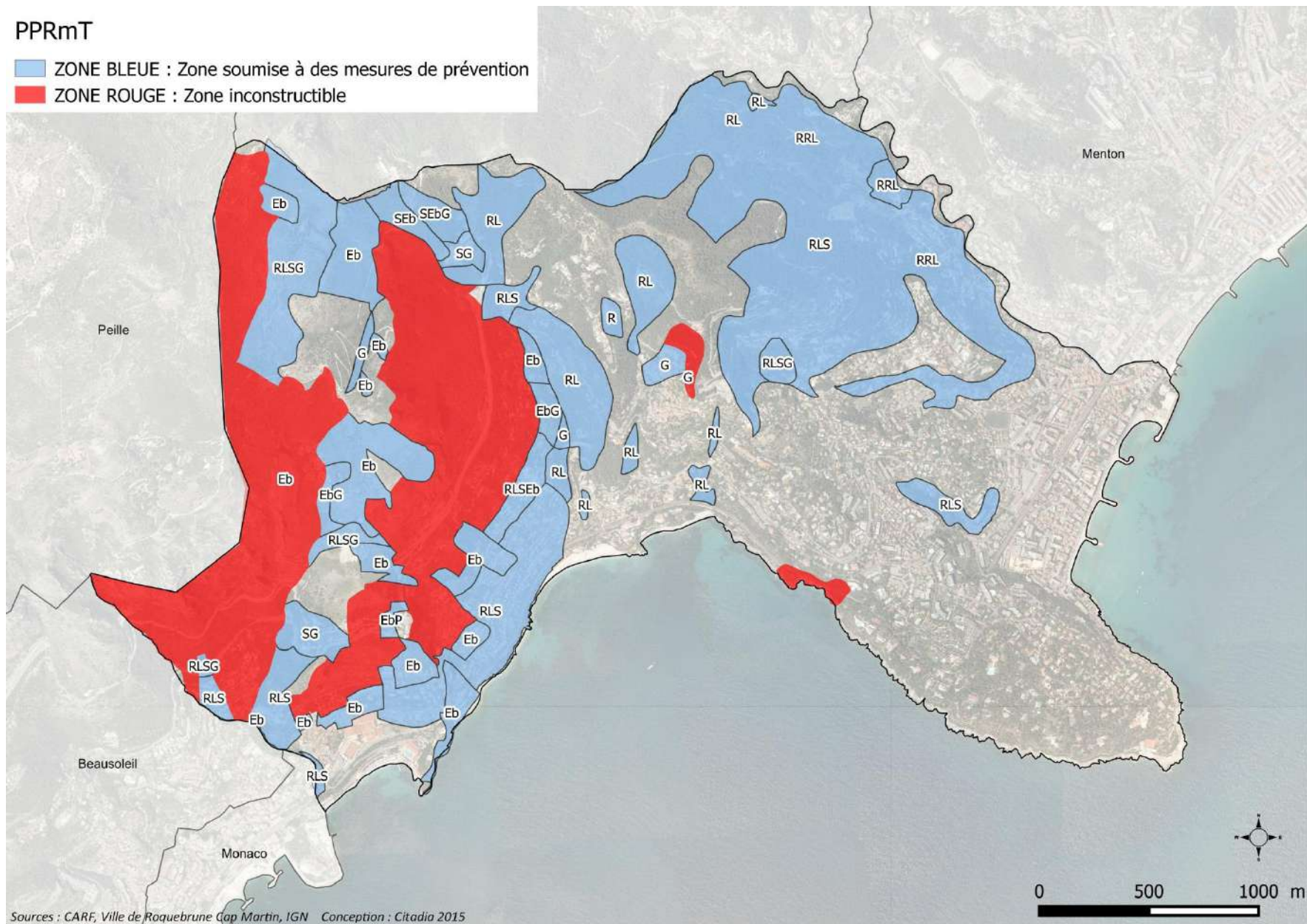
Dans ces zones le règlement du PPR indique que, les projets devront préciser le risque d'atteinte par les éboulements et les parades mises en œuvre pour s'en prévenir.

Des parades ont été mises en place dans un objectif de sécurisation de l'existant. Elles n'impliquent pas l'établissement de nouvelles zones de constructibilité (le territoire étant par ailleurs contraint par d'autres réglementations comme la loi Littoral). Plusieurs parades ont été réalisées en partenariat entre l'état, le concessionnaire de l'autoroute et la commune de Roquebrune-cap-martin pour la sécurisation des falaises surplombant l'autoroute, ou réalisées par des propriétaires particuliers.

PPRmt de la commune de Roquebrune-Cap-Martin (source : DDTM, conception : Citadia)

PPRmT

- ZONE BLEUE : Zone soumise à des mesures de prévention
- ZONE ROUGE : Zone inconstructible



1.2. L'aléa de feux de forêt

Les feux de forêts sont des incendies qui se déclarent et se propagent sur une surface d'au moins 1 hectare de forêt, de maquis ou de garrigue.

A ce jour, l'état n'a pas prescrit concernant la commune de Roquebrune-Cap-martin. La commune a subi 7 incendies sur son territoire entre 2005 et 2015 couvrant en majorité de petites surfaces inférieures à 1 ha. Ces incendies n'ont pas fait de victimes. Le reboisement a aussitôt été engagé. L'incendie le plus important a eu lieu en 2007 et couvrait 52 ha. Le mitage de la commune est limité préservant celle-ci des risques incendies.

Il est nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire, en évitant d'augmenter des risques dans les zones sensibles et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées : réduction des constructions isolées en forêt (mitage) ; accès libre aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes : chemin d'accès débroussaillé d'une largeur suffisante, zones de croisement, aire(s) de retournement, poteaux ou citernes incendie, antenne de secours des pompiers à Carnolès Ces actions doivent être compatibles avec la loi Littoral, ainsi la création d'une piste DFCL fut interrompue en raison de son incompatibilité avec la loi Littoral.

Des actions sont conduites par la commune :

- Contrôle et maintenance des bassins et des pompes des réservoirs DFCL du mont Gros ;
- Entretien régulier des pistes DFCL dans le cadre de la convention signée avec l'ONF ;
- Campagne de sensibilisation et de prévention de lutte contre l'incendie par la mise en demeure des propriétaires privés (respect de l'obligation de débroussaillage).

1.3. L'aléa inondation

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

Une partie de la plaine inondable du Gorbio et les deux principaux vallons de la commune sont identifiés par l'atlas des zones inondables (cf : carte suivante). Cet atlas émis par les services de la préfecture en 2009 n'a qu'une valeur descriptive mais non réglementaire : il ne constitue pas une

carte de l'aléa mais un élément de connaissance. Il ne se traduit donc par l'édiction de normes affectant l'utilisation des sols.

Sur la plaine du Gorbio, il s'agit d'espaces déjà fortement urbanisés. Un curage intercommunal est régulièrement mis en œuvre. Les problématiques de rétention et de gestion de l'écoulement doivent également être prises en compte dans ces secteurs.

Le risque de débordement des vallons est pris en compte dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales qui est à appliquer au zonage du Plan Local d'Urbanisme. Aussi la partie basse du vallon du Gorbio est busée par un ouvrage de grande largeur jusqu'à la mer. Les simulations effectuées à occurrence décennale démontrent que la capacité de cet ouvrage est largement suffisante. Les zones « sensibles aux inondations » nécessitant des mesures de rétention renforcées, identifiées dans le zonage pluvial, sont basées sur l'insuffisance des vallons constatée par modélisation et par les zones d'inondation observées pour l'occurrence décennale ou inférieure.

La loi dite « GEMAPI » a transféré la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations au bloc communal. Les missions dévolues sont l'aménagement de bassins hydrographiques, de l'entretien des cours d'eau, canal plan d'eau ou lac de la défense des inondations et contre la mer et de la protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines. La conduite de ces missions peut impliquer des compétences complémentaires en matière notamment de maîtrise des eaux pluviales. Cette loi n'implique cependant pas de nouvelles responsabilités pénales et administratives aux communes en cas de préjudice.

Les eaux pluviales de la commune sont évacuées à travers un réseau pseudo-séparatif parasité. Un schéma de gestion des eaux pluviales récemment approuvé préconise notamment le dimensionnement des dispositifs de rétention à imposer à la parcelle. La question des eaux pluviales et du zonage associé est développée dans le chapitre IV.2.4 *Gestion des eaux pluviales*.

1.4. L'aléa submersion marine

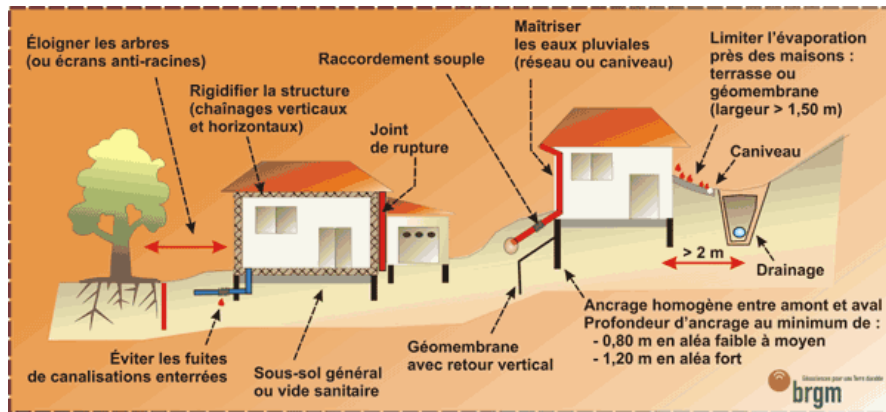
La commune de Roquebrune-Cap-Martin étant une commune littorale, celle-ci est susceptible d'être concernée par le risque submersion marine. La commune n'est cependant pas rattachée au Territoire à Risque Submersion englobant le périmètre de Théoule à Nice (source : PAC de l'état).

1.5. L'aléa retrait-gonflement des argiles

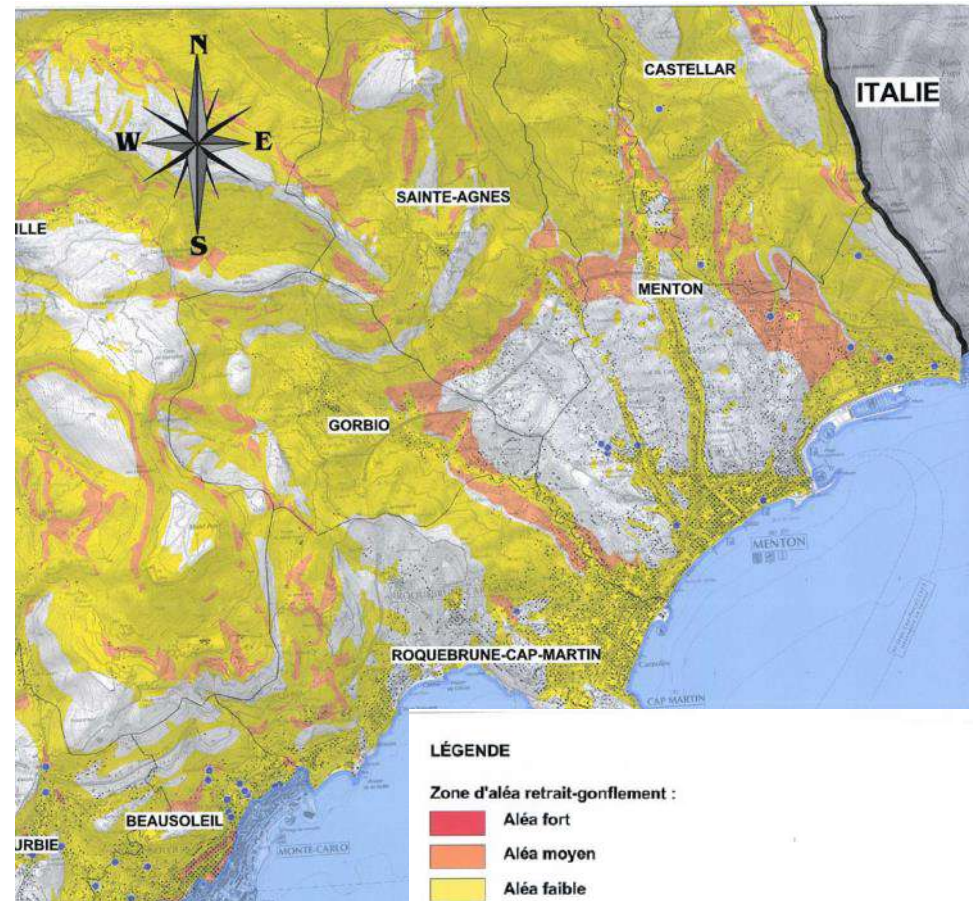
Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est issu d'un matériau argileux qui voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.



La commune est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argiles faible et moyen (cf : carte suivante).



Prises en compte du risque retrait-gonflement d'argiles (source : géoriques)
Aléa retrait gonflement argiles – source : DREAL



LÉGENDE

Zone d'aléa retrait-gonflement :

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement sauf en cas de lentille ou de placage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actuelles

- Sinistre attribué au retrait-gonflement des argiles
- Zones bâties (données BD-Topo IGN ©)
- Limite de commune

1.6. L'aléa sismique

L'ensemble de la commune se situe en zone de sismicité 4 moyenne, selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement.

L'ensemble des bâtiments (catégorie II, III, IV) à l'exception des bâtiments dans lequel il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée devront respecter la norme PS-MI pour les maisons individuelles et Eurocode 8 ($a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$)

Plusieurs mesures ont été retenues pour prévenir les risques :

- repérage des zones exposées ;
- suppression, stabilisation de la masse instable par clouage, drainage ;
- interdiction de construire dans la zone la plus exposée qui se situe sous l'escarpement (zone Nda du POS) ;
- systèmes de déviation, de freinage et d'arrêt des éboulis.

En cas de danger, la population serait alertée au moyen de la sirène et du téléphone par la Mairie, les Pompiers ou la Police Municipale. Elle serait également informée de l'évolution de la situation et d'une éventuelle évacuation par les mêmes moyens

2. Les risques technologiques majeurs

2.1. Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation.

Les produits dangereux sont nombreux et peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs voire radioactifs. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est concernée par le risque transport de matière dangereuse sur l'autoroute A8 traversant le nord de la commune.

2.2. Le risque industriel

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou

des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle « les installations classées pour la protection de l'environnement ». Localement ce sont les services de l'inspection des installations classées au sein des DREAL (hors élevages) ou des directions départementales de protection des populations des préfectures (élevages) qui font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

Seule la station Elf du Gorbio est une installation classée soumise à « Enregistrement ».

IV. Santé et cadre de vie

1. Les nuisances

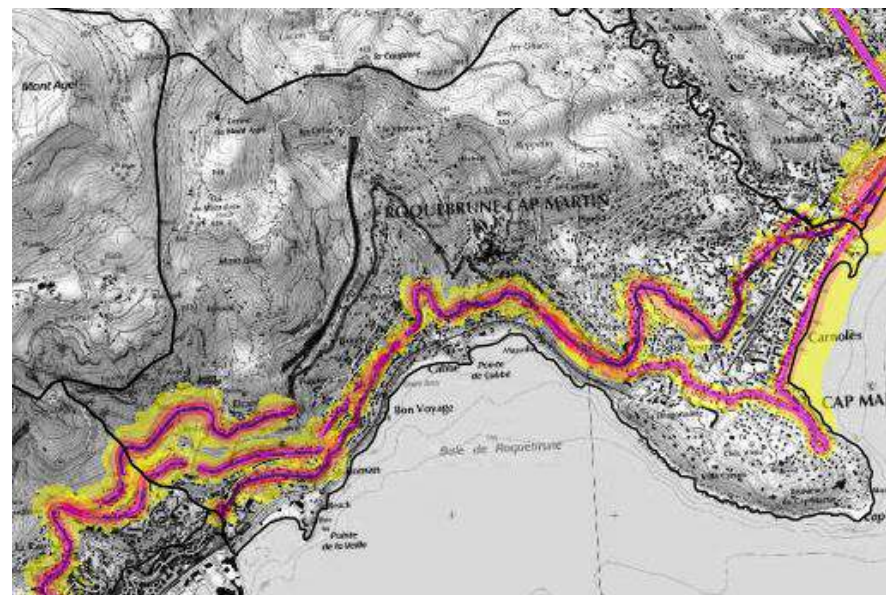
1.1. Les nuisances sonores

La DDTM des Alpes maritimes a réalisé un Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement du réseau routier concédé. La commune de Roquebrune n'est pas concernée. L'autoroute au nord de celles-ci étant semi-enterrée ou loin des habitations.

Partant du principe que toutes les voies ne sont pas forcément bruyantes, le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 a défini des limites de trafic en deçà desquelles il n'est pas nécessaire de réaliser un classement. Par conséquent, seules doivent être classées les infrastructures de transports terrestres suivantes :

- Les routes écoulant un trafic moyen journalier annuel (TMJA) supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- Les lignes ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour et les lignes ferroviaires urbaines de plus de 100 trains par jour ;
- Les lignes de transports en commun en site propre (TCSP), c'est-à-dire sur un tronçon d'infrastructure donnée situé en dehors de la circulation automobile en général, d'un trafic supérieur à 100 bus par jour (cette dernière disposition inclut également les lignes de tramways).

La commune de Roquebrune est concernée par les nuisances sonores dues au trafic routier. En effet, les routes traversant la commune et particulièrement la D 6007 traverse un tissu dense et élevé accentue l'effet des nuisances sonores sur les habitations voisines



Zones exposées au bruit – carte de type a LDEN (jour).

1.2. Les pollutions atmosphériques

La commune de Roquebrune est concernée par des épisodes de pollution atmosphérique moyens. La concentration annuelle moyenne en NO² est de 33 µg /m³. Les densités d'ozone sont élevées, elles sont de 26 µg /m³. L'indice de la qualité de l'air IQA était majoritairement de moyen à médiocre en 2014 sur l'ensemble du SCoT du pays des paillons.

Le département des Alpes maritimes a réalisé un plan de protection de l'atmosphère valable sur la période 2013-2018. Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) sont des plans d'actions qui ont pour objectif de réduire de façon chronique les émissions de polluants atmosphériques et de maintenir ou ramener les concentrations en polluants à des niveaux inférieurs aux normes fixées à l'article R. 221.1 du code de l'environnement.

Il est préconisé dans ce plan que les PLU doivent :

- Déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain ;
- Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à une desserte adaptée par les transports collectifs si c'est l'équipement qui a un impact significatif sur le territoire ;
- Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- Restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone dense défavorisée en matière de qualité de l'air ;
- Imposer des actions de maîtrise de l'urbanisation pour limiter l'exposition des populations dans les zones présentant des dépassements des valeurs limites en NO₂.

1.3. Sites et sols pollués

L'inventaire Basol recense les sites et sols pollués appelant à une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

La base de données BASIAS inventorie les sites industriels et activités de services. L'objectif de ce recensement est de :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- conserver la mémoire de ces sites ;
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

L'inventaire Basol fait état d'un site pollué sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin. Il s'agit de l'ancienne usine à gaz de GdF. Le site a fait l'objet d'une réhabilitation en 2004.

L'inventaire Basias recense 45 sites présentant ou ayant présentés une activité susceptible de provoquer des pollutions de sols. Il s'agit principalement de garages/carrosserie, dépôts d'hydrocarbure ou four à chaux.

2. Ressources et cadre de vie

2.1. Ressource en eau et alimentation de l'eau potable

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est interceptée par quatre masses d'eau souterraines :

- Les calcaires jurassiques et crétacés des paillons sous couvertures (FRDG232);
- Alluvions du var et paillons (FRDG328) ;
- Domaine plissé du Bassin versant du Var, Paillons (FRDG404) ;
- Domaine plissé Bassin versant de Roya Bevera (FRDG416).

Ces masses d'eau présentent un bon état quantitatif et qualitatif dans le SDAGE 2015. Elles sont toutes forées pour l'arrosage et pour l'alimentation de réservoirs pour la défense contre les incendies.

Il existe sept sources sur le territoire communal, dont trois (Rossignol, Fontrebo et Crueja) appartiennent à la Commune, et quatre (Galliani, Fontedivo - 8,4 m³ prélevés -, Monton et Cros - 5,8 m³ prélevés) appartiennent au Syndicat des Eaux d'Arrosage et sont gérés par lui. La totalité des AEP est géré par le syndicat, il n'y a pas besoin de prévoir des périmètres de protection des sources.

La totalité de l'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal des eaux des corniches et du littoral (SIECL) regroupant l'alimentation des communes de Beausoleil, Castellar, Gorbio, Menton, Peille, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-agnès, La turbie.

LE SIECL produit pour ces abonnés 17 076 226 m³/an d'eau potable.

Ces missions sont:

- L'établissement et l'exploitation du service public de distribution d'eau potable sur les territoires desservis.
- L'extension du service public de distribution d'eau potable à l'ensemble des territoires communaux pour les Communes membres du syndicat et pour les collectivités qui le souhaiteraient.
- La gestion et le développement de toutes les ressources en eau.
- La gestion des ouvrages communs lui appartenant et ceux rétrocédés par les communes adhérentes ou par le concessionnaires : ouvrages de production, de traitement, de

transit, de stockage ainsi que l'ensemble des stations de pompage situés sur le territoire français, le syndicat reprenant à son compte tous les engagements de fournitures d'eau précédemment accordés par les anciens propriétaires des ouvrages et les charges s'y rapportant.

- La construction et l'exploitation de tous les nouveaux ouvrages d'intérêt général qui s'avèreront nécessaires pour satisfaire les besoins en eau potable des communes constituant le Syndicat.

L'eau du syndicat provient :

- De la rivière Vésubie, dont la prise se situe à Utelle ;
- Du fleuve Var ;
- De la nappe dans le lit de la Roya en Italie
- De la nappe du Var.

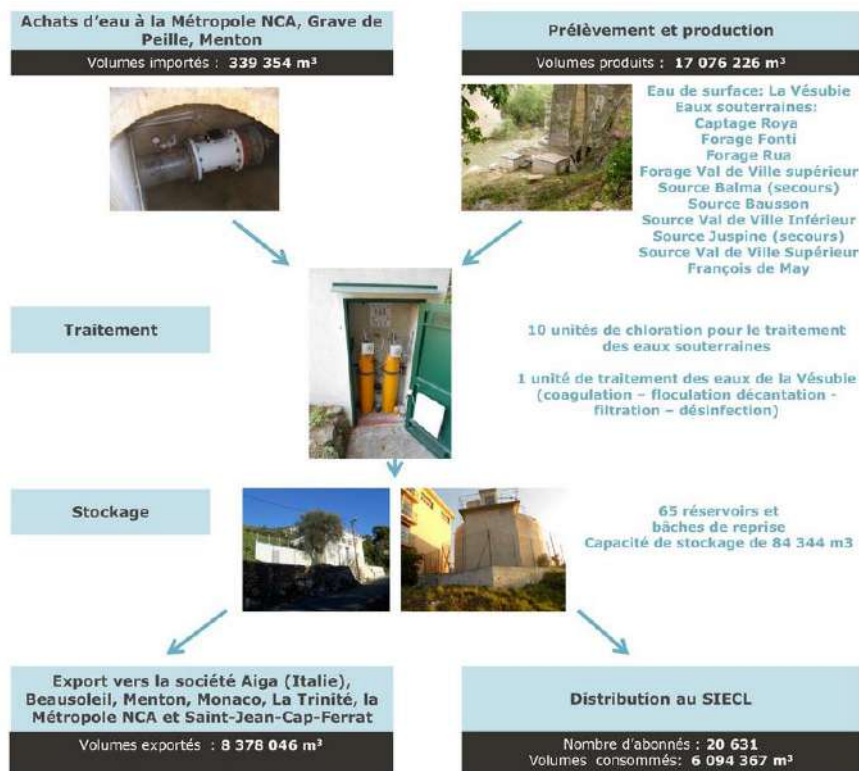


Schéma du système d'alimentation en eau potable du SIECL

Le service est géré par délégation de service public à Véolia.

2.2. Qualité de l'eau potable

L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Ammonium	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Chlore libre *	0,17 mg/LCl ₂		
Chlore total *	0,18 mg/LCl ₂		
Conductivité à 25°C	578 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO ₃)	1,3 mg/L	≤ 50 mg/L	
Température de l'eau	18,8 °C		≤ 25 °C
pH	7,70 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH

2.3. Gestion des eaux usées

La station de Roquebrune-Cap-Martin a été dimensionnée en 2008 et livrée en 2012.

Le tableau suivant résume les caractéristiques de cette station.

PARAMETRE	CARACTERISTIQUES	
TYPE DE STATION	Procédé de traitement : biologique par boues activées sur 3 files Prétraitement : dégrilleur fin – dégrilleur grossier – dessableur – déshuileur Décantation : clarificateur	
CODE STATION	060906104001	
ARRETE PREFECTORAL D'AUTORISATION	2013-036 en date du 13/06/2013	
CAPACITE EN EQUIVALENTS HABITANTS	32 200 EH	
CAPACITE NOMINALE	Volume : 6 440 m ³ /j	
DEBIT MOYEN ENTRANT	4 375 m ³ /j	
BASSIN D'ORAGE	500 m ³	
FLUX JOURNALIER EN DBO ₅	750 kg/j	
FLUX JOURNALIER EN DCO	1 936 kg/j	
FLUX JOURNALIER EN MES	974 kg/j	
FLUX JOURNALIER DE NTK	213 kg/j	
NIVEAUX DE REJET <i>Concentration et rendement</i>	DBO ₅ = 14,5 mg/l DCO = 67 mg/l MES = 23,5 mg/l	92 % 85 % 90 %
MILIEU RECEPTEUR	Mer Méditerranée	
TRAITEMENT DES BOUES	Épaississement et déshydratation	
EVACUATION DES BOUES	Valorisation par compostage	

Caractéristiques de la station d'épuration (source : Schéma directeur eaux usées de Roquebrune-Cap-Martin)

En raison des fortes variations annuelles de populations, les rejets de la STEP de Roquebrune-Cap-Martin sont soumis à une très forte variabilité. La capacité actuelle de la STEP est de 32 Equivalent Habitant. En 2014, la charge reçu par la STEP était de 29 000 EH en pointe.

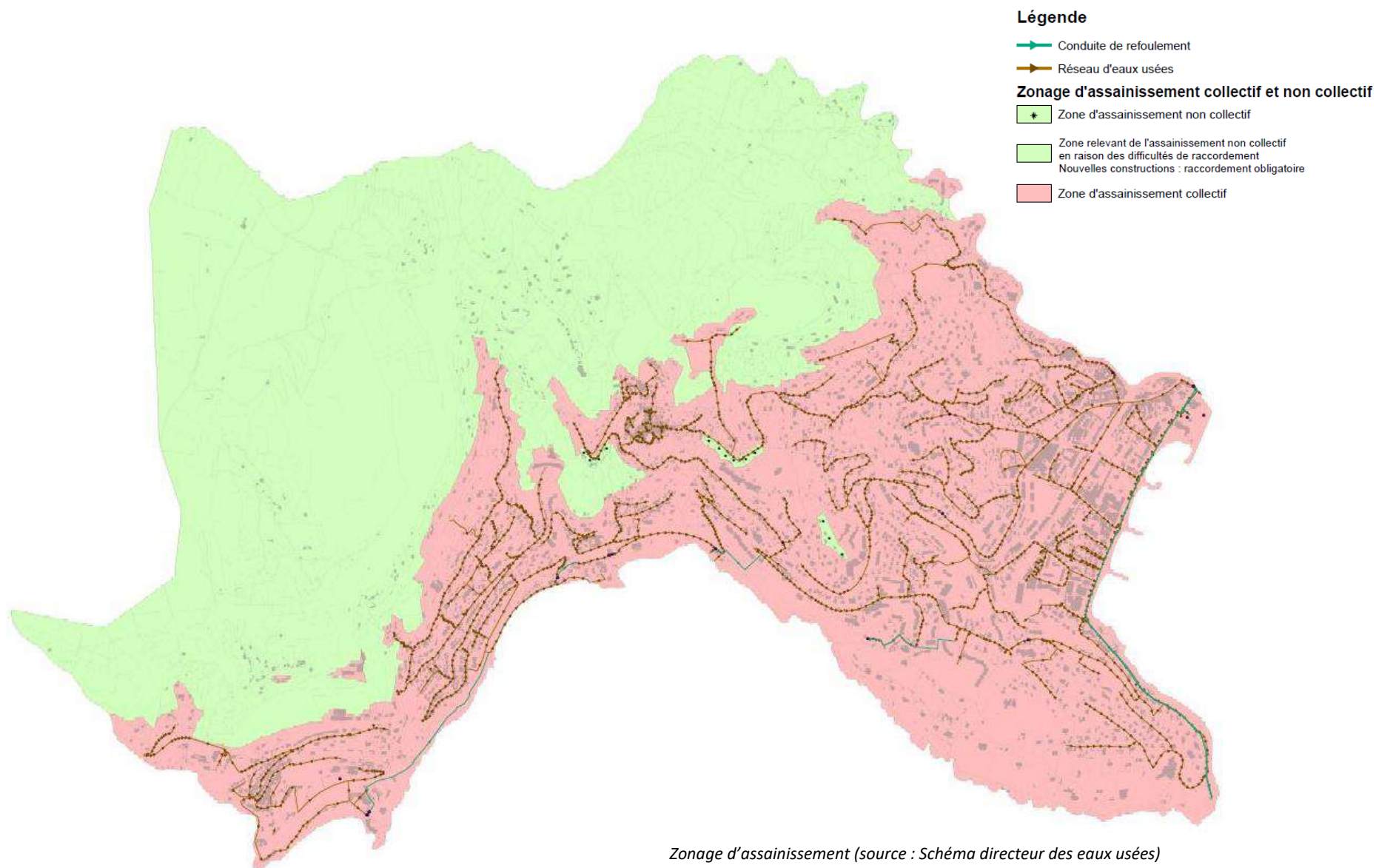
Le Schéma d'assainissement indique que la capacité nominale de la station d'épuration est suffisante pour accueillir les flux de pollutions supplémentaire en 2025 en période de pointe liés l'accroissement de la population et à l'évolution de l'urbanisation sur la commune de Roquebrune-cap-martin.

Situation	Volume (m ³ /j)	DBO ₅ (kg/j)	DCO (kg/j)	MES (kg/j)
Capacité nominale	6 440	1 932	4 508	2 989
Situation en 2025 période de pointe	5 540	1 662	3 878	2 493

Capacité nominale de la station d'épuration et charges en période de pointe

PARAMETRE	CARACTERISTIQUES
DIAMETRE	Jusqu'à 600 mm
TYPE DE RESEAU	Réseau essentiellement séparatif
LINEAIRE RESEAU DE COLLECTE EU	50 km en gravitaire / 5 km en refoulement
BRANCHEMENTS	3 375 abonnés
CONVENTIONS DE REJET	Aucune CSD
POSTES DE REFOULEMENT	6 postes
DEVERSOIRS D'ORAGE	6 trop-pleins de poste + 1 ouvrage de délestage en entrée de STEP

Caractéristiques du réseau d'eau usées (source : schéma directeur eaux usées avec intégration du volet eaux pluviales)

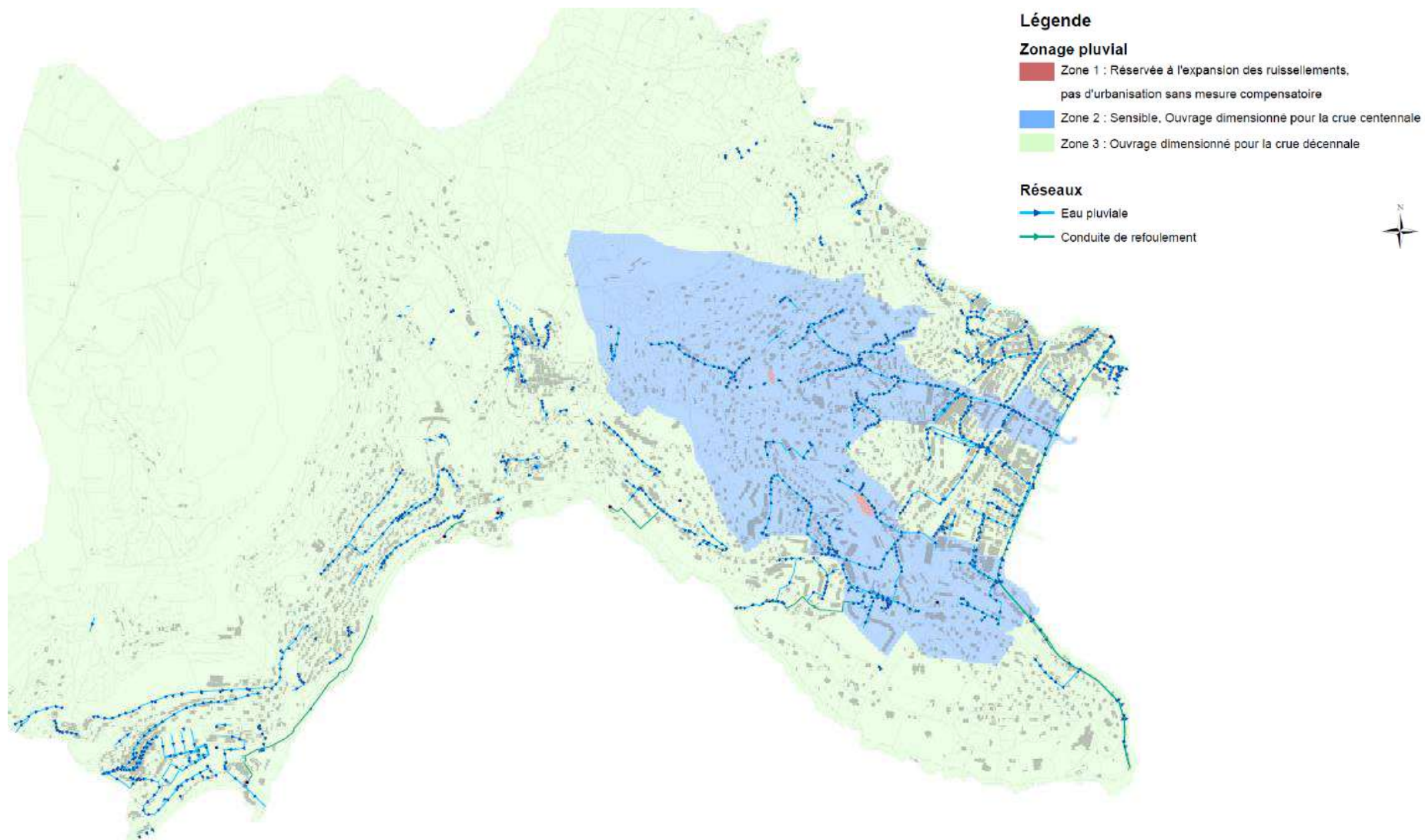


2.4. Gestion des eaux pluviales

Le réseau d'eaux usées de Roquebrune-Cap-Martin est à l'origine un réseau pseudo-séparatif séparant eaux usées et eaux pluviales. Ce réseau date des années 1930/1940. Ce réseau pseudo-séparatif est parasité par des eaux pluviales.

Le réseau et les préconisations du document d'urbanisme actuel apparaissent inadaptés face aux problématiques d'eau pluviales. En effet, les effets de ruissellement sont importants sur la commune. Il provoque régulièrement des dégâts sur la commune.

Des préconisations concernant l'infiltration à la parcelle, la protection des vallons, l'organisation de la surverse des bassins tampons et la mise en place de bassins de rétentions sont à intégrer dans le règlement du document d'urbanisme.



Zonage schéma directeur eaux usées avec intégration du volet eaux pluviales

2.5. Gestion des déchets

La gestion des déchets (collecte et traitement) est assurée par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française. Les tonnages collectifs en porte à porte ou points de regroupement par la communauté de la riviera française ont baissé de 1,5 % en 2013 et représentent 35 331,15 t en 2013 répartis comme suit :

- 86 % ordures ménagères ;
- 6 % Emballages et journaux ;
- 4 % Verre ;
- 2 % Encombrant et ménagers.

La CARF disposait de trois déchèteries en 2013 dont une supplémentaire prévue à l'ouverture en 2014. Sur l'ensemble de ces équipements, 19 628,38 t ont été réceptionnés.

Le tonnage est fortement soumis aux variations saisonnières.

En 2013, la CARF a collecté 55 756,18 t de déchets valorisés selon trois modes de traitement :

- 57 % en filière de valorisation énergétique (centre de valorisation énergétique de Monaco, Nice et Védène) ;
- 19 % de valorisation matière (recyclage des matières issues des collectes sélectives et des déchèteries) ;
- 24 % en enfouissement.

Sur Roquebrune-Cap-Martin les ordures sont collectées à la fois en Porte à Porte et Point de regroupement.

V. Climat / Énergie

1. Climat et effet de serre

La commune de Roquebrune-cap-martin est sous un climat méditerranéen. Les hivers y sont doux et ensoleillés : le baromètre descend rarement en dessous de 0°, la température moyenne la plus basse étant de 11,3° en janvier. Les étés sont chauds - 25° en moyenne en juillet et en août- mais tempérés par la brise marine. L'ensoleillement y est de 316 jours par an.

L'augmentation de la population mondiale au cours du dernier siècle est en corrélation avec le pic de consommation énergétique. Ceci pose le problème de l'aggravation de l'effet de serre (réchauffement climatique : +1,1 à 6,4°C d'ici la fin du siècle).

La plus forte consommation vient du secteur du bâtiment (2/3 en résidentiel et 1/3 en tertiaire). Ces constats appellent à de nouveaux modes de consommations, de nouveaux dispositifs d'isolation, de nouveaux modes d'organisation de l'espace à grande échelle (urbanisme durable).

En moyenne, la consommation de chauffage représente 60% de la consommation énergétique finale d'un logement (jusqu'à 87% pour un bâti ancien et seulement 30 % pour des constructions récentes). Pour compenser les déperditions d'énergie ou pour améliorer la performance énergétique, le bâtiment se prête également à la mise en place de solutions individuelles, ou semi collectives innovantes utilisant les énergies renouvelables (pompes à chaleur, solaire thermique, chaudières bois, etc.)

2. Rappel réglementaire

La Réglementation Thermique « RT 2005 » définie par la Code de la Construction et de l'Habitation impose d'atteindre des objectifs quantitatifs de performance énergétique pour les bâtiments résidentiels et tertiaires neufs depuis le 1er Septembre 2006.

Elle impose la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) par un professionnel certifié pour les bâtiments neufs et les parties nouvelles de bâtiments pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 Juin 2007.

La Réglementation Thermique « RT par élément » depuis le 1er Novembre 2007, ou « RT globale » depuis le 1er Avril 2008 assure une amélioration

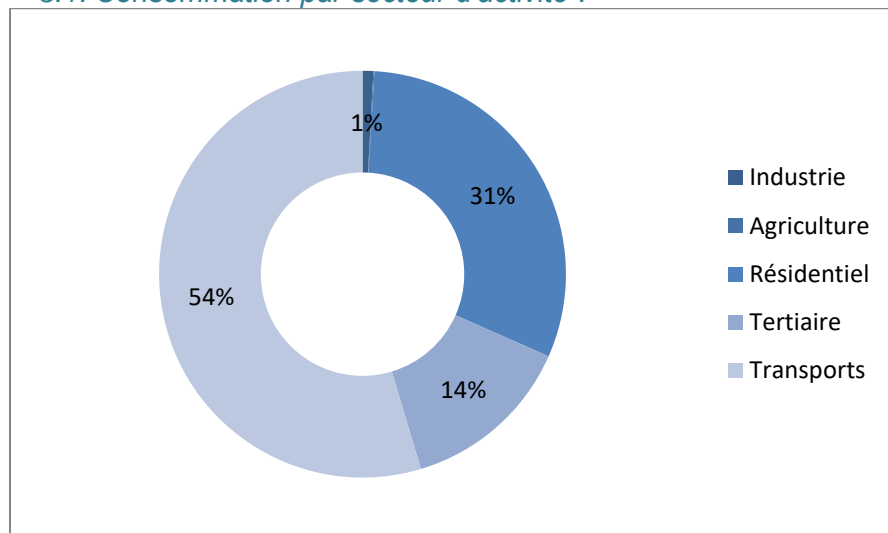
significative de la performance énergétique pour les bâtiments résidentiels et tertiaires existants.

Le passage à la « RT 2010 » puis à la « RT 2012 » ont engagé un durcissement des objectifs de performance énergétique.

Depuis la mise en place de cette régulation thermique, la consommation énergétique a été divisée par 2. Le Grenelle de l'Environnement a décidé de la diviser à nouveau par 3 grâce à la réglementation, dite « RT 2012 ». Pour atteindre cet objectif, le plafond de 50kWhep/ (m²/an), valeur moyenne du label « Bâtiment Basse Consommation (BBC), est devenu la référence dans la construction neuve. Cette étape devrait permettre de prendre le chemin des bâtiments à énergie positive en 2020.

3. Consommation énergétique

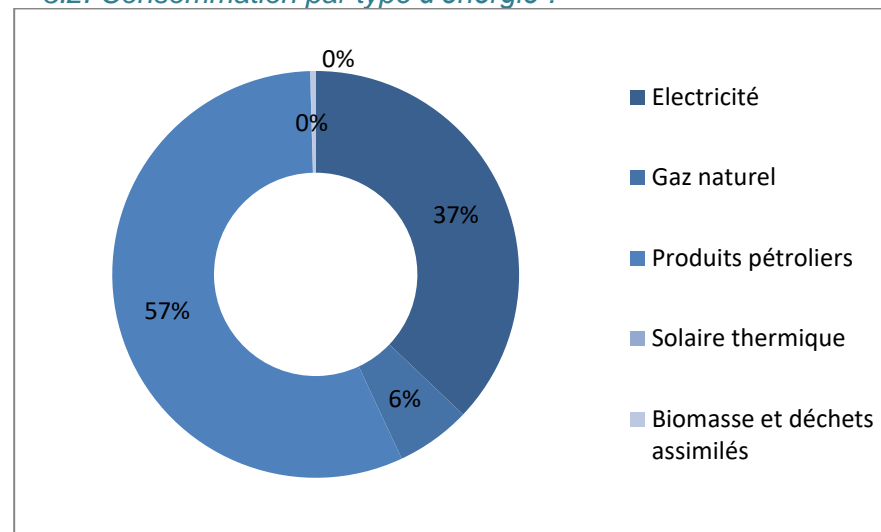
3.1. Consommation par secteur d'activité :



Source : Base de données Energ'air – Observatoire Régional de l'Energie, du Climat et de l'Air Provence-Alpes-Côte d'Azur /inventaire PACA

L'énergie primaire consommée par la commune de Roquebrune-Cap-Martin était de 38 736 tep/an en 2010. La part du secteur transports occupe la majeure partie de la consommation en énergie finale ce qui est très important pour une commune de cette taille. Le secteur résidentiel étant le deuxième poste consommateur d'énergie à hauteur de 31% de la consommation totale de la ville.

3.2. Consommation par type d'énergie :

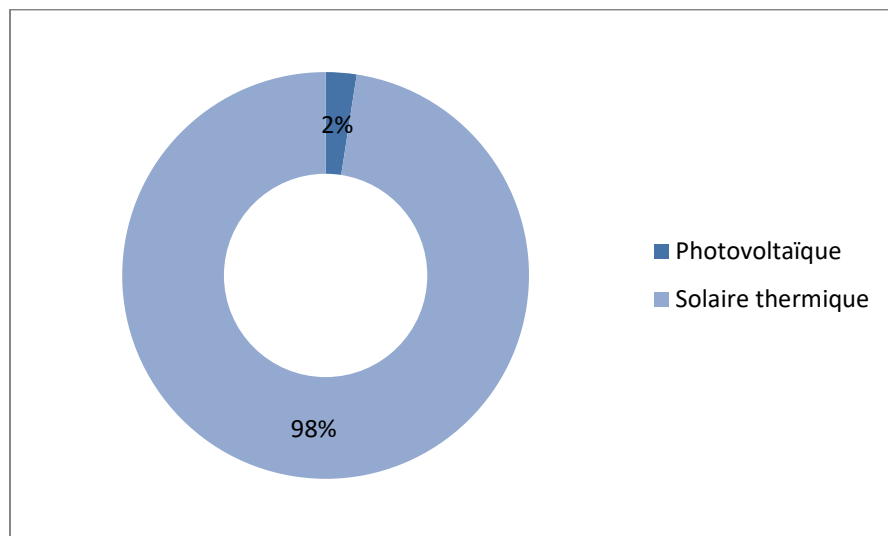


Source : Base de données Energ'air – Observatoire Régional de l'Energie, du Climat et de l'Air Provence-Alpes-Côte d'Azur /inventaire PACA

Le territoire de Roquebrune-cap-martin est un territoire très vulnérable car fortement dépendant des produits pétroliers. Il est à noter la faible utilisation du solaire thermique qui ne représente que 17 tep / an de la consommation d'énergie ce qui prouve que la production d'énergie renouvelables sur le territoire de Roquebrune est très faible.

4. Les énergies renouvelables

La commune produit 204 MWh/ an en 2010. Il s'agissait principalement de solaire thermique.



Source : Base de données Energ'air – Observatoire Régional de l'Energie, du Climat et de l'Air Provence-Alpes-Côte d'Azur /inventaire PACA

5. Le potentiel d'énergies renouvelables

Le département des Alpes-Maritimes est un des départements français présentant le nombre de jours d'ensoleillement le plus important (2411h d'ensoleillement /an en 2014). Sur l'ensemble du territoire de Roquebrune, l'énergie solaire est celle présentant les plus grandes perspectives de développement, celle-ci est en cours de développement, les projets sont en cours de mise en œuvre (5/10voitures électriques par an avec recharges, éclairage solaire, panneaux photovoltaïques respectueux du paysage et du patrimoine).

Encore insuffisamment développée en région Provence-Alpes-Côte-D'azur, la filière d'énergie renouvelable « biomasse » dispose pourtant d'un fort potentiel pour la production de chaleur et d'électricité. Pour l'année 2013, à peine un tiers de la capacité renouvelable de production a été récolté dans la région. Le gisement potentiel de bois-énergie a été estimé par le comité régional biomasse à environ 580 000 tonnes annuelles dans une forêt qui représente 48 % de la surface régionale.

L'objectif de développement du Bois-énergie est fixé à 5200 GWh pour l'horizon 2020, 5600 GWh en 2030 dans le Schéma Régional Climat-Air-Energie PACA. Les difficultés d'exploitation du bois-énergie sont principalement liées à l'accessibilité des terrains forestiers (reliefs accidentés, dessertes en routes et pistes forestières insuffisantes). Le secteur de Roquebrune n'est pas mis en évidence pour le développement de l'éolien.

VI. Synthèse des enjeux environnementaux

1.1. Milieux, biodiversité, Trame verte et bleue

Éléments de diagnostic	Enjeux associés
Un relief marqué donnant sur la mer	Adapter les hauteurs de bâti au relief Prendre en compte les spécificités du relief dans les constructions
Une urbanisation compacte sur le front de mer	Maintenir l'urbanisation sur le front de mer
Une biodiversité riche	Protéger les réservoirs de biodiversité
Trois espèces dont l'habitat est particulièrement menacées : - La tortue d'Hermann, - le Phyllodactyle d'Europe, - Spélerpès de Strinati	Protéger les corniches ouest de toute urbanisation
Le site du Cap martin présente une grande biodiversité menacée par la forte fréquentation	Gérer les accès et les espaces du Cap-Martin
Le SRCE place l'ensemble de la commune en objectif de remise en état optimale	Favoriser la mise en place d'actions qui participent à la remise en état des milieux
Les franges des secteurs boisés sont particulièrement sensibles	Préserver les franges boisées
La commune présente des coupures d'urbanisation mises en avant par la loi littoral	Préserver et restaurer les coupures d'urbanisation
Les vallons menant au littoral composent la trame bleue	Préserver l'écoulement et la végétation autour des vallons

1.2. Paysage et patrimoine

Éléments de diagnostic	Enjeux associés
Un paysage d'exception à forte valeur touristique	Protéger les différentes entités paysagères
Des points de vues couvrant une large	Harmoniser les constructions dans les secteurs de perspectives sensibles
De nombreux éléments historiques et archéologiques parsèment la commune	Protéger les éléments patrimoniaux

1.3. Risque, climat et nuisances

Eléments de diagnostic	Enjeux associés
Un risque mouvement de terrains encadré par le PPRmt	Respecter le PPRmt Imposer les zones rouges en zone inconstructible
Une commune soumise au risque incendie	Maitriser l'aménagement hors zone à risque feux de forêt Réduire les constructions isolées
Un risque lié à la gestion des eaux pluviales	Préserver l'écoulement des vallons et mettre en œuvre le schéma pluvial
La plaine du Gorbio est une zone inondable	Adapter les constructions de ce secteur aux possibles inondations
Un réseau pseudo-séparatif parasité par des eaux pluviales	Mettre en œuvre le schéma directeur des eaux pluviales
Des problèmes d'évacuation des eaux pluviales causant des dégâts et pouvant s'aggraver face aux effets des changements climatique	Mettre en place des préconisations concernant l'infiltration à la parcelle, la protection des vallons, l'organisation de la surverse des bassins tampons et la mise en place de bassins de bassins de rétentions
La D 6007 est très fréquentée vectrice de nuisances sonores	Maitriser les nuisances sonores
La commune de Roquebrune est soumise à la pollution dus aux véhicules particuliers.	Déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain ; Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à une desserte adaptée par les transports collectifs si c'est équipement ont un impact significatifs sur le territoire ; Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ; Restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une

Eléments de diagnostic	Enjeux associés
	zone dense défavorisée en matière de qualité de l'air ; Imposer des actions de maitrise de l'urbanisation pour limiter l'exposition des populations dans les zones présentant des dépassements des valeurs limites en NO2.
La commune de Roquebrune est vulnérable aux changements climatiques car très fortement dépendant des produits pétroliers	Développer l'énergie solaire

VII. Caractérisation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU

L'évaluation environnementale est une démarche de territoire dans laquelle l'identification des enjeux est spatialisée. Certains secteurs géographiques nécessitent ainsi un approfondissement de la réflexion ; il s'agit des **secteurs susceptibles d'être impactés, directement ou indirectement, par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.**


Les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet de PLU sont les secteurs où des changements d'usage des sols sont possibles par rapport au POS, et en particulier les zones ouvertes à l'urbanisation.

Le projet de PLU s'appuyant principalement sur un renforcement des protections des massifs communaux, les sites susceptibles d'être touchés concernent de petites zones déjà anthropisées.

Les sites concernés sont les suivant :

- Le secteur de St Roman nord;
- Le secteur de St Roman sud
- Le secteur du haut de Cap martin
- Le secteur de l'hôtel Vista


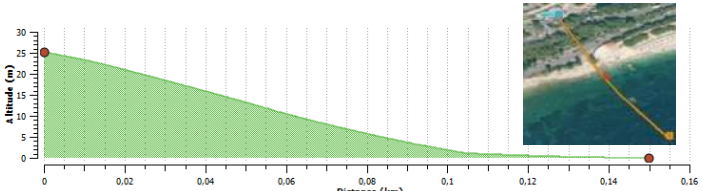
- Le secteur de St Roman Nord

Secteur de St Roman nord	
Situation et occupation du sol	<p>Le secteur est occupé par des formations forestières méditerranéenne et une végétation principalement herbacée particulièrement sensible.</p>  <p>Le territoire concerné se situe à flanc de versant, avec des pentes abruptes globalement dirigées vers le Sud. Son altitude est comprise entre 55 et 122 m.</p> <p>Le secteur est cependant encerclé d'habitat déjà constitué.</p>
Sensibilité paysagère	<p>Le secteur est inséré entre la mer et le grand paysage montagnard. L'implantation topographique du site met en avant des points de co-visibilité dans un périmètre relativement rapproché :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en amont du site depuis l'avenue du Président Kennedy (RD6007) et de la Voie Romaine, - en aval du site la perception frontale depuis l'Echangeur de Saint-Roman,

	<ul style="list-style-type: none"> - en parties latérales depuis l'avenue Saint-Roman sur la commune de Beausoleil et de l'avenue de France sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin. - <p>Depuis la mer, l'organisation des espaces construits, du relief et des espaces naturels marque bien la liaison entre le vallon Saint-Roman et le grand paysage naturel montagneux. Cependant le Vallon Saint-Roman marque également la rupture architecturale entre une Principauté de Monaco aux bâtis élevés et une côte roquebrunoise moins densément bâti.</p> <p>La sensibilité paysagère du secteur est forte</p>
Sensibilité écologique	<p>Cette dent creuse non construite est en lien avec les zones naturelles au Nord, participant à l'expression des cycles de développement des composantes biologiques, à leur persistance et migration. Il abrite une majorité d'habitats de transition perturbés mais originaux compte tenu du régime climatique extrêmement singulier.</p> <p>Le site voit le développement de formations végétales d'affinités thermo-méditerranéennes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec des formations forestières constituant des variantes thermophiles des formations sclérophylles mésoméditerranéennes de pinèdes de pin d'Alep sur les pentes exposées et des ensembles de boisements rivulaires à <i>Alnus glutinosa</i> dans les fonds de talwegs humides, - avec des brousses thermophiles à <i>Pistacia lentiscus</i>, <i>Olea europea</i> var. <i>sylvestris</i>, <i>Euphorbia dendroides</i> et <i>Ceratonia siliqua</i>, - ou encore des pelouses sèches à <i>Brachypodium retusum</i> qui sont remplacées sur sols profonds par des formations de grandes graminées à développement hivernal tels qu'<i>Hyparrhenia hirta</i> et <i>Andropogon distachyos</i>. <p>La présence d'un cours d'eau qui recoupe une importante gamme altitudinale de la frange maritime, le vallon Saint-</p>



	<p>Roman, offre par là même une suite de capacités de repli pour une faune originale et sensible.</p> <p>La sensibilité écologique du secteur est forte</p>
Nuisances et risques	<p>Le site est exposé à une pollution chronique à l'ozone en 2010, comme la majorité du territoire départemental, Il est situé dans une zone "<i>d'ambiance sonore préexistante modérée</i>", malgré une contrainte sonore non négligeable au Sud, aux abords de la RD 6098,</p> <p>Le site présente des risques naturels liés au sol et à la sismicité induisant des contraintes pour les ouvrages,</p> <p>La sensibilité face aux risques et nuisances du secteur est faible.</p>
Sensibilités globales du site	Forté

- Le secteur de St Roman sud

Secteur de St Roman sud	
Situation et occupation du sol	<p>Le secteur est occupé par des voiries et des espaces boisés intersticiels.</p> 
Sensibilité paysagère	<p>Le secteur est situé à proximité immédiate de la mer. Il est situé à flanc de versant abrupt avec des pentes.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Profil altimétrique du secteur</i></p>


	Le secteur est très sensible paysagèrement car présentant des co-visibilités direct avec la mer.
Sensibilité écologique	<p>Le secteur est fortement anthropisé, les sols sont largement imperméabilisés par les voiries existantes.</p> <p>Des espaces boisés assez denses sont présents entre les espaces de voirie. Ils sont déconnectés de tout réseau écologique et permettent principalement de contribuer à la nature en ville.</p> <p>La sensibilité écologique du secteur est faible</p>
Nuisances et risques	<p>Le site est exposé à une pollution chronique à l’ozone en 2010, comme la majorité du territoire départemental, Il est situé dans une zone "<i>d’ambiance sonore préexistante modérée</i>", malgré une contrainte sonore non négligeable au Sud, aux abords de la RD 6098,</p> <p>Le site présente des risques naturels liés aux pentes du secteur.</p> <p>La sensibilité face aux risques et nuisances du secteur est faible.</p>
Sensibilités globales du site	Faible

- Le secteur du Cap martin

Secteur de Cap martin	
Situation et occupation du sol	<p>La première parcelle est occupée par un bâtiment collectif et quelques boisements qui ceinturent la parcelle. Elle est d'une surface de 0,315 ha.</p> <p>La seconde parcelle est occupée par un parking, un bâtiment et une allée d'arbre sur une surface de 0,14 ha.</p> 
Sensibilité paysagère	<p>Le secteur est situé à proximité de la mer au nord du cap martin. Il ne présente cependant pas de visibilités avec la mer puisque caché pas un éperon boisé.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Vue depuis l'avenue Winston Churchill</i></p> <p>Les deux parcelles présentent seulement des covisibilités immédiates avec le secteur les entourant. Les boisements de</p>

	<p>chaque parcelle permettent cependant de limiter ces covisibilités immédiates.</p> <p>La sensibilité paysagère du secteur est modérée.</p>
Sensibilité écologique	<p>Le secteur est fortement anthropisé, les sols sont largement imperméabilisés par les parkings et le bâti existants.</p> <p>Quelques boisements sont présents sur les parcelles prises en compte. Ils sont déconnectés de tout réseau écologique et permettent principalement de contribuer à la nature en ville.</p> <p>La sensibilité écologique du secteur est faible</p>
Nuisances et risques	<p>Le site est exposé à une pollution chronique à l'ozone en 2010, comme la majorité du territoire départemental, Il est situé dans une zone "<i>d'ambiance sonore préexistante modérée</i>", malgré une contrainte sonore non négligeable au Sud, aux abords de la RD 6098,</p> <p>Le site présente des risques naturels liés aux pentes du secteur.</p> <p>La sensibilité face aux risques et nuisances du secteur est faible.</p>
Sensibilités globales du site	Faible

- Le secteur du Vista

Secteur du Vista	
Situation et occupation du sol	<p>Le secteur du Vista Palace se situe sur l'aplomb de la pointe de la Veille.</p>  <p>Le terrain d'une surface de 0,968 ha concerne des espaces principalement occupé par des équipements hôteliers et parkings. Les zones à l'aplomb du Vista sont couvertes principalement d'Euphorbe arborescente.</p>
Sensibilité paysagère	<p>Les perceptions sur le grand paysage sont nombreuses l'hôtel offre un panorama à 180 °C sur la baie de Roquebrune. Les perceptions lointaines sur l'ensemble de la baie sont nombreuses. Néanmoins, l'architecture en hauteur propre à cette région des Alpes-Maritimes et l'organisation spatiale du territoire donnant sur le littoral limite grandement les visibilitées.</p> <p>La sensibilité paysagère du secteur est forte.</p>
Sensibilité écologique	<p>Le secteur est fortement anthropisé, les sols sont largement imperméabilisés par les parkings et le bâti existants.</p> <p>Le secteur s'intègre cependant dans la ZSC des corniches de la Riviera avec des habitats comme les fourrés thermophiles à Euphorbe arborescente et la pelouse méditerranéenne</p>

	occidentale xérique et des espèces sensibles comme le Miniopères de Schreibers.
	La sensibilité écologique du secteur est modérée
Nuisances et risques	<p>Le site est exposé aux risques mouvement de terrains. Le nouveau PPRmt fait état d'un risque associé aux chutes de blocs diminué grâce à l'installation de plusieurs parades et travaux (barrières dynamique aval et amont en 2009, stabilisation à l'aide d'ancrage passif...).</p> <p>La modification du PPRmt fait suite à l'installation de ces mesures de protection qui permettent de diminuer le risque.</p> <p>Le secteur présente une sensibilité forte face aux risques.</p>
Sensibilités globales du site	Fort

Chapitre 4 : Diagnostic territorial

I. Evolution de l'occupation du sol

1. Un bref historique

La Grotte de Vallonet atteste d'une présence humaine à la préhistoire. C'est par ailleurs un des plus vieux habitats de grotte d'Europe. Les premiers habitants de Roquebrune Cap Martin, à l'époque Antique, sont des Ligures. Des vestiges ont été retrouvés sur le Mont Gros au lieu-dit « Agerbol ».

Au 1^{er} sc. av JC, le relai de poste de Lumone témoigne de la présence d'une importante voie de communication reliant Nice à Gênes et d'une occupation romaine. Les multiples invasions qui ont eu lieu entre le VII^{ème} et le X^{ème} siècle, ont induit la disparition des habitants de Roquebrune.

Au X^{ème} siècle, les moines de Lérins sous protection militaire défrichent et repeuplent la commune. Les ruines d'une chapelle du XI^{ème} siècle à proximité du Sémaphore attestent de leur présence.

Gênes s'approprie la commune qu'elle fera administrer par un châtelain et en l'an 970, le Château (dont on voit aujourd'hui les vestiges) est construit par le comte de Vintimille. En 1115, le nom de Roquebrune apparaît pour la première fois dans des documents génois à cette époque.

En 1355, la famille Grimaldi achète la seigneurie de Roquebrune mais des guerres successives feront de Roquebrune tantôt une possession des Grimaldi tantôt de ses assaillants. Du XV^{ème} à 1792, Roquebrune, Menton et Monaco constituent la principauté de Monaco dirigée par la famille Grimaldi.

Sous la révolution française, la commune devient française. La principauté est en effet rattachée au département des Alpes Maritimes jusqu'en 1814. En 1814, la principauté redevient possession de la famille Grimaldi

Jusqu'en 1848. L'année 1848 est marquée par l'indépendance de Roquebrune et de Menton. Elles seront des villes « libres » jusqu'en 1860. Un plébiscite des 194 habitants de Roquebrune permettra l'intégration de celle-ci à la France.

Au XIX^{ème}, la période de la Belle époque engendre l'arrivée de célébrités : l'impératrice Eugénie, ou l'impératrice d'Autriche viennent en villégiature au Cap Martin. L'économie principalement rurale de la commune passe à une économie plus touristique.

La ville s'étend avec la création de complexe hôtelier de luxe et de belles villas sur le Cap Martin. Les années 20 sont marquées par la présence de l'architecte Le Corbusier, Eileen Gray, Tersling, Le lieu-dit Cap Moderne est représentatif de cette nouvelle architecture (Cabanon, villa E1027,...).

L'avènement des congés payés entrainera un tourisme de masse, plus familial et tourné vers des loisirs de plage.



Structuration historique du territoire communal



Carte Etat-major 1820-1866

2. Évolution de la tache urbaine

La carte d'Etat-major de 1820-1866, identifie le village de Roquebrune, les voies de communication, dont la corniche de Paris longeant le village celle longeant le rivage reliant la France à l'Italie. A cette période, Menton appartient à l'Italie, Roquebrune est un village frontalier. L'urbanisation est principalement présente dans le centre ancien et de part et d'autre des axes de communication. Le Cap Martin quant à lui, est très peu construit, seul le sémaphore et quelques habitations sont recensés. L'urbanisation s'est principalement constituée le long des voies historiques, proche du littoral et des frontières avec Menton et Monaco.

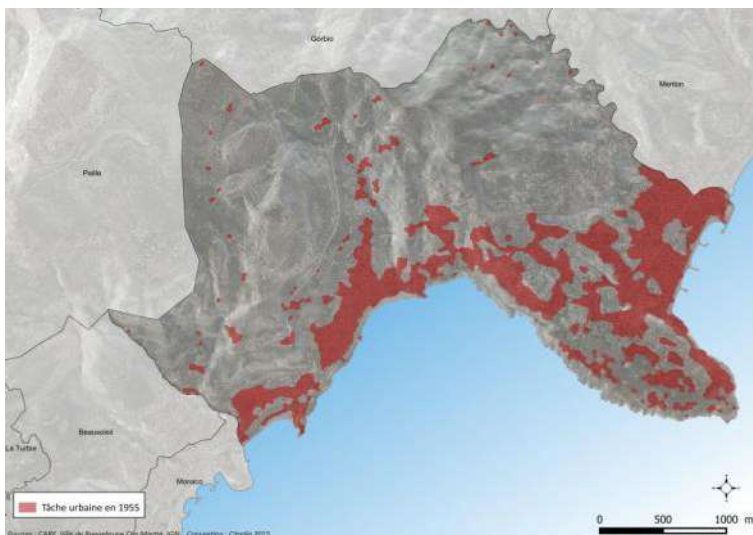
Après avoir connu un important développement des maisons individuelles dans l'entre-deux-guerres, la commune a été marquée par une urbanisation plus dense dans les années 1960, en particulier dans le secteur de Carnolès, à l'Est de Roquebrune et à proximité directe de Menton. L'extension urbaine est restée majoritairement cantonnée au littoral et autour des axes de communications.

Par la suite, l'urbanisation s'est développée sur la partie ouest, à proximité de la commune de Beausoleil, et a progressivement gagné l'intérieur des terres aux reliefs marqués.

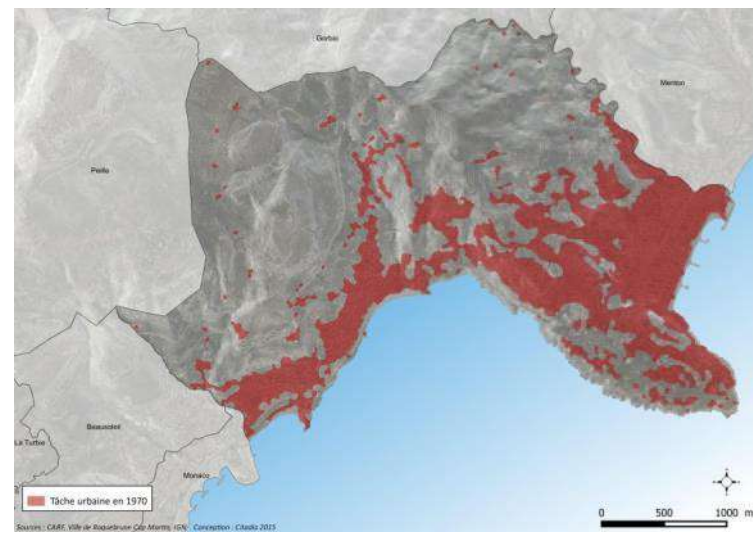
Depuis les années 2000, l'évolution de la tache urbaine se caractérise davantage par une densification de l'existant. La consommation de l'espace est en nette diminution depuis cette période. Le quartier de Carnolès est aujourd'hui considéré comme la nouvelle centralité de Roquebrune Cap Martin.



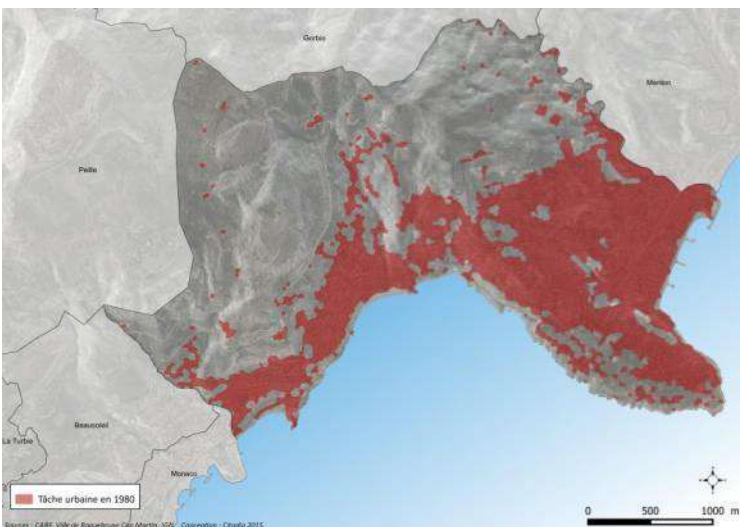
Structuration actuelle du territoire communal



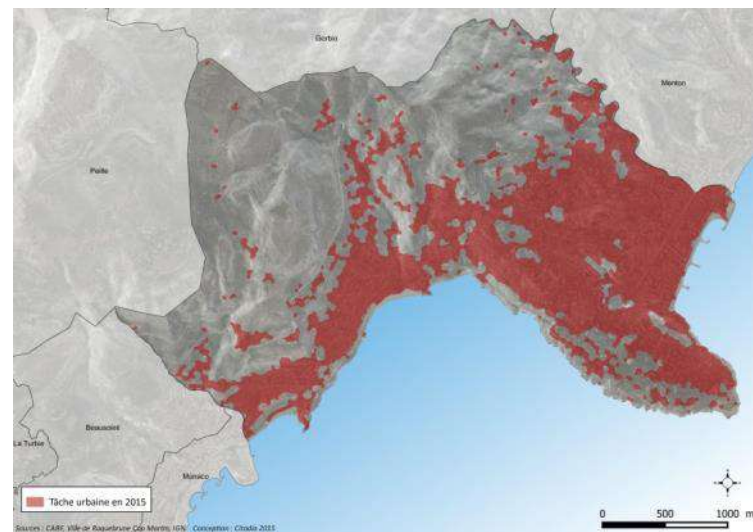
Tache urbaine en 1955



Tache urbaine en 1970

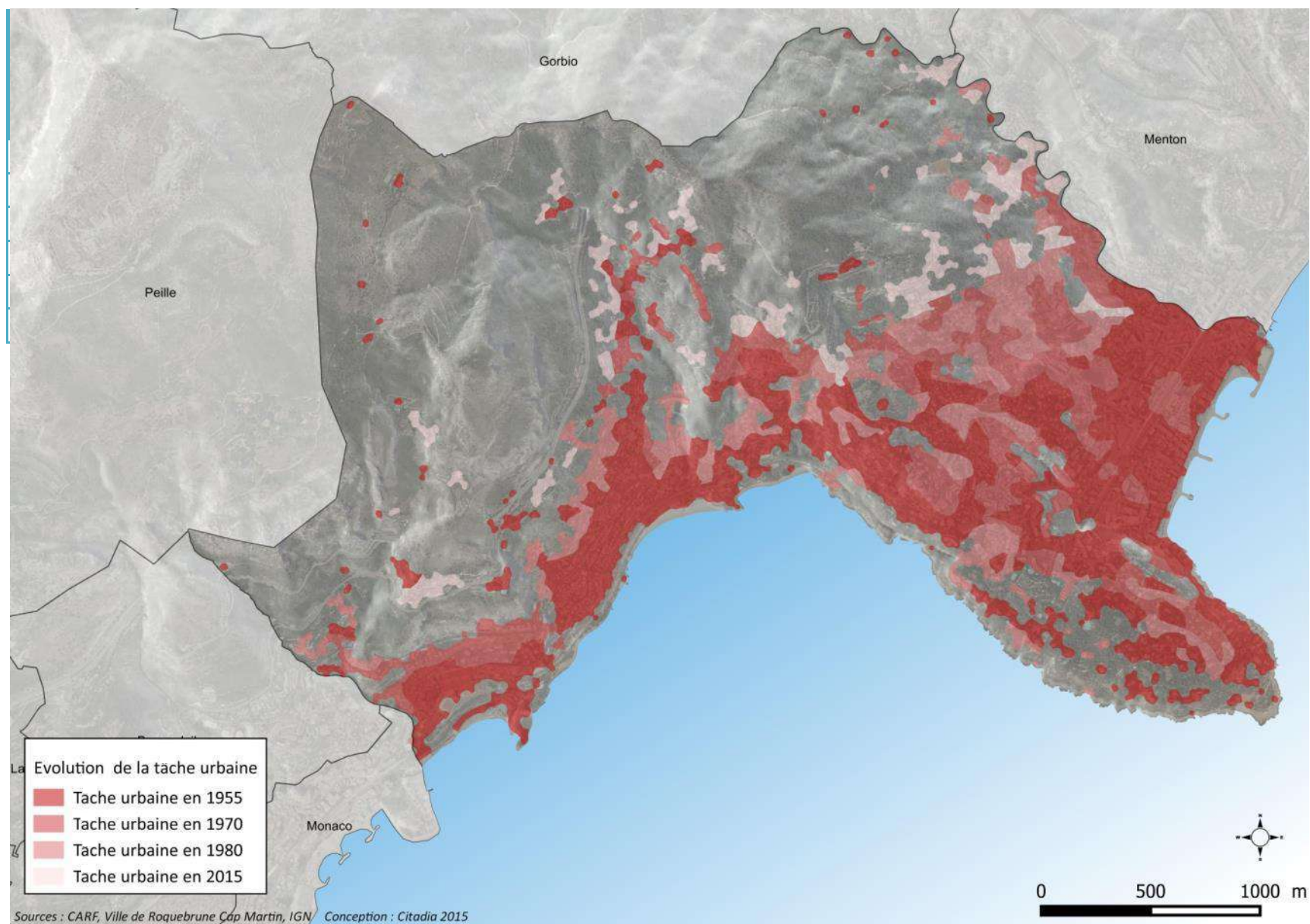


Tache urbaine en 1980



Tache urbaine en 2015

Evolution de la tache urbaine



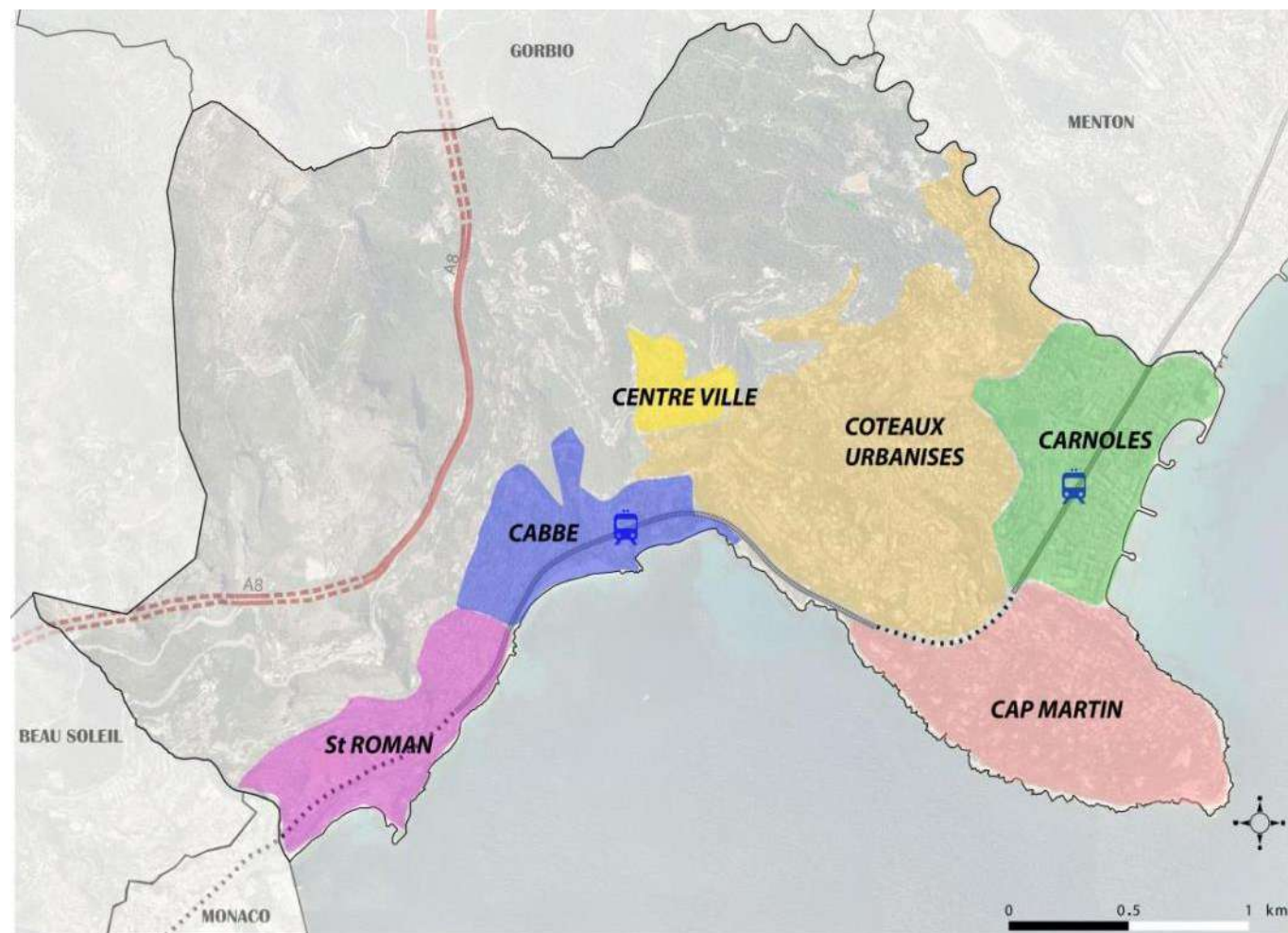
Synthèse de l'évolution de la tache urbaine

3. Morphologie urbaine et typologie du bâti

Cinq entités urbaines sont identifiées sur la commune de Roquebrune Cap Martin:

- Saint Roman
- Cabbé
- Le vieux village
- Carnolès
- Cap Martin

Ces entités ont, chacune, un fonctionnement propre avec des typologies de bâtis différentes.



Secteurs identifiés sur le territoire communal pour l'analyse typo-morphologique

3.1. Saint Roman

Situé à la frontière avec la ville de Monaco, ce quartier est composé principalement d'infrastructures sportives et de loisirs : terrain de tennis, plage,....

Marqué par un relief important, le bâti s'est implanté à flanc de coteaux le long des voies de communication.

L'hôtellerie est fortement présente sur le littoral.

La typologie de la zone comprend de maisons individuelles et des logements collectifs. Sa densité urbaine est d'environ **10 lgts/ ha**.



Vue aérienne du secteur St Roman



Photographie du secteur St Roman

3.2. Cabbé, Bon voyage et Serret

Le quartier de Bon voyage est situé en continuité du quartier de Saint-Roman. La chapelle Notre Dame de Bon Voyage est aujourd'hui située dans un quartier résidentiel majoritairement pavillonnaire.

Le quartier de Cabbé est situé sur le littoral, il englobe la plage de Cabbé et la gare de Roquebrune. Le quartier de Serret s'est développé sur les coteaux.

La topographie de ce quartier, au relief particulièrement pentu, est caractéristique de la Riviera française. On y trouve par ailleurs des éléments du patrimoine architectural du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle tel que le Cabanon de Le Corbusier ou la maison E-1027 (Cap Moderne).

Leur densité urbaine est d'environ **15 lgts/ha**.



Vue aérienne du secteur Cabbé, Bon Voyage et Serret



Photographie du secteur Cabbé, Bon Voyage et Serret

3.3. Le vieux village

Il fait partie des villages perchés typiques du Sud-Est de la France. Le château datant du X^{ème} siècle et l'église Ste Marguerite constituent les plus anciens édifices du centre.

L'habitat est mitoyen, en R+1 R+2 donnant sur un réseau dense de rues étroites et sinueuses. L'architecture de ces bâtiments comprend des matériaux traditionnels (tuile canal, pierre,...).

La densité urbaine de ce secteur est d'environ **100 lgts/ha**.

L'urbanisation du territoire s'est récemment étendue au Nord du vieux village, avec la création du nouveau quartier du Rataou.



Vue aérienne du secteur du Vieux Village



Photographie du secteur du Vieux Village



Photographie de la typologie du bâti dans le secteur du Vieux Village

3.4. Le Cap Martin

Ce quartier situé sur la péninsule du même nom, est représentatif, par sa composition et sa qualité architecturale, de la période du début du XX^{ème} siècle avec des villas entourées de parcs arborés (villas Tersling). Des formes urbaines contemporaines ont progressivement gagné le plateau du Cap ; les lotissements sur la partie Nord-Est créent une rupture. Le sentier du littoral long le secteur pour rejoindre la plage de Cabbé au quartier de Carnolès.

Le tissu urbain est de type habitat pavillonnaire diffus. La densité urbaine est de **7 Igts/ha environ**.



Vue aérienne du secteur du Cap Martin



Photographie d'une demeure du secteur du Cap Martin

3.5. Carnolès

Ce quartier qui a connu des développements récents est traversé par la RD 6007 rejoignant Menton et par la voie ferrée. Il s'est développé au Nord de la voie ferrée et autour de la gare. Des terrains militaires et appartenant à EDF /GDF ont fait l'objet d'une réhabilitation intitulé (Cap Azur). Le site de la BA 943 fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain destiné à conforter la centralité du quartier.

Son niveau d'équipements est important : plages, équipements sportifs et scolaire, crèche, office du tourisme,....

Le tissu urbain de ce quartier est relativement dense et composé d'habitat collectif sur la partie proche du littoral. Sur les coteaux, l'habitat de type pavillonnaire est diffus. Il constitue aujourd'hui un des principaux pôles urbains de la commune. Il est par ailleurs qualifié de pôle secondaire et considéré comme zone à enjeux au niveau du Scot.

La densité urbaine de ce secteur est d'environ **240 lgts/ha**.

Entre ces quartiers, la commune a été urbanisée sur ces coteaux et pentes parfois très prononcées, caractéristique du paysage de la Riviera. Le nord de la commune est quant à lui composé d'espace naturel (plus de la moitié du territoire communal)



Vue aérienne du secteur de Carnolès



Photographie du secteur de Carnolès

II. Mobilités et infrastuctures

1. Le réseau viaire : une ville accessible par ses axes structurants

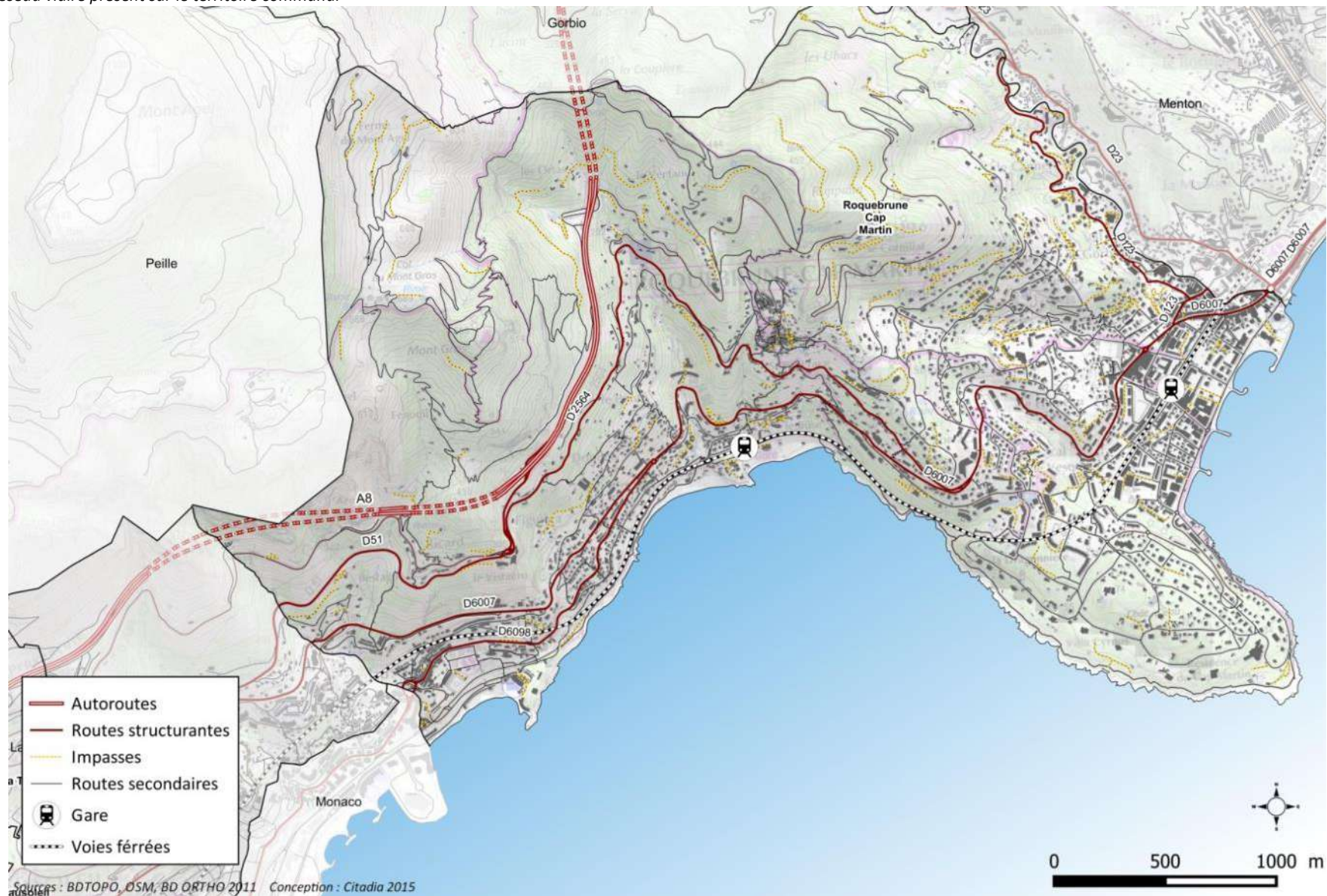
La commune de Roquebrune Cap Martin est traversée d'Est en Ouest par la RD 6007, la RD 2564, et la RD6098 héritées des axes de communication historique. La RD123, en direction de Gorbio et à la frontière avec la commune de Menton, constitue également un axe structurant.

La voie ferrée longe le littoral. Deux gares sont présentes sur le territoire communal : gare de Roquebrune et gare de Carnolès.

L'autoroute A 8 passe au Nord Ouest de la commune sans réel impact sur le fonctionnement routier intra communal. Elle n'est accessible qu'en direction de l'Italie depuis la commune.

Le réseau de desserte locale se développe à partir de ces axes structurants. Complexe, il est marqué par de nombreuses impasses liées au relief et au développement urbain des dernières décennies.

Réseau viare présent sur le territoire communal



2. Le stationnement : une offre à conforter

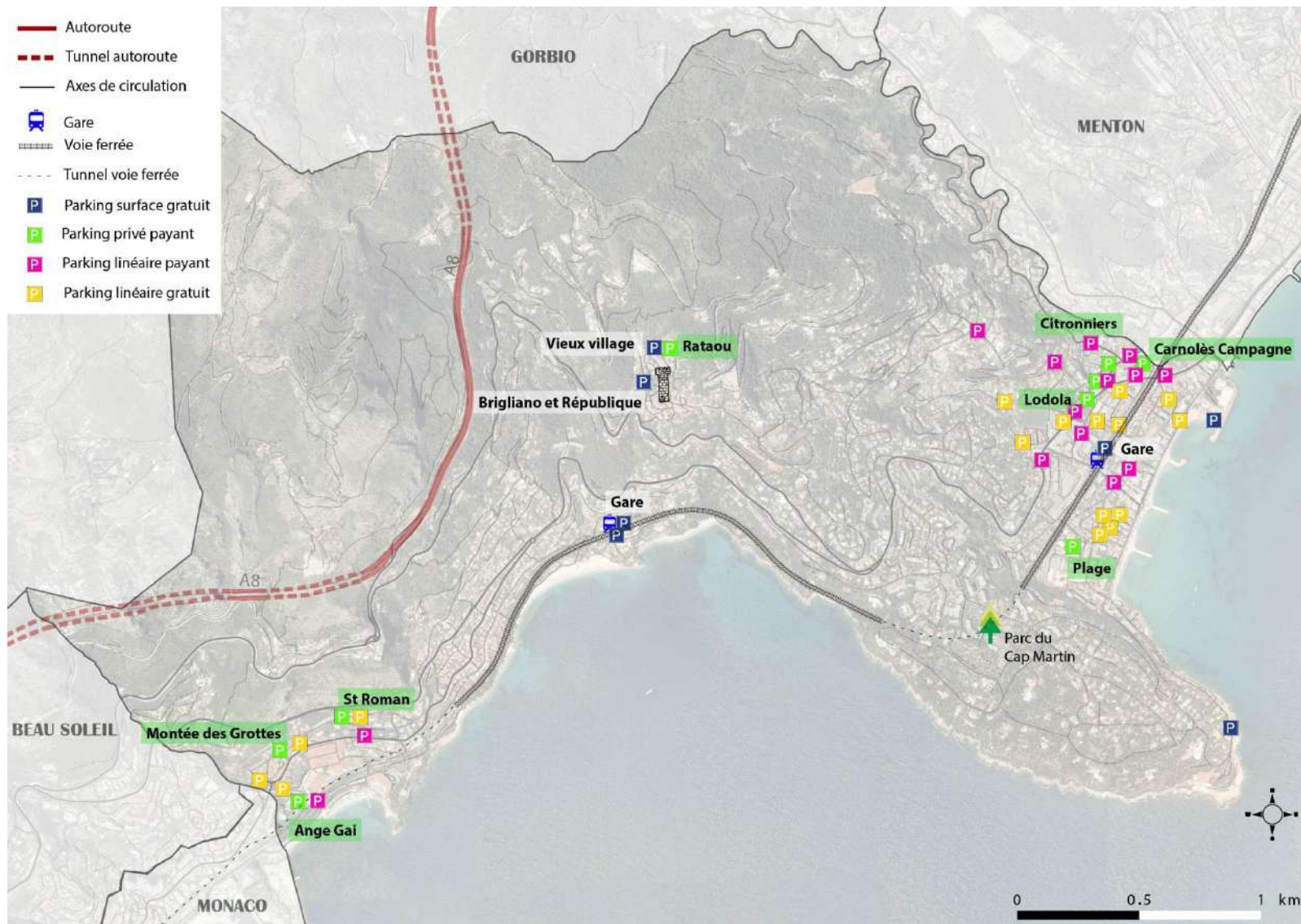
L'offre de stationnement représente plus de places :

- en enceinte privée : 489 places voitures et 30 places 2 roues
- stationnement gratuit surfacique : 215 places au Vieux village et parking autour des gares
- stationnement payant le long des voies : 952 places
- stationnement gratuit le long des voies : 862 places

L'offre est prédominante dans les quartiers de Carnolès et de Saint-Roman.

La réalisation récente d'un parking au Nord du Vieux Village permet de répondre aux besoins de ce quartier.

Le stationnement dans le secteur de Carnolès sera également à améliorer (lisibilité, offre ...).



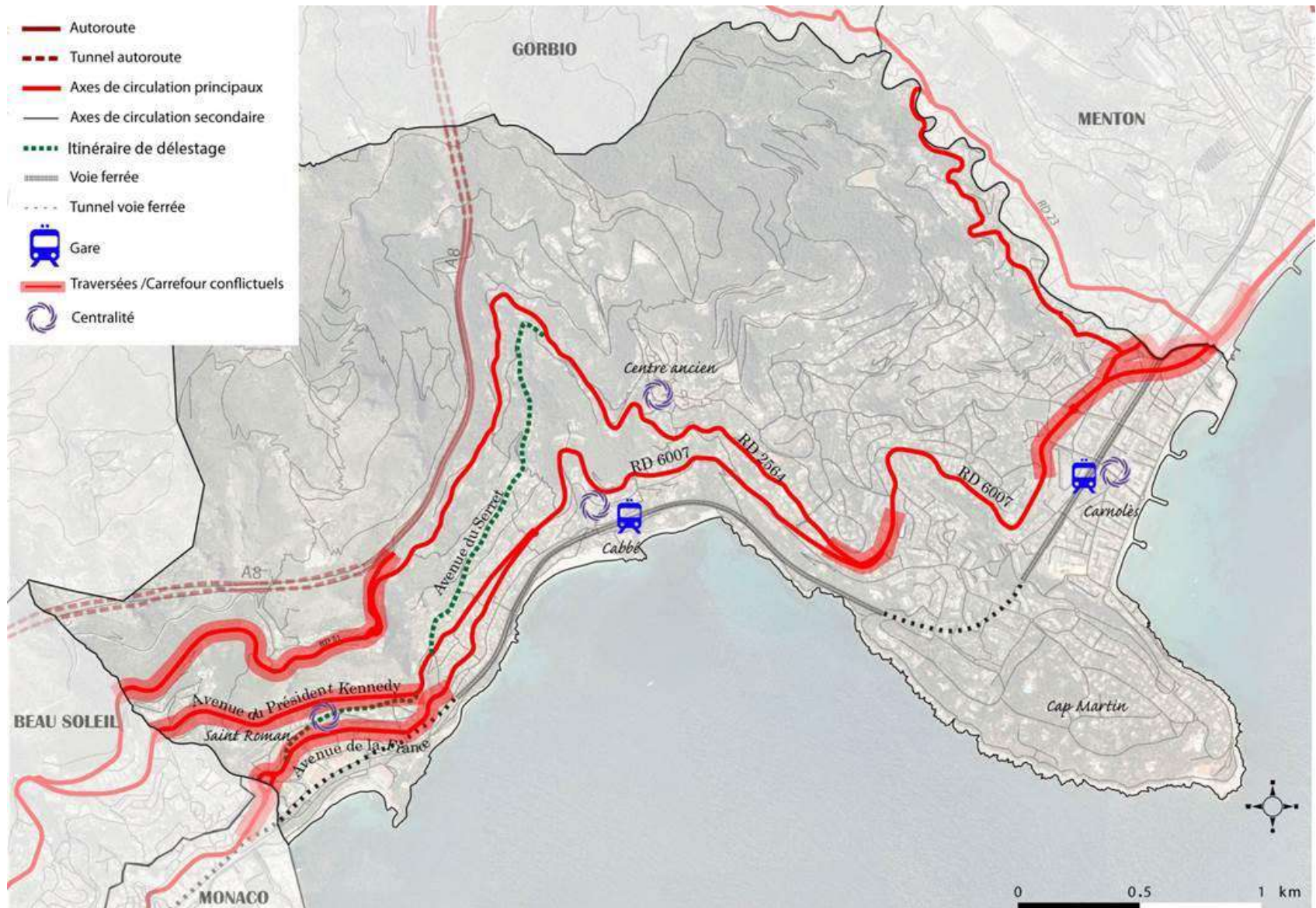
Localisation de l'offre communale de stationnement

3. Circulations et déplacements

Les axes structurant Est/Ouest supportent un trafic routier important lié aux flux quotidiens domicile-travail qui traversent le territoire. La RD6007 connaît, notamment à l'ouest du territoire, un trafic journalier d'au minimum 20 000 véhicules.

La circulation y est difficile aux heures de pointe, en particulier en entrées de ville (Monaco et Menton). Les liaisons interquartiers sont empruntées comme des itinéraires de shunt, mais les voies (avenue Varavilla et avenue du Serret notamment) sont peu adaptées à cet usage.

Les projets d'amélioration de la circulation sont confrontés aux contraintes liées au relief et à l'urbanisation qui s'est développée et densifiée le long des voies.



Congestion des axes structurants traversant la commune

4. Les transports en commun : une offre qui s'améliore

4.1. Les gares

La commune de Roquebrune-Cap-martin compte deux gares sur son territoire : la gare de Carnolès et la gare de Roquebrune dans le quartier de Cabbé.

Les fréquentations de ces gares sont différentes :

- la gare de Carnolès a une desserte plus urbaine,
- la gare de Cabbé est davantage orientée vers la desserte du littoral. Elle permet de desservir les plages en période estivale principalement.

Le projet de pôle multimodal, sur la commune de Menton, est susceptible d'avoir un impact positif. Dans le même temps, la réflexion sur un pôle d'échanges à l'échelle de Carnolès pourrait faire émerger de nouvelles pistes d'amélioration. Les liaisons ferroviaires sont aujourd'hui insuffisantes (fréquences, fiabilité...) pour répondre efficacement aux besoins des actifs, en particulier en direction de Monaco.



Projet de pôle multimodal de Menton

4.2. Le réseau de bus

Un réseau de bus traverse la commune d'Est en Ouest, reliant Menton et Monaco. Le réseau Nord-Sud est quant à lui plus faible avec une seule navette reliant la gare routière de Menton au cimetière de Roquebrune.

Au cours de ses dernières années, l'offre a augmenté.

La commune est ainsi desservie par les lignes 18, 21 du réseau Zestbus qui traversent le territoire, ainsi que la ligne 7 en limite de Menton.

Des navettes ont également été mises en place (gare routière de Menton, cimetière de Roquebrune... et ponctuellement des lignes sont activables (Cabbé gare SNCF parking notamment).

La ligne 100 « Ligne d'Azur » a été confortée et la qualité de services améliorée (fréquence accrue, bus à soufflets, ..), mais reste soumise aux difficultés de circulation.



Réseau de transports en commun
Source : Zest Bus

5. Les déplacements doux : des cheminements modes doux à mieux identifier et sécuriser

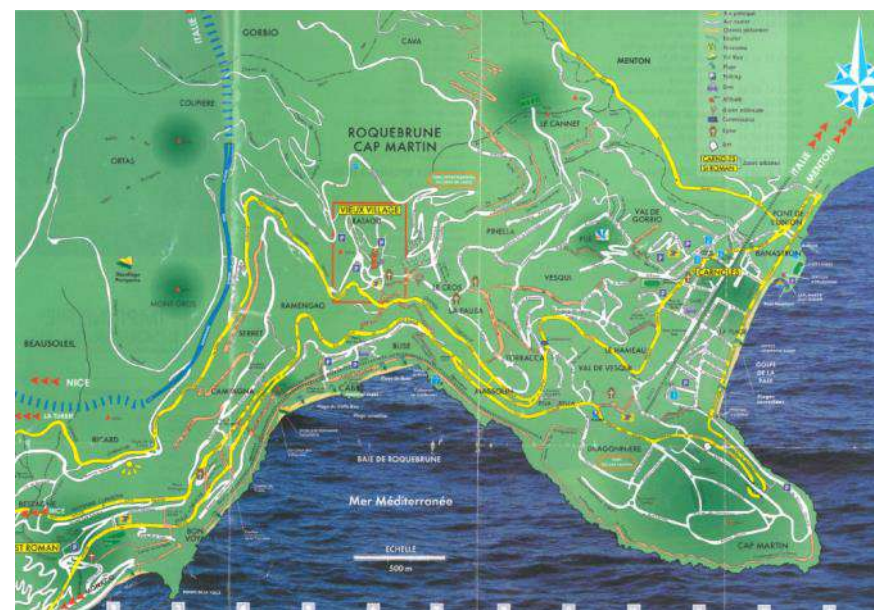
Sur la commune, il existe plusieurs circuits piétons touristiques :

- Tour du Cap Martin (circuit Office du Tourisme) : sentier du littoral
- Château de Roquebrune (circuit Office du Tourisme)
- GR 52 « les Balcons de la Côte d'Azur » au départ du village

Ces sentiers partent de la gare de Roquebrune et empruntent le sentier du littoral, des itinéraires en partie sur voie automobile, et des escaliers.

Les nombreux escaliers sont un atout et constituent de véritables liens inter-quartiers. Cependant, les continuités piétonnes ne sont souvent pas assurées entraînant de l'insécurité pour ces usages.

Le relief est une contrainte forte pour les déplacements cyclistes, en particulier au quotidien. Le réseau cyclable est ainsi presque inexistant.



Plan de ville indiquant les cheminements doux
Source : Ville de Roquebrune Cap Martin

III. Equipements et services publics

Les équipements, répartis sur l'ensemble du territoire, se concentrent en particulier dans le secteur de Carnolès. Cela témoigne de la polarité de ce secteur dans le fonctionnement communal :

1.1. Les écoles maternelles et les primaires

En 2015², la capacité d'accueil sur le territoire communal des effectifs scolarisables est répartie de la façon suivante :

Nom de l'établissement	Classe maternelle	Effectif maternelle	Classe élémentaire	Effectif élémentaire	Nombre total de classes du cycle primaire	Effectif total cycle primaire
CABBE	2	43	3	73	5	116
CAP	2	42	2	61	4	103
PLAGE	4	109	6	171	10	280
RATAO U	2	34	2	63	4	97
STADE	3	63	5	142	8	205
TOTAL	13	291	18	510	31	801

Les équipements scolaires existants ne sont plus toujours adaptés. En effet, certains bâtiments sont anciens, et font face à des problématiques d'accessibilité et de stationnement.

La réalisation des projets d'aménagements urbains va impacter la population scolaire du cycle maternelle et primaire. La création d'un groupe scolaire dans le cadre de l'aménagement de l'ancienne Base Aérienne 943 devrait permettre de répondre aux besoins futurs.

² Source communale

1.2. Les crèches

La capacité d'accueil sur le territoire communal pour la petite enfance a récemment évolué. Initialement composée d'une crèche collective (Villa Augier, 50 places) et d'une micro crèche (les palmiers, 10 places), l'offre d'accueil collectif actuelle est aujourd'hui assurée par l'Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants « Les Genêts » de l'éco-quartier Cap Azur qui peut accueillir jusqu'à 105 places.

En parallèle, une offre adaptée à la petite enfance est proposée par les assistantes maternelles :

- 18 assistantes maternelles publiques, soit 40 places
- 13 assistantes maternelles privées, soit 50 places

L'offre totale actuelle hors assistantes maternelles privées est donc de 145 places.

Les cinq restaurants scolaires sont desservis par un prestataire extérieur.

1.3. Les activités périscolaires et centres de loisirs

La commune est dotée de plusieurs structures d'accueil :

- le centre de loisirs de l'école de La Plage (accueil des maternelles) ;
- le centre de loisirs de l'école du stade (accueil des primaires)

Ces équipements répondent aux besoins actuels. Néanmoins, la fermeture en raison de la réforme scolaire du centre de loisirs Orméa situé à St Agnès en 2013 a reporté la fréquentation sur les centres de loisirs précités, ce qui accentue la pression exercée sur les autres infrastructures scolaires du territoire communal.

Des réflexions sont en cours, notamment pour améliorer la mutualisation des équipements (école / centre de loisirs) et intégrer un futur groupe scolaire dans la ZAC Cœur de Carnolès anciennement Base Aérienne 943.

2. Les équipements administratifs, culturels et sportifs

2.1. Les équipements administratifs

L'hôtel de ville se situe dans le secteur résidentiel du Cap Martin, à proximité de la gare et de la RD 6007, axe structurant de la ville. L'office du tourisme se situe à également à proximité immédiate de ce pôle.

2.2. Les équipements culturels

La commune ne possède pas d'équipement culturel structurant, mais propose cependant une offre culturelle qui repose notamment sur :

- l'itinéraire transfrontalier « Via Julia Augusta » créé par la Communauté d'agglomération de la Riviera Française et la ville de Vintimille qui relie les vestiges romains des communes concernées,
- les chemins d'Histoire et du Patrimoine,
- l'ensemble « Cap Moderne », qui rassemble le cabanon et les unités de camping de Le Corbusier, la Villa E 1027 de l'Irlandaise Eileen Gray et la guinguette l'Étoile de mer a vocation de musée de l'art moderne.

Le territoire dans lequel s'inscrit la commune, à proximité immédiate de Monaco, de Menton et de l'Italie, permet ainsi aux habitants et aux touristes de profiter d'une offre culturelle de qualité.

2.3. Les équipements sportifs

La commune propose une offre d'équipements sportifs diversifiée, dont certains sont accessibles aux scolaires et d'autres ouverts uniquement aux associations.

- un club de tennis
- un parc sportif et paysager (une piste d'athlétisme, deux terrains multisports, fitness extérieur)
- deux piscines : la piscine Tournesol et Azureva
- une base de voile
- un site de vol libre
- un stade dit « Décazes »
- un gymnase dit « Valgelata »
- une salle polyvalente de St Augustinis

Comme la piscine Tournesol, certains de ces équipements sportifs sont vieillissants, ce qui induit des dysfonctionnements et des surcoûts d'entretien. Le gymnase est sous-dimensionné et nécessite un projet de troisième gymnase afin de rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande. La restructuration de la piscine peut être une opportunité pour compléter l'offre par une salle de sport par exemple.

Le Monte-Carlo Country-Club situé à St Roman est également un équipement majeur du territoire qui comprend une piscine, des cours de tennis, un espace de pratique de golf.

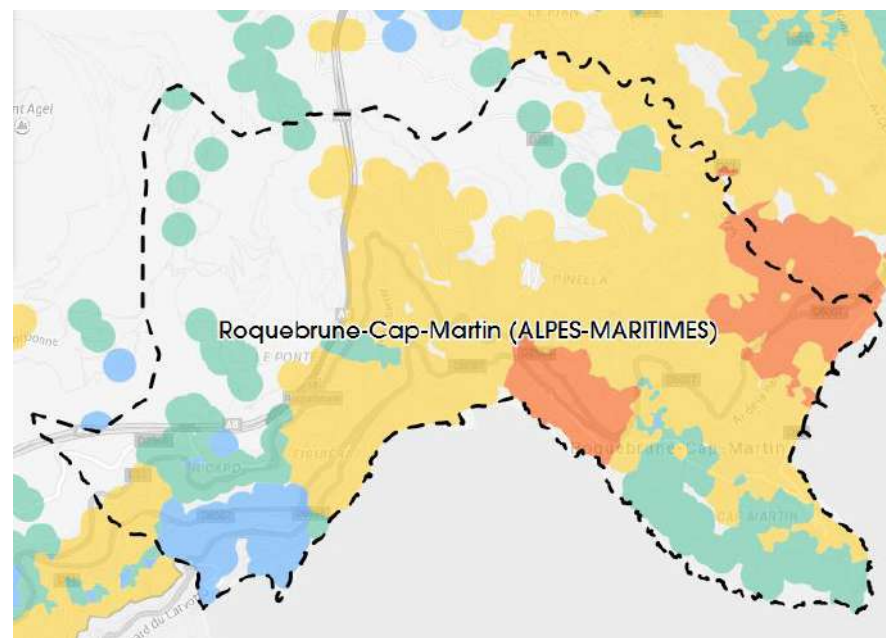
3. L'équipement numérique

L'équipement numérique représente un enjeu majeur pour la commune, en terme d'attractivité et de compétitivité des entreprises.

A l'échelle départementale, la desserte est déjà de bonne qualité concernant les différents réseaux. Ainsi, 99,8% de la population du département est desservie le réseau de téléphonie mobile. En ce qui concerne le réseau de haut débit, ce sont respectivement 99,4% de la population, 98,6% des administrations et 98,8% des entreprises des Alpes-Maritimes qui y sont éligibles (données de l'Observatoire des Territoires).

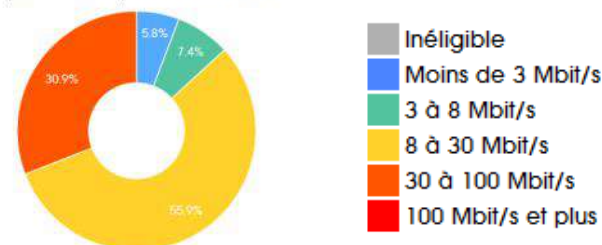
Au sein de la commune, la couverture numérique est bonne : 85% des logements et locaux professionnels ont accès à un débit supérieur à 8 Mbit/s ; et seulement 5, 8% à un débit inférieur à 3 Mbit/s.

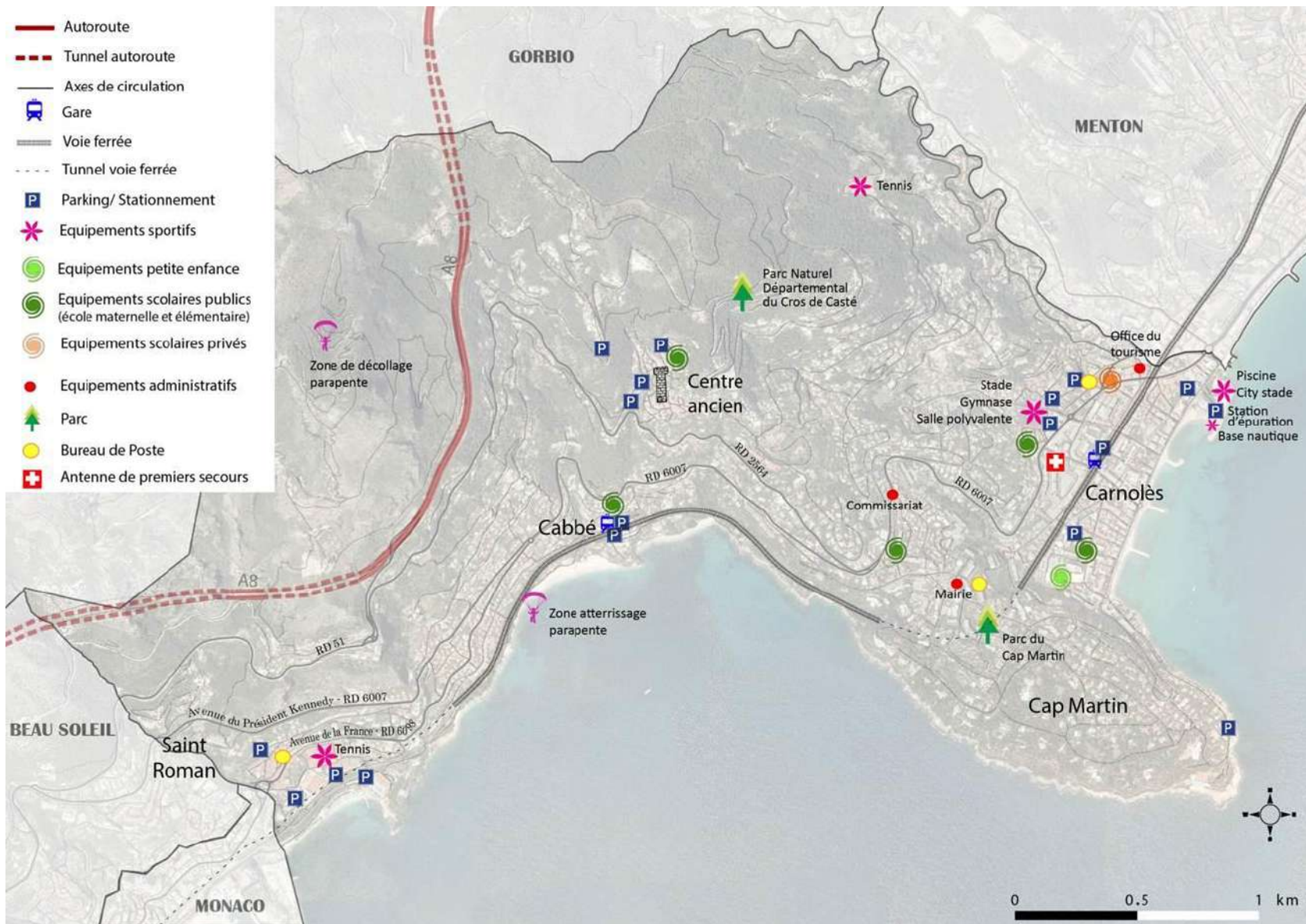
En ce qui concerne la téléphonie mobile, la desserte de Roquebrune Cap Martin est très bonne. La commune dispose de technologies 2G, 3G et 4G. Celles-ci sont d'intensité variable selon les opérateurs, mais demeure d'intensité supérieure à 9,5 sur l'ensemble de territoire



Carte des classes de débit sur la commune
Roquebrune-Cap-Martin (ALPES-MARITIMES) Haut Débit

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit





Equipements du territoire

IV. Une économie essentiellement touristique

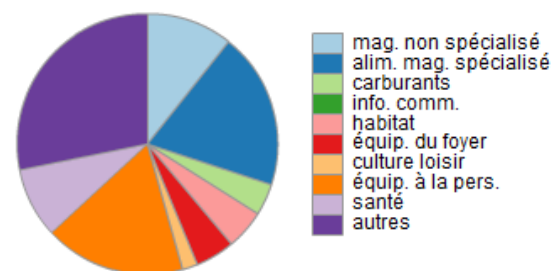
1. Un tissu commercial et de services dense

L'offre de commerces et de services permanents est satisfaisante, et se caractérise par un niveau de services de santé élevé.

De nombreux commerces saisonniers (restauration, immobilier, etc.) sont également implantés sur le territoire et contribuent à améliorer l'offre en période estivale.

La commune n'accueille pas de zone d'activité sur son territoire, mais un nouveau parc d'activités est implanté dans l'écoquartier Carnolès cœur de Ville.

Nombre d'établissements par activité
Sélection 2013



source : DGE

77 services de santé, dont :	31 commerces alimentaire, dont :	39 autres commerces, dont :
5 Pharmacie	5 Supermarché	2 Librairie papeterie
2 Ambulance	1 Superette	7 Magasin de vêtement
12 Médecins	6 Epicerie	3 Magasin équipement du foyer
1 Cardiologue	13 Boulangerie	1 Magasin d'électroménager
2 Dermatologue	6 Boucherie charcuterie	2 Magasin de meuble
2 Ophtalmologue		4 Magasin article de sport
17 Dentiste		1 Droguerie quincaillerie
19 Infirmier		1 Parfumerie
11 Masseur kinésithérapeute		3 Horlogerie bijoutier
4 Orthophoniste		9 Fleuriste
2 Pédicure podologue		3 Magasin d'optique
		3 Station-service

2. Une économie tournée vers le tourisme

2.1. Une offre importante d'hébergements

L'équipement du territoire en infrastructures de tourisme est particulièrement important :

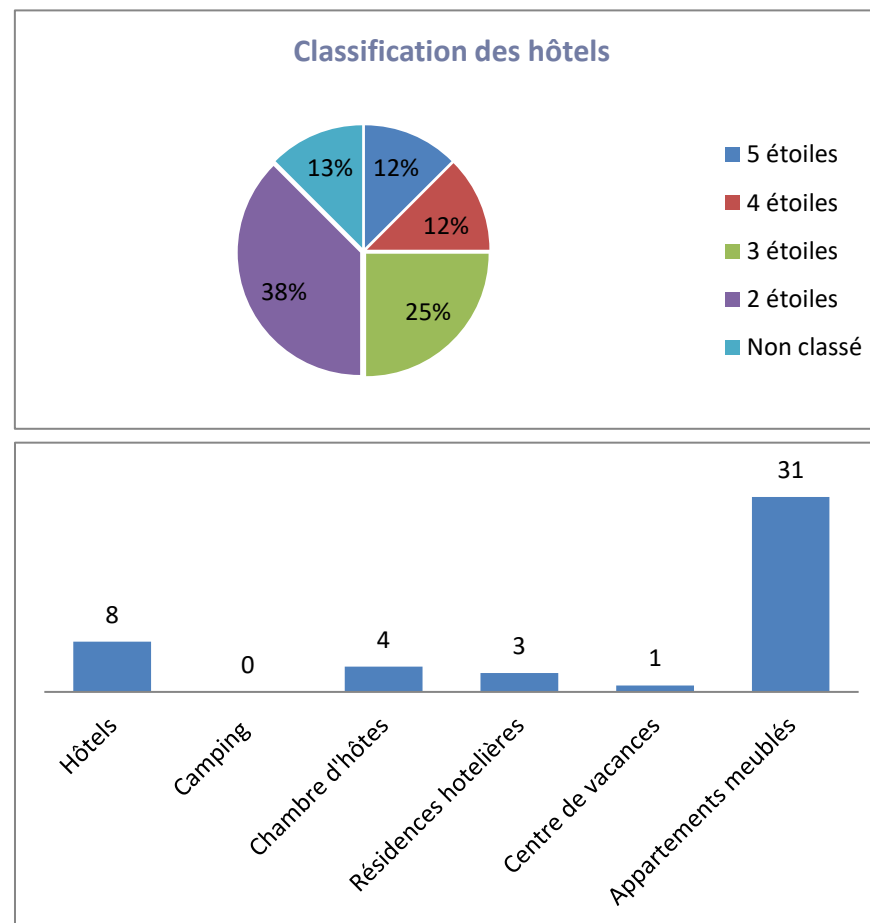
- 8 hôtels soit une capacité de 238 chambres
- 4 chambres d'hôtes soit une capacité de 9 chambres
- 3 résidences hôtelières (environ 800 lits)
- Un centre de vacances AZUREVA : soutien communal pour préserver les 215 chambres
- 31 appartements meublés

L'offre d'hôtel est adaptée à un public diversifié, mais la part destinée à une clientèle aisée (4 et 5 étoiles) est toutefois dominante. D'autres modes d'hébergement sont également présents, tels que des chambres d'hôtes, résidences de loisirs et un centre de vacances. Aucun camping n'est présent sur le territoire.

2.2. Une offre variée de restauration

L'offre de café/bars et de restauration est également nombreuse et variée :

- 13 cafés/ bars / restaurants rapide
- 14 brasseries / restaurants
- 10 pizzerias et spécialités étrangers
- 5 restaurants de plage



2.3. Une offre balnéaire développée

De par la configuration du littoral et les aménagements réalisés, la commune propose différentes plages publiques :

- Beach (St Roman)
- Bon Voyage (Cabbé)
- Golfe Bleue (Cabbé)
- Buse (Cabbé)
- La plage de Carnolès dans le Golfe de la Paix (espace surveillé)

Une plage privée est également présente dans le secteur de St Roman.

La Base Nautique de Carnolès complète cette offre balnéaire.

Ce potentiel est valorisé sur le secteur de Carnolès, mais reste néanmoins à améliorer en termes de fonctionnement sur le secteur Cabbé et Monaco. En effet, la coupure générée par la voie ferrée dans la gestion des accès à la plage est à atténuer.



Offre balnéaire du littoral communal

V. Analyse foncière

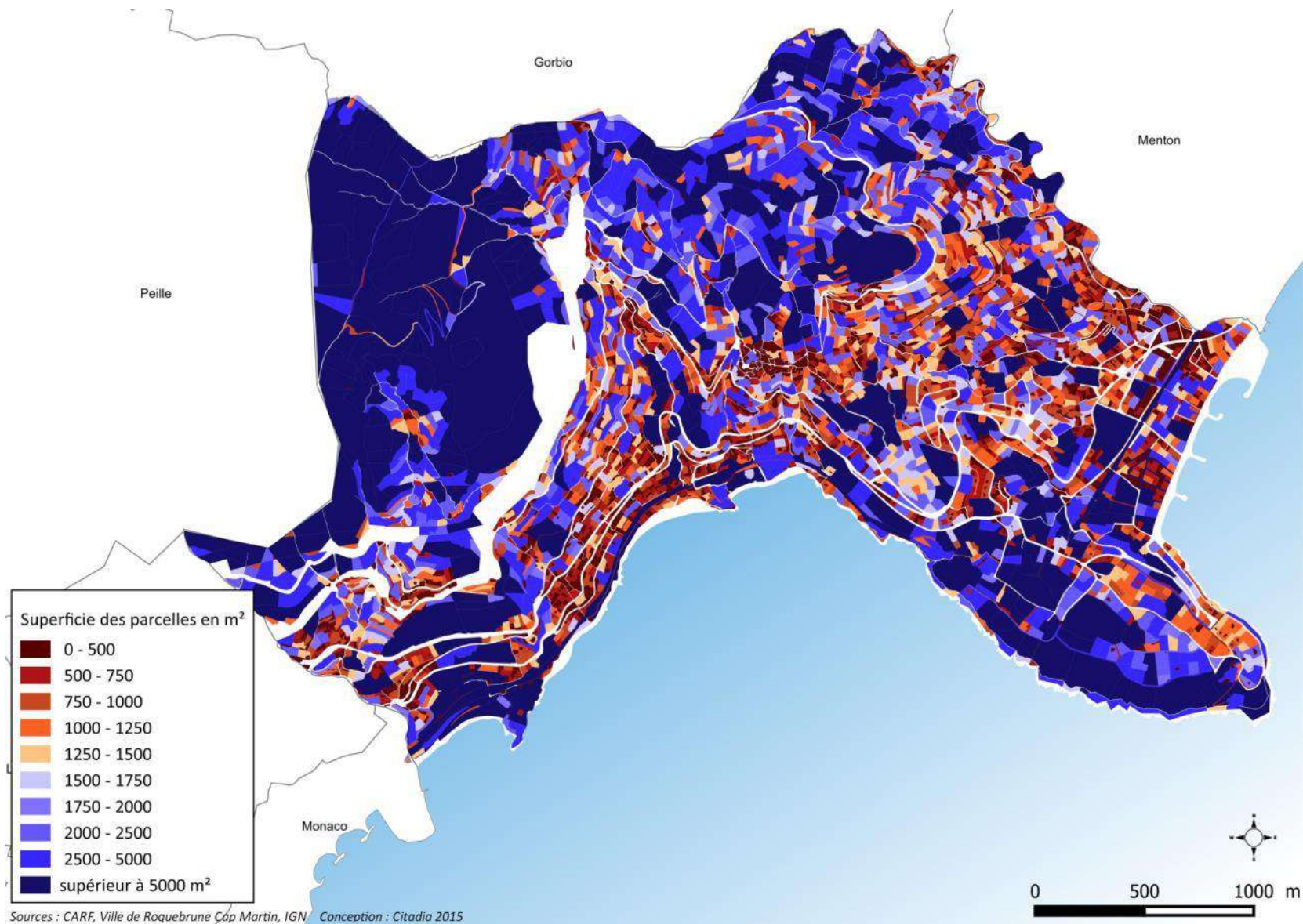
1. Superficie des parcelles et emprise du bâti au sol

1.1. Superficie des parcelles

Trois grandes tendances se distinguent :

- Des parcelles de grandes surfaces majoritairement au Nord de son territoire et sur la péninsule du Cap Martin. Elles correspondent à des secteurs boisés et naturel préservés ;
- Des parcelles de petite taille se concentrant dans les pôles urbains, sur les coteaux entre Carnolès et le centre ancien ainsi qu'autour des axes de communication structurants ;
- Des parcelles intermédiaires à proximité de ces noyaux urbanisés.

Ce constat nous montre qu'un **arbitrage entre une densification** permettant de conforter des centralités et un **maintien d'espaces de respiration, espaces tampons, espaces contribuant à la trame verte et bleue, ...** au cœur du tissu urbain devra être réalisé.



Superficie des parcelles sur le territoire communal

1.2. Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise du bâti sur la superficie de la parcelle. L'identification des parcelles ne tient pas compte des nombreuses contraintes réglementaires, environnementales et techniques. Les parcelles au faible coefficient d'emprise sont dans la plus part des cas impactés par de fortes contraintes physiques.

La majoration des droits à bâtir permise par la loi ALUR doit être adaptée à la typologie de chacun des secteurs et s'effectuer dans des conditions de développement pérenne, notamment en termes d'intégration urbaine et paysagère.

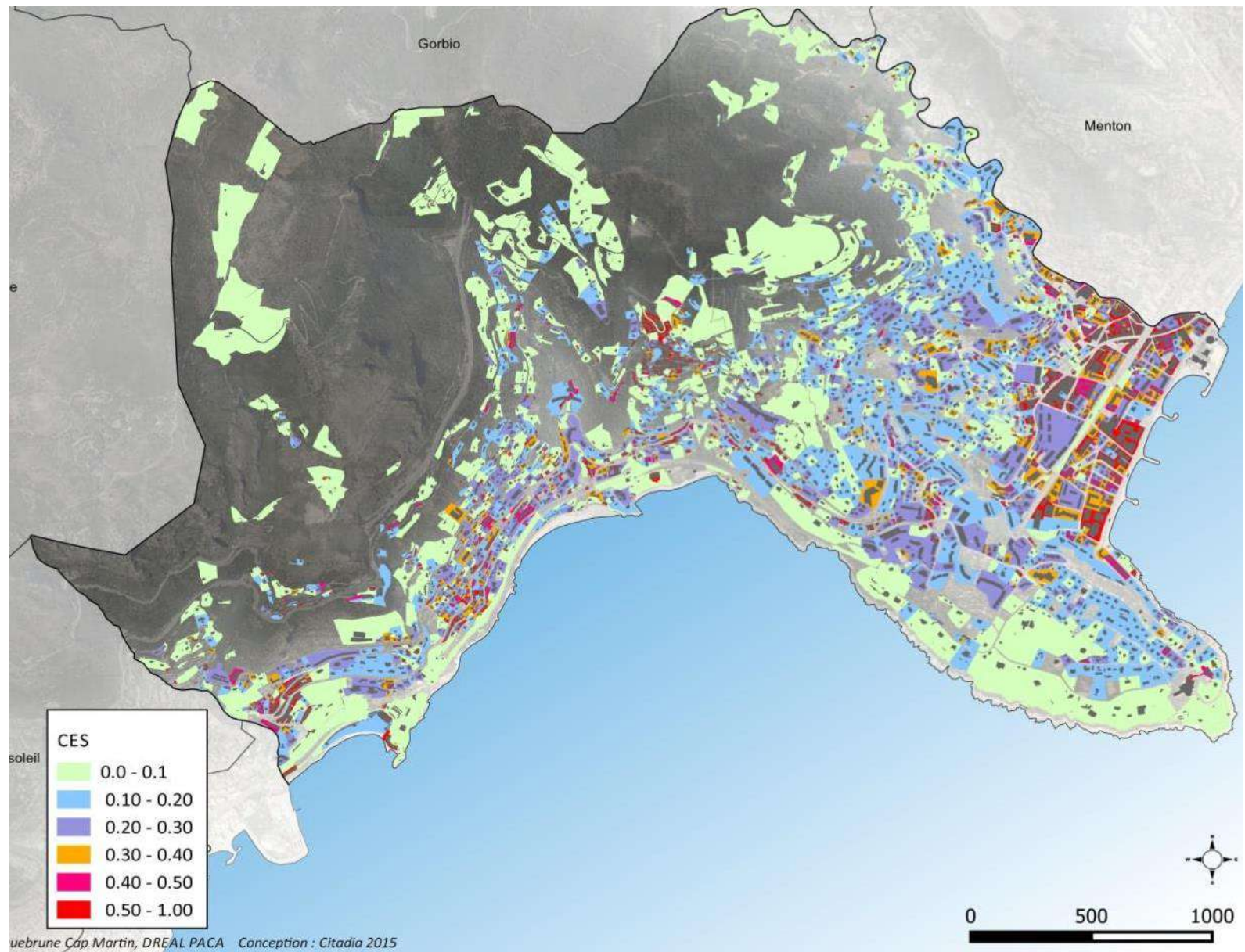
L'emprise au sol des constructions observée sur le territoire de Roquebrune Cap Martin souligne la faible densité du tissu urbain, excepté dans le centre ancien et dans le secteur de Carnolès.

Carnolès est ainsi le quartier le plus dense dans lequel les coefficients d'emprise au sol dépassent souvent 0,50. Le cœur du vieux Village est également concerné par ces taux élevés en termes d'emprise au sol.

Dans les secteurs de **St Roman, Cabbé et Bon Voyage**, les coefficients d'emprise au sol sont compris entre 0,20 et 0,40, principalement concentrés autour des axes de communications. Les parties les plus anciennes sont aussi plus denses.

Sur le reste du territoire, le coefficient d'emprise au sol est faible. Il est inférieur à 0,2, voire inférieur à 0,1 dans le secteur du Cap Martin.

Ainsi, les parcelles de grande superficie et la faible densité du bâti sont corrélées.



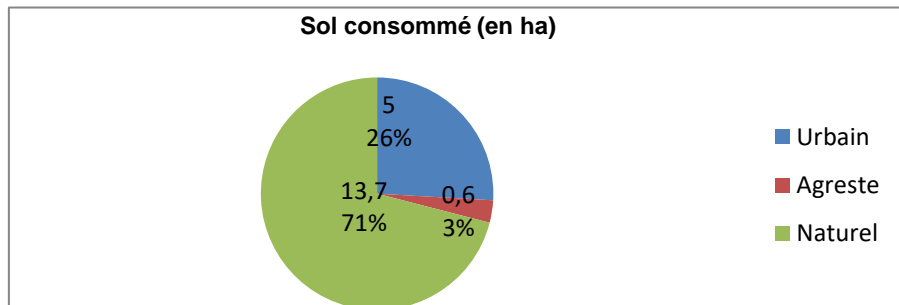
Coefficients d'Emprise au Sol des parcelles communales

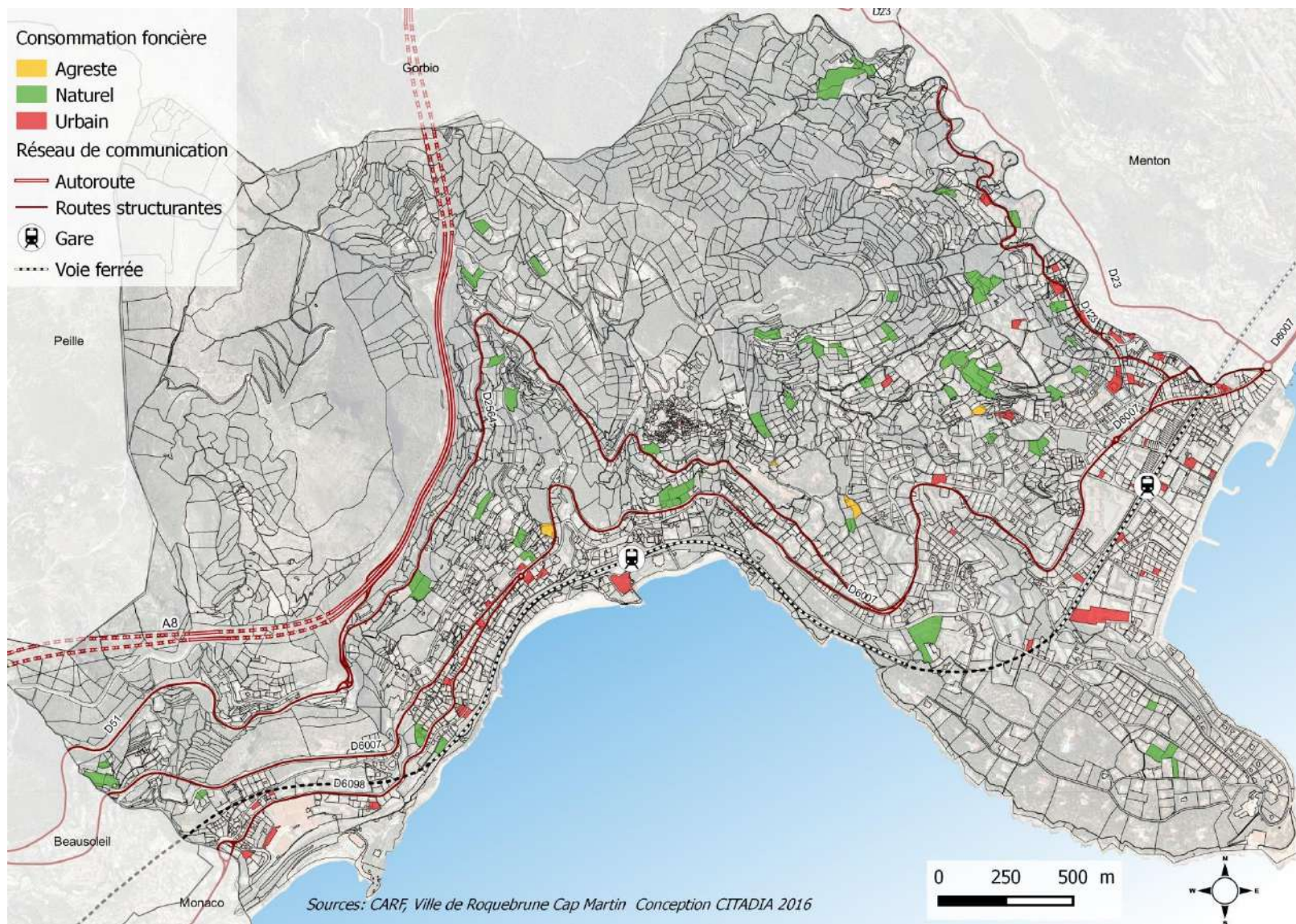
2. Consommation foncière de l'espace 2003-2014

NB : La **consommation foncière décennale** est établie par comparaison d'un cadastre datant de 2003 et d'une photo aérienne datant de 2014 mise à jour au regard des éléments cadastraux connus. Indépendamment du zonage du POS, la vocation observée des espaces consommés est également analysée (agricole, naturel, friche...).

Sur la période 2003 – 2014, la consommation foncière est d'environ **19,3 ha** et a concerné principalement des espaces à dominante naturelle (prairie, friches, boisements, ...) ou agrestes (terrains potentiellement agricole) sur les coteaux.

Néanmoins, des projets importants ont été menés en zone urbaine par des processus de renouvellement urbain dans des secteurs denses (Carnolès, Cabbé).





Consommation foncière sur le territoire communal pendant la période 2003-2014

3. Capacités résiduelles du POS

La capacité foncière résiduelle issue du POS correspond au foncier mobilisable au regard des règles en vigueur.

Deux typologies sont identifiées :

- Foncier libre : il s'agit soit d'une parcelle unique, soit d'une sous-division parcellaire ou bien d'un tènement foncier (plusieurs parcelles composant une même unité foncière) ;

- Foncier par renouvellement urbain : foncier bâti mais mutable au regard des caractéristiques du bâti.

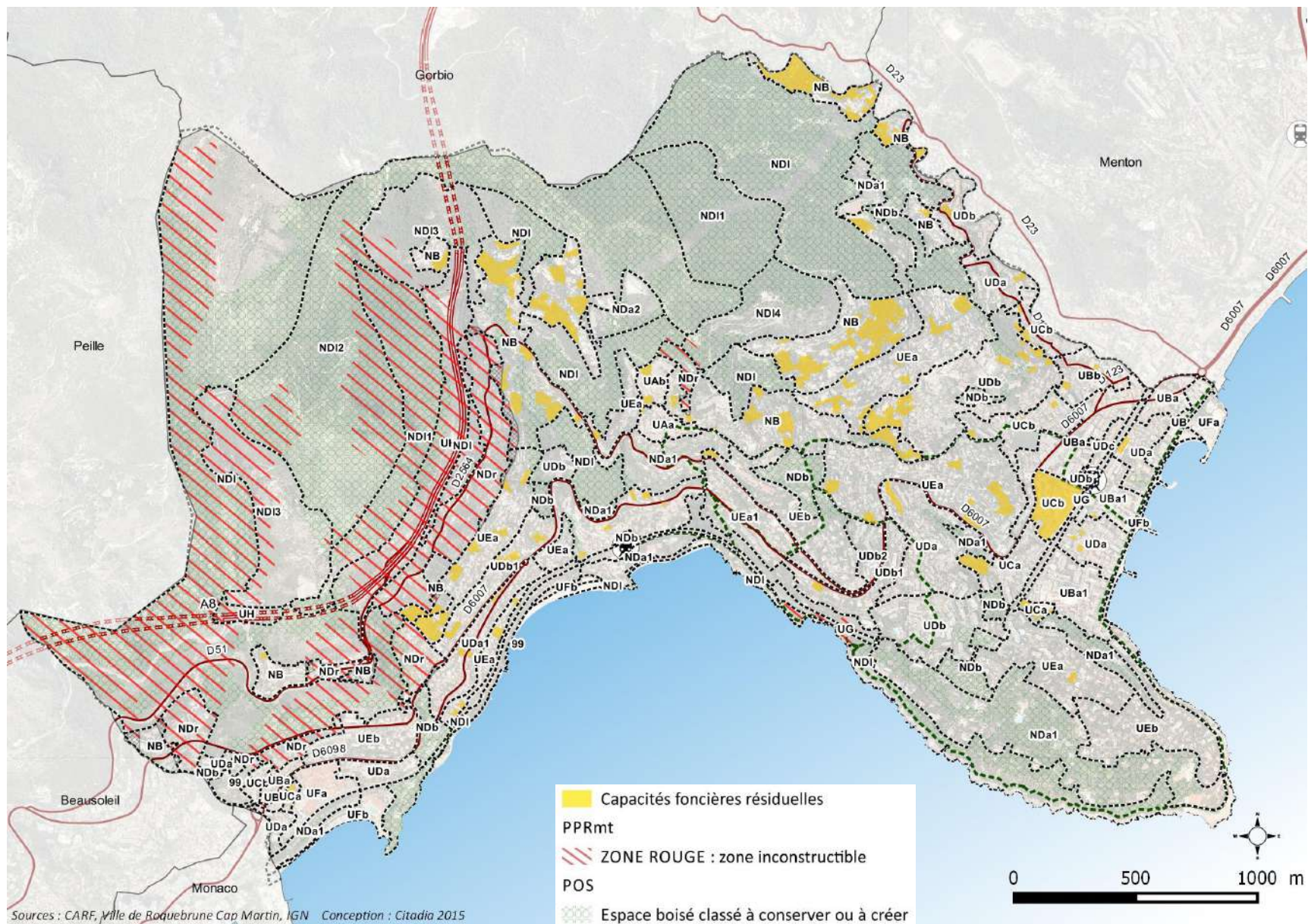
Les zones prospectées sont les zones constructibles actuellement (zones U et NB) ou potentiellement urbanisables (NA).

La capacité foncière résiduelle totale du POS (et hors POS) de la commune est de l'ordre de **35,9 hectares** (foncier libre et renouvellement urbain).

Toutefois, ce potentiel foncier est à minorer au regard de certains éléments. En effet, certaines parcelles réglementairement considérées comme constructibles au titre du POS sont soumises à différentes contraintes (environnementales ou risques) qui limitent toute urbanisation ou en réduisent fortement l'intérêt. **Ainsi, 15,3 hectares sont concernés par un règlement PPR en zone bleue.**

	Espace « urbain »	Espace « agreste »	Espace « naturel »	Total (en ha)	Dont superficie situées en PPR zone bleue (en ha)
UAa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UAb	0,0	0,0	0,3	0,3	0,2
UBa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UBa1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
UBb	0,1	0,0	0,1	0,2	0,1
UCa	0,0	0,0	1,3	1,3	0,2
UCb	3,6	0,0	0,3	3,9	0,2
UDa	0,4	0,0	0,4	0,8	0,0
UDa1	0,1	0,0	0,1	0,2	0,0
Udb	0,0	0,0	2,6	2,6	1,3
Udb1	0,3	0,0	0,9	1,2	0,2
UEa	0,2	0,2	5,4	5,9	2,3
UEa1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UEb	0,0	0,0	0,2	0,2	0,1
UG	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
NB	0,0	0,7	18,0	18,7	10,4
Saint Roman				1,7	0,3
Total	4,9	0,9	29,6	37,0	15,3

Superficie en hectares



Capacités foncières résiduelles par zonage

4. Capacité d'accueil du POS en termes de logements

La capacité d'accueil est estimée au regard des parcelles libres ou divisibles et des secteurs de projets identifiés.

En appliquant les droits à construire du POS actuel, le potentiel constructible s'élève à 620 logements environ.

Dans ce calcul ne sont pas pris en compte les secteurs faisant l'objet de projets, soit dans le cadre d'une densification et d'un renouvellement urbain (Base Aérienne 943, Les Roses, Pégliion), soit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'un secteur libre (St Roman). La capacité d'accueil de ces sites est analysée à part, et s'élève à 832 logements. Elle repose sur une estimation dans le cadre d'études préopérationnelles.

Zone de projet	Zonage POS	Superficie (ha)	Nombre de logements
Les Roses	UBa	0,04	14
Pégliion	UBb	0,17	30
BA943	UCb	3,53	538
Saint Roman		1,7	150
Total	//	4,33	832

Méthodologie de calcul de la capacité théorique du PLU :

L'application du Coefficient d'Emprise au Sol à la surface disponible dans la zone permet de déterminer la surface de plancher maximale possible.

Afin d'estimer le nombre de logements théorique que permet cette surface de plancher, une superficie moyenne par logement a été retenue en fonction de la typologie de la zone :

- pour les zones UC et UD caractérisées par une tissu d'habitat collectif : 62 m²/logement,
- pour les zones UD mixtes collectif et individuel : 80 m²/logement,
- pour les zones UE à dominante pavillonnaire : 197 m²/logement.

Ces surfaces moyennes de logements ont été estimée au regard des logements commencés u cours des dernières années (source Sitadel).

Pour la zone UA et le secteur UBa, les plus denses, une densité de logements à l'hectare rappelant les densités observées a été appliquée.

Enfin, pour les zones NB, le POS encadre les logements à hauteur de 250 m². Cette surface sert de référence.

Zones	Superficie (ha)	COS – Superficie minimale	Potentiel à construire maximal (m ²)	Tissu urbain de référence (nb logts/ha ou surface moyenne par logement)	Nombre de logements théorique
UAa	0,0			100 logements/ha	4
UAb	0,3			100 logements/ha	33
UBa	0,0	2		70 logements/ha	0
UBa1	0,1	2	1072	Coll dense (*62m ² /lgts)	17
UBb	0,0	1,5	715	Coll dense (*62 m ²)	12
UCa	1,3	1	13355	Coll dense (*62 m ²)	215
UCb	0,4	0,8	3371	Coll dense (*62 m ²)	54
UDa	0,8	0,5	3983	Indiv et Coll (*80m ²)	50
UDa1	0,2	0,5	1046	Indiv et Coll (*80m ²)	13
UDb	2,3	0,4	9386	Indiv et Coll (*80m ²)	62
UDb1	1,2	0,4	4923	Indiv et Coll (*80m ²)	105
UEa	5,8	0,25	14613	Bâti indiv. (*197m ²)	74
UEa1	0,0	0,25	0	Bâti indiv. (*197 m ²)	0
UEb	0,2	0,15	284	Bâti indiv. (*197m ²)	1
UG	0,0	//	//	//	//
NB	18,8	0,1	18765	Bâti indiv. (*250m ²)	75
Total	31,7		71514	//	685

Au total, le POS, au regard des règles applicables, possède dans le foncier identifié comme libre ou divisible et secteurs de projets, une capacité d'accueil de 1 517 logements.

Ces capacités sont estimées au regard des règles du POS et notamment des Coefficients d'Occupation du Sol très faibles au regard des formes urbaines existantes dans les zones les plus denses notamment. La loi ALUR supprime les COS dans les PLU.

5. Etude de densification et de mutation des espaces bâtis

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de chaque révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme.

Préalablement à toute analyse qualitative, il convient de connaître le potentiel (capacité théorique) des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation.

Pour cela, plusieurs critères techniques permettent de les caractériser :

Bloquant	Limitant	Favorisant
PPR zones rouges	ZNIEFF SRCE Réserves de biodiversité Site classé Natura 2000 PPR zones bleues	Accessibilité par les transports en commun Proximité d'une gare Proximité de la centralité, des équipements et des commerces Zones desservies par les réseaux d'assainissement

Si les critères bloquants interdisent, de fait, toute urbanisation, densification ou mutation des espaces, la combinaison des critères limitants et favorisants permet d'identifier les espaces qui se prêtent à ces évolutions. Cette analyse, basée sur une méthode de scoring positif et négatif en fonction des critères (+1 pour critères favorisants et -1 pour critères limitants), permet ainsi de cartographier, d'identifier, et de catégoriser les espaces en fonction de leur capacité à évoluer.

Les secteurs mis en évidence par l'étude de capacité confirment l'intérêt du développement des centralités, et en particulier celle de Carnolès.

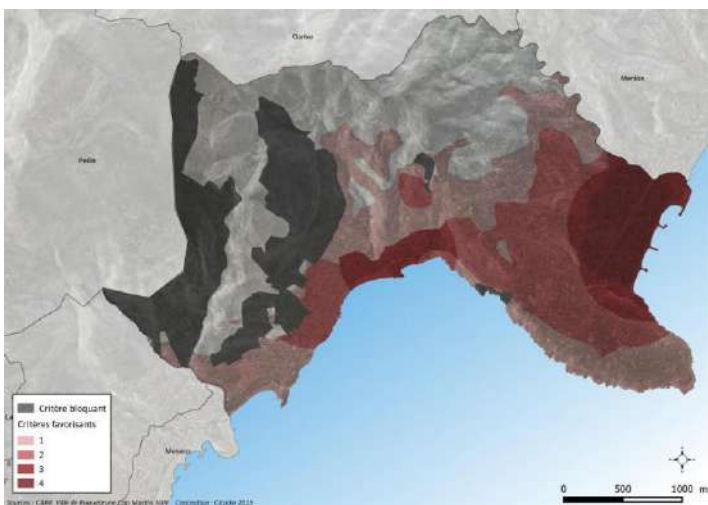
Les massifs collinaires ainsi que la péninsule du Cap Martin sont, en revanche, des espaces peu propices à une évolution urbaine de type densification, urbanisation ou mutation.

Cependant, la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ne peut se limiter à une simple approche technique. Plusieurs critères qualitatifs orientent également les choix d'aménagement du cadre urbain et permettent in fine de caractériser l'aptitude (capacité pratique) de ces secteurs :

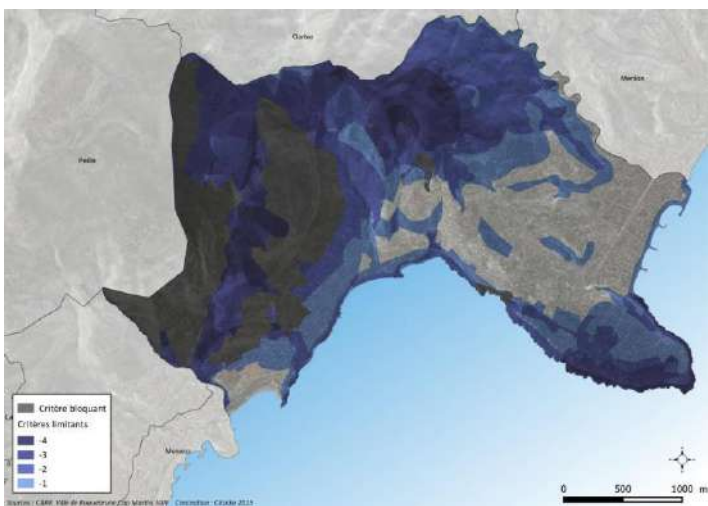
- topographie
- paysage
- documents supracommunaux (DTA, SCoT)
- disponibilité foncière
- coût du foncier
- formes urbaines, âge, état du bâti (comparaison avec l'existant)
- projets d'infrastructures/superstructures proches
- patrimoine bâti et non bâti

La combinaison d'un ou plusieurs de ces critères permet de caractériser spécifiquement chacun des secteurs et d'évaluer globalement sa capacité à la densification ou à la mutation des espaces bâtis. Ils constituent donc des variables d'ajustement aux critères techniques et permettent ainsi de dégager les enjeux liés à chaque secteur.

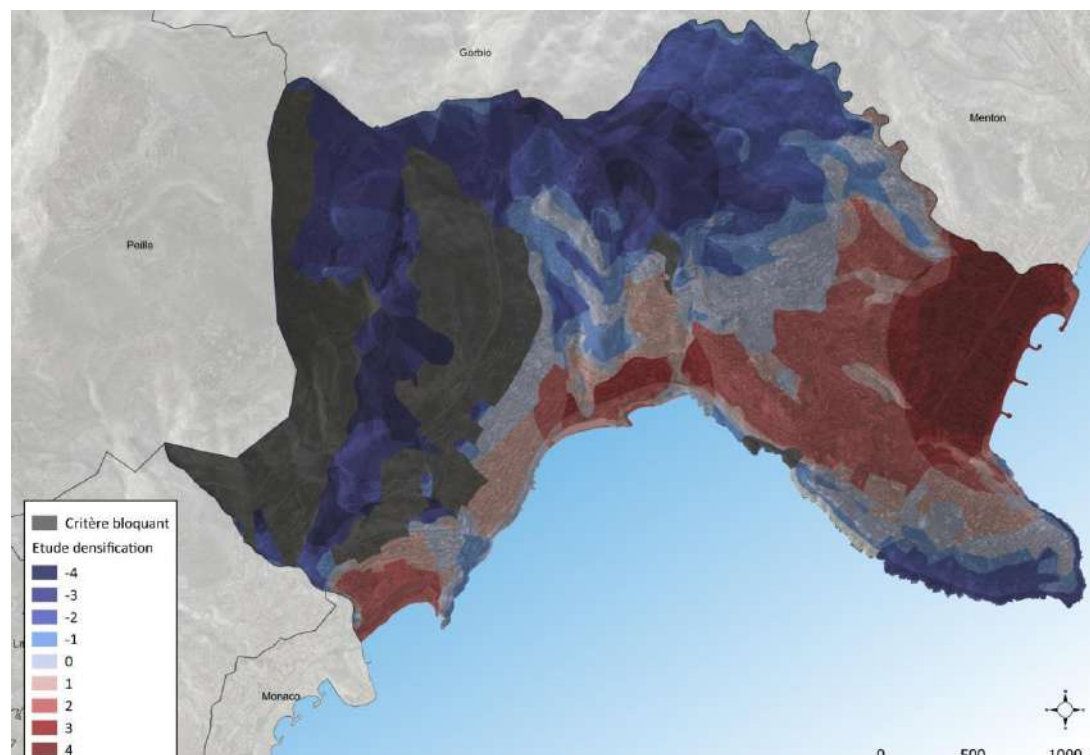
Cette analyse complète les critères qualitatifs (topographie, disponibilité foncière, formes urbaines, patrimoine, etc) détaillés dans l'analyse sectorielle et orienteront les choix d'aménagement du cadre urbain.



Synthèse des critères favorisant



Synthèse des critères limitants et bloquants



Synthèse des critères favorisants, limitants et bloquant

VI. Analyse sectorielle et fonctionnement urbain

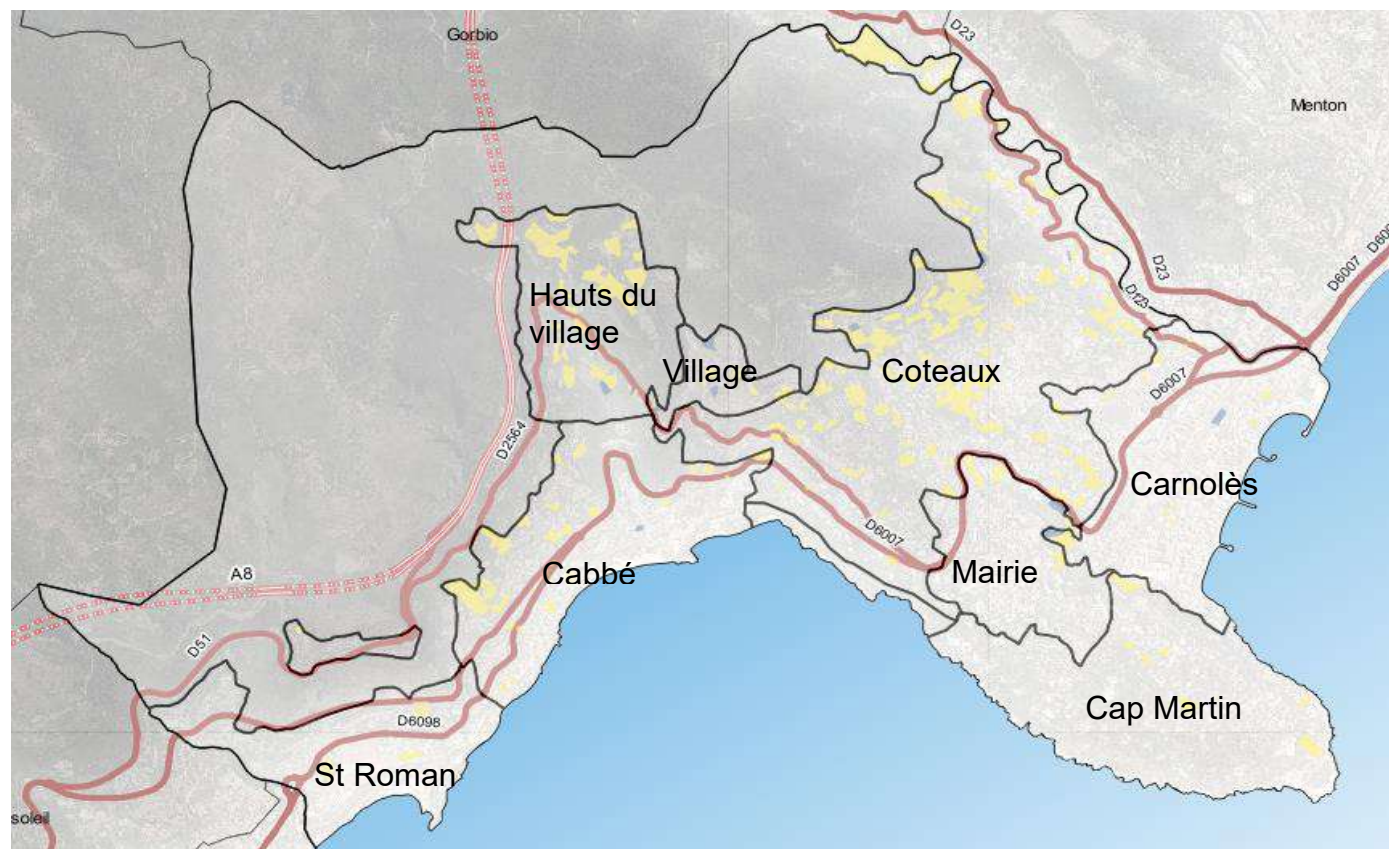
Le fonctionnement et les enjeux de huit grands secteurs ont été analysés :

- Mairie
- Carnolès
- Cap Martin
- Saint Roman
- La Cabbé, Bon Voyage et Serret
- Coteaux urbanisés
- Village
- Hauts du village

Les superficies de capacités foncières résiduelles ont été différenciées par secteurs :

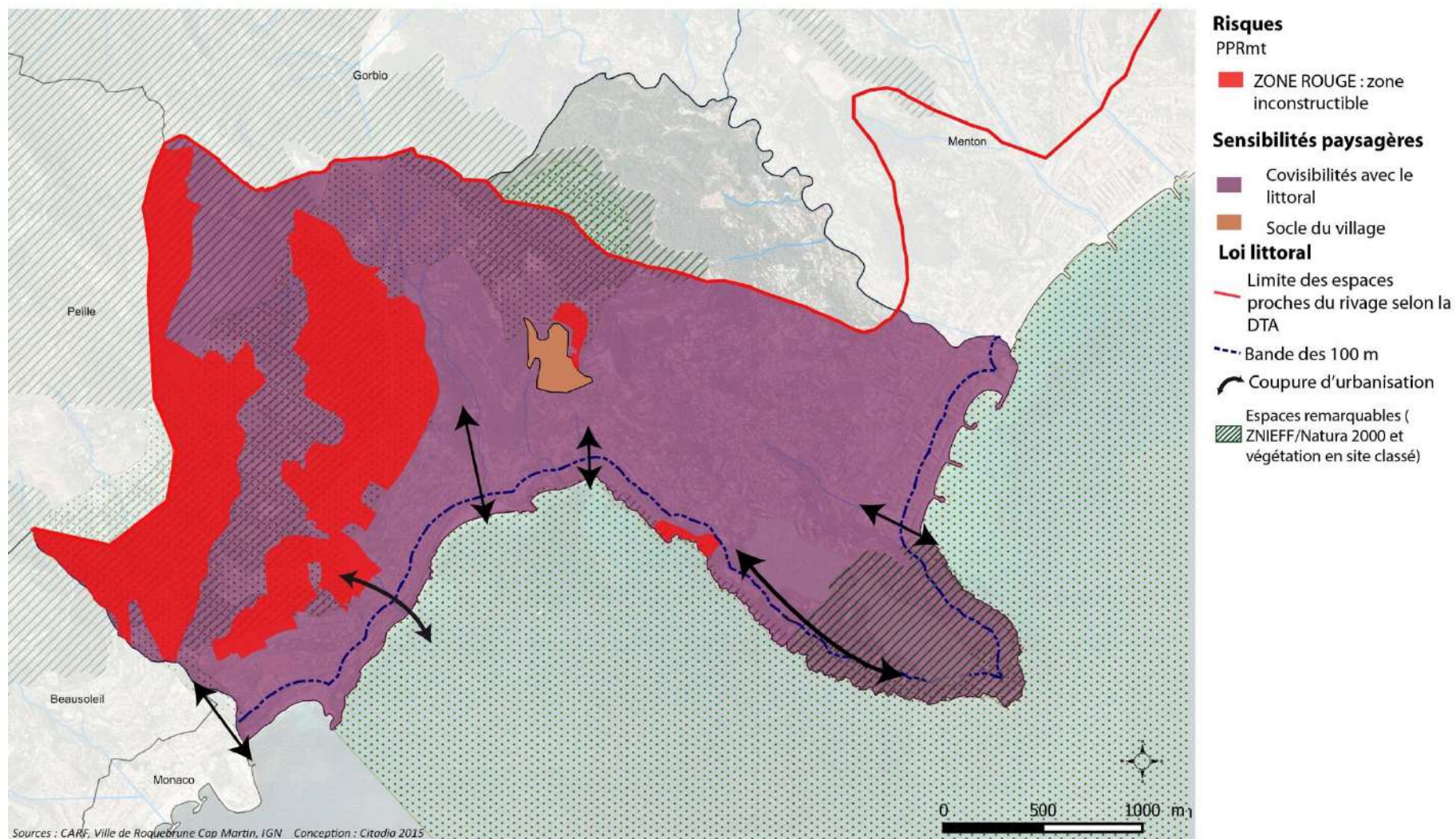
Secteurs	Surface de capacités résiduelles
Cabbe	4,1
Carnoles	5,0
Coteaux urbanisés	17,7
Haut du village	6,6
Saint Roman	0,9
Village	0,7
Mairie	0,3
Cap Martin	0,6
Total	35,9

superficie en hectares



Localisation des secteurs

Dans l'analyse des secteurs en termes de fonctionnement et d'enjeux, la synthèse des contraintes naturelles et des sensibilités environnementales rappelée ci-dessous est prise en compte.



1. St Roman : un pôle secondaire d'équipements et de loisirs

Caractéristiques à enjeux :

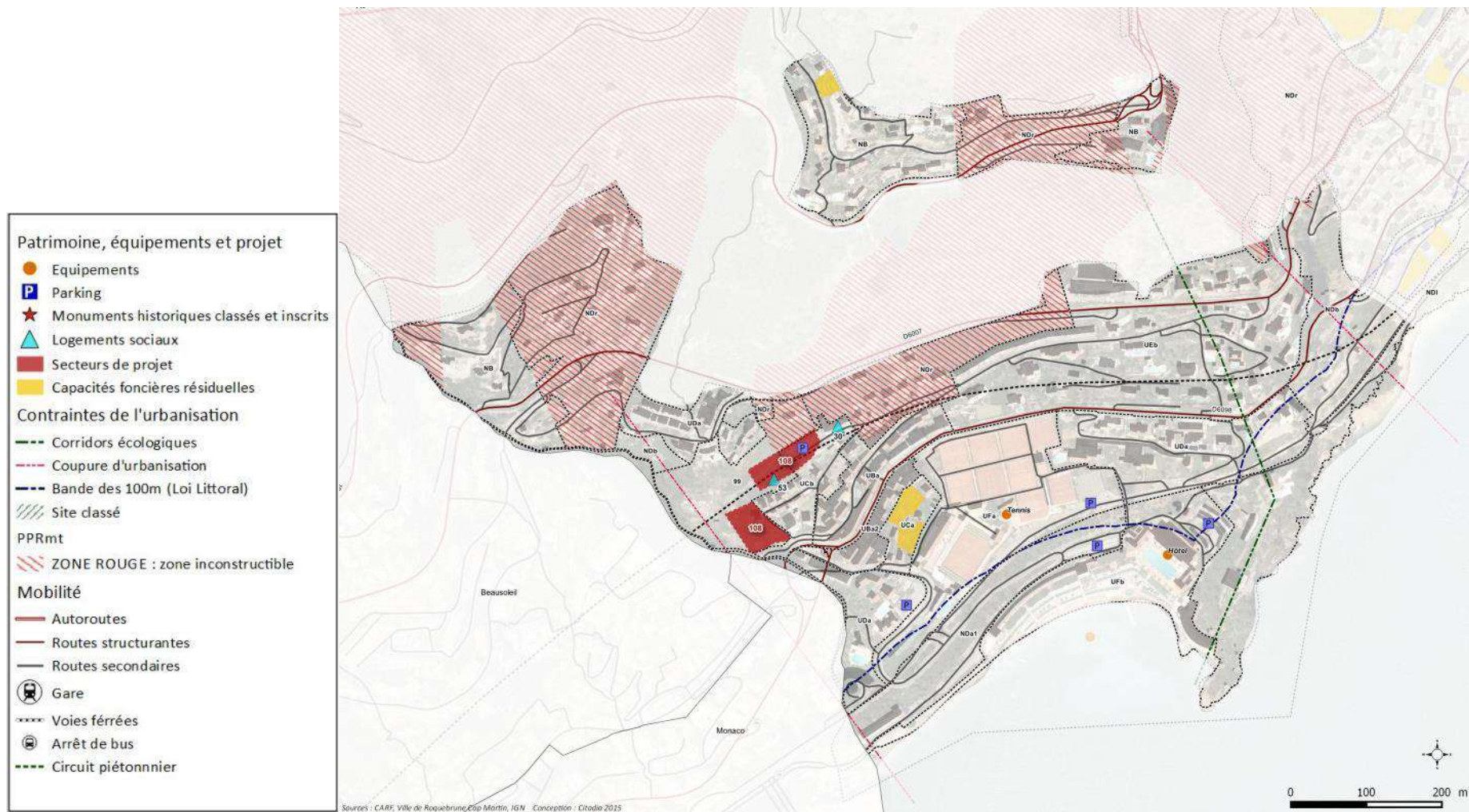
- Pôle secondaire limitrophe de Monaco comportant des équipements touristiques et de loisirs ;
- Densité urbaine modérée concentrée le long des voies à flancs de coteau ;
- Projet d'environ 150 logements, dont 70 logements sociaux ;
- Un accès à la plage complexifié par l'infrastructure ferroviaire ;
- Une bonne desserte par la D6007 au Nord et la D6098 au sud ;
- Secteur d'implantation du complexe d'activité Monte-Carlo Country Club et de sa plage privée ;
- Potentiel de renouvellement urbain pouvant être recherché.

Critères limitants ou bloquant l'urbanisation :

- Secteur impacté par la congestion de la D6098 en lien avec les migrations pendulaires ;
- Topographique particulièrement contraignante au nord du secteur et interface ville / massif boisé à préserver ;
- Coupure d'urbanisation en limite de Monaco et entre St Roman et le Bon Voyage ;
- Corridor écologique de la trame verte au cœur du secteur orienté Nord-Sud ;
- Aléa fort d'inondation au nord de ce secteur qui rend certains espaces inconstructible ;
- Cordon littoral soumis à un risque de submersion marine qui, bien ne concerne a priori pas directement le bâti, est à prendre en compte dans l'aménagement du littoral et dans la gestion de la fréquentation touristique.



Projection 3D du bâti sur le secteur St Roman



Synthèse du fonctionnement et des enjeux du secteur St Roman

2. Cabbé, Bon Voyage et Serret : Un pôle secondaire typique pour les habitants

Caractéristiques à enjeux :

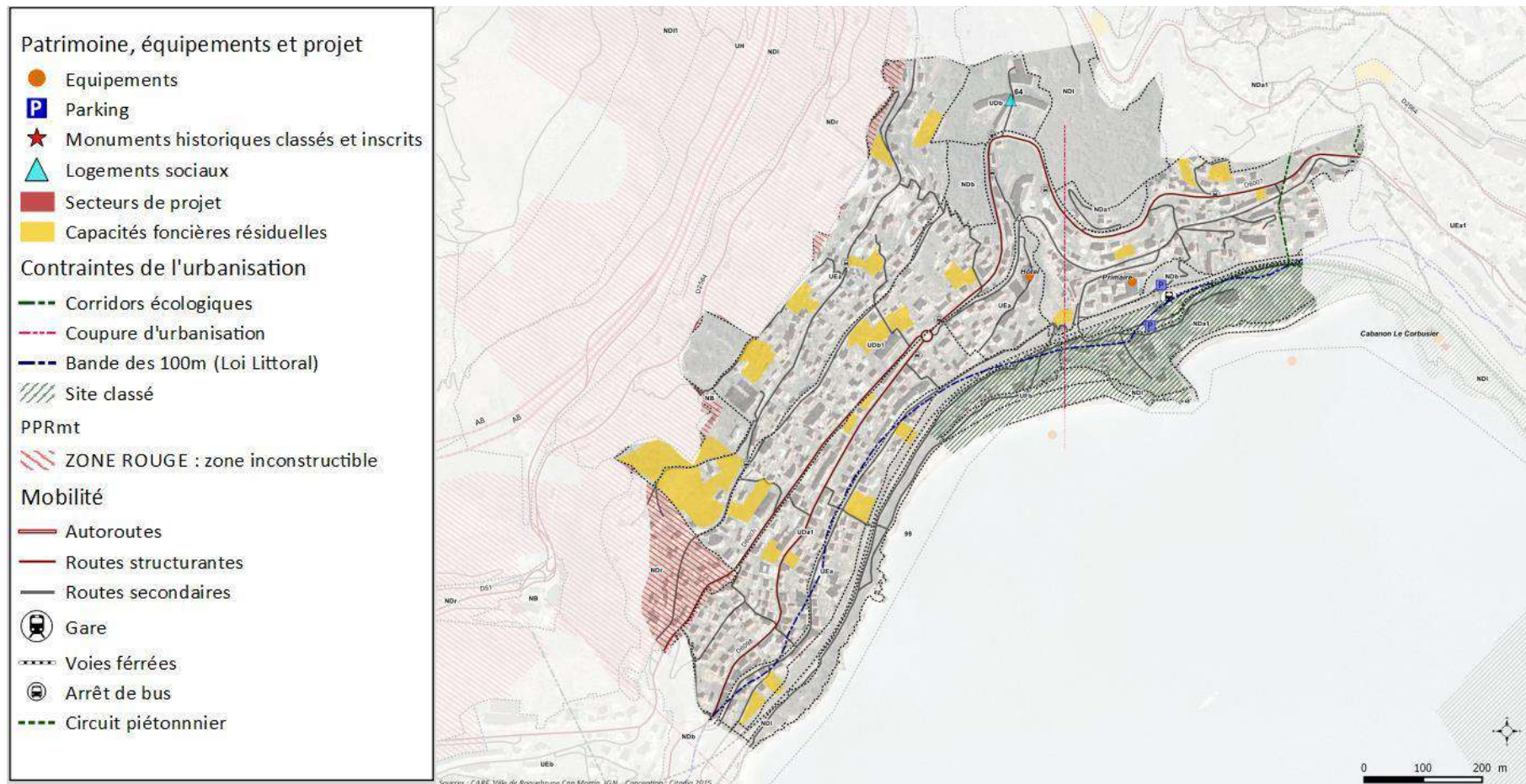
- Pôle urbain secondaire situé sur le littoral desservi par les axes structurants mais congestionnés de la RD6007 et la RD2564 ;
- Secteur disposant d'une offre d'équipements (Gare de Roquebrune, une école, des arrêts de bus, ...), et d'une offre touristique (Cap Moderne, sentier du littoral, plages) ;
- Une densité urbaine hétérogène.

Critères limitants ou bloquant l'urbanisation :

- Sensibilité paysagère ;
- Coupures d'urbanisation avec Saint Roman et avec le Vieux Village ;
- Corridor écologique de la trame bleue qui se prolonge dans les secteurs du Vieux Village et les Hauts du Village ;
- Hauts de coteaux à préserver ;
- Cordon littoral.



Projection 3D du bâti sur le secteur Cabbé, Bon Voyage et Serret



Synthèse et fonctionnement deu secteur Cabbé, Bon Voyage et Serret

3. Mairie, le pôle administratif de la commune

Caractéristiques à enjeux :

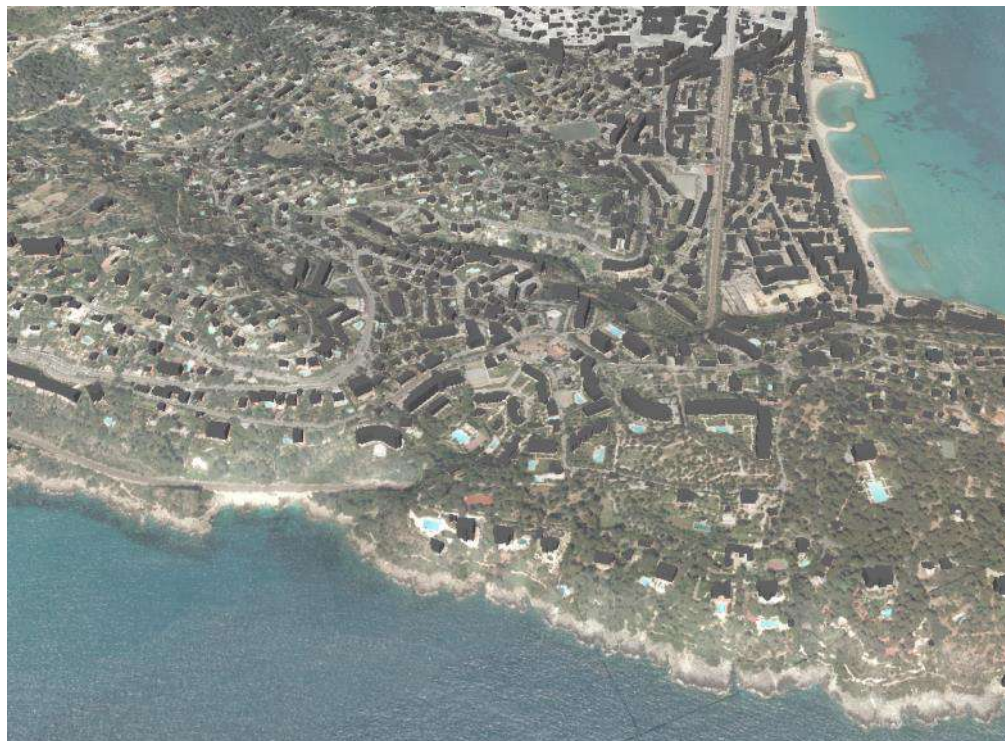
- Nœud urbain situé entre Cabbé à l'ouest, Carnolès à l'Est, Les Coteaux au Nord et Cap Martin au Sud ;
- Espace accessible par la D6007 (supportant un trafic important), le réseau de bus (arrêts sur la D6007 ainsi que devant l'hôtel de ville), et à proximité de la gare située dans le secteur Cabbé ;
- Pôle d'équipements administratifs (hôtel de ville, commissariat) et scolaire ;
- Espace de mixité sociale, en lien avec la présence de 70 logements sociaux.
- Secteur traversé par le sentier du littoral sur une portion de voirie routière, ce qui induit des problématiques de sécurité

Critère favorisant l'urbanisation :

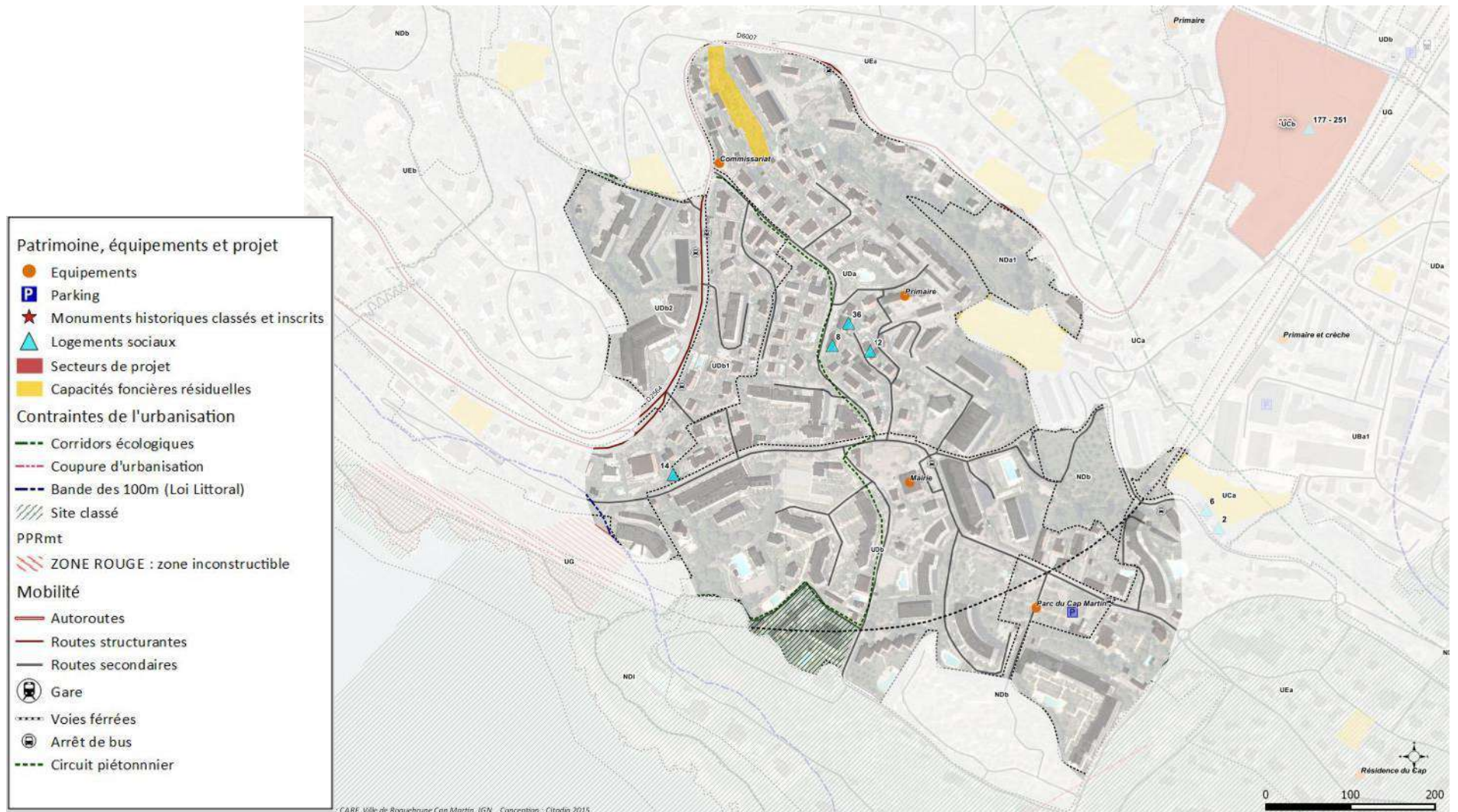
- Un terrain classé en capacité résiduelle appartient à la commune, qui peut potentiellement transformer cet espace en zone de projet.

Critère limitant l'urbanisation :

- Sensibilité visuelle respecter les corridors écologiques du secteur Cap Martin situées de part et d'autre du secteur de la Mairie.



Projection 3D du bâti sur le secteur Mairie



4.

Synthèse et fonctionnement du secteur Mairie

Cap Martin : Un secteur résidentiel privilégié

Caractéristiques à enjeux :

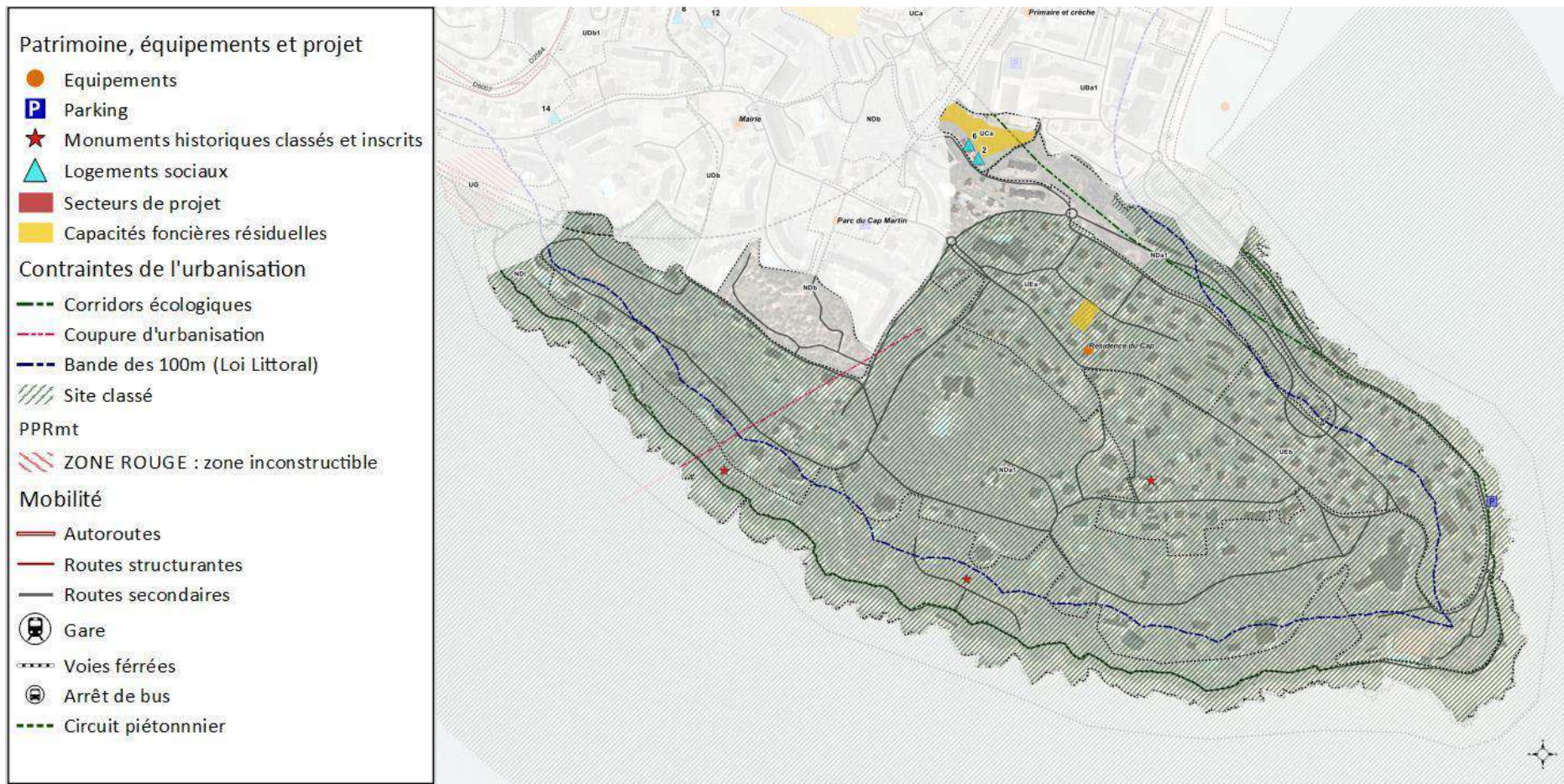
- Péninsule boisée disposant d'un patrimoine bâti (Résidence du Cap, villas,...) et paysager (Criques, ...) exceptionnel et valorisé (sentier du littoral majoritairement hors voirie routière, circuit touristique, sites classés et inscrits)
- Densité très faible qui permet une dominance des espaces naturels
- Réalisation d'opérations plus récentes de lotissements au Nord du secteur, en contradiction avec le caractère du site

Critères limitants ou bloquant l'urbanisation :

- Site classé, à vocation de sanctuaire afin de protéger son patrimoine bâti et paysager
- Coupures d'urbanisation ;
- Corridors écologiques de la trame verte sur les deux façades maritimes ;
- Cordon littoral.



Projection 3D du bâti sur le secteur Cap Martin

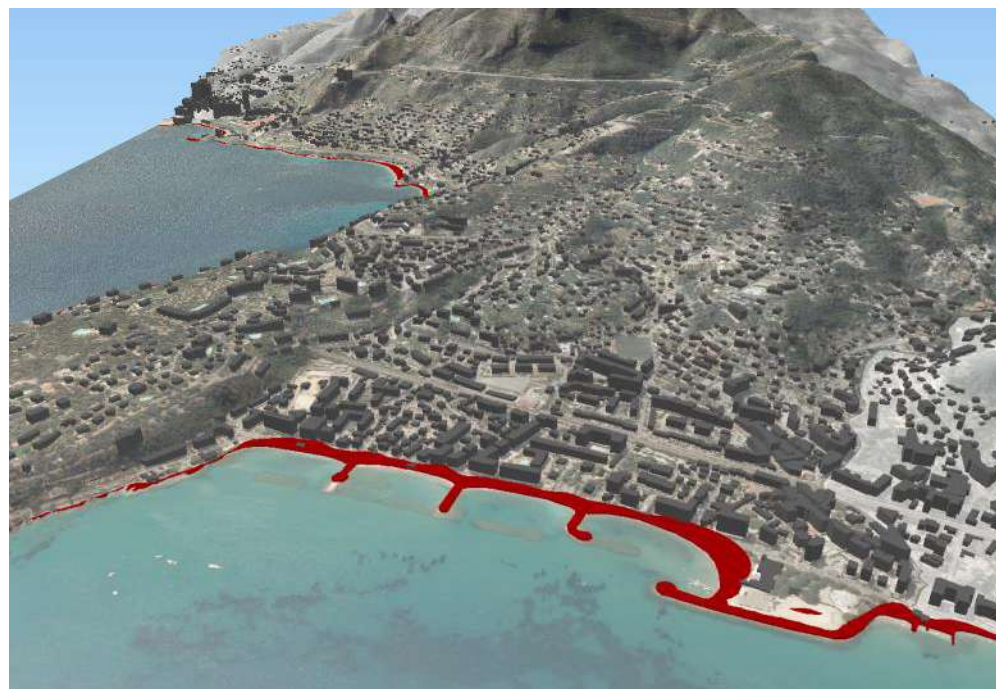


Synthèse et fonctionnement du secteur Cap Martin

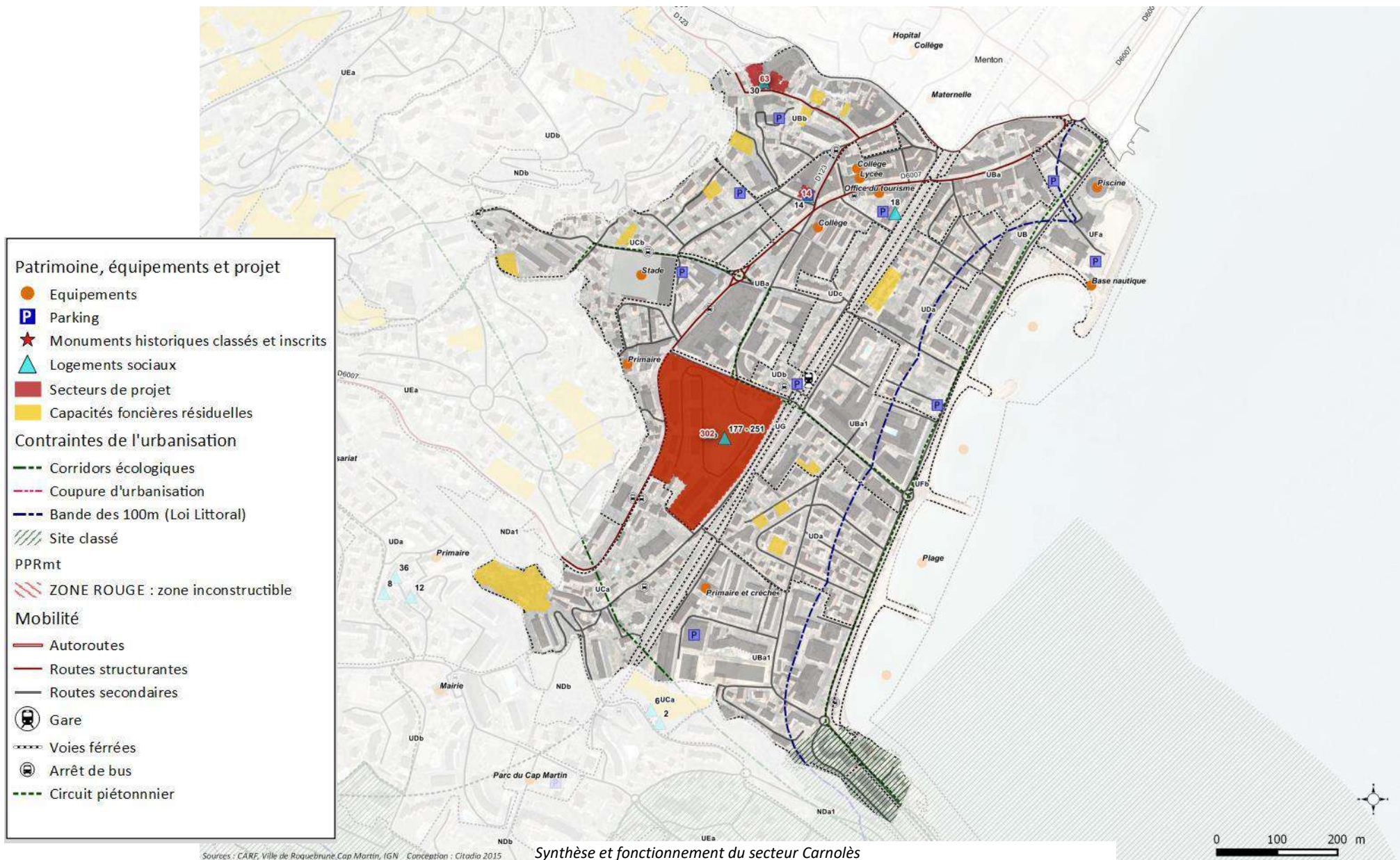
5. Carnolès, la centralité contemporaine de Roquebrune

Caractéristiques à enjeux :

- Secteur le plus dense de la commune, composé de logements collectifs en R+5 ou R+6, (densité urbaine de 240 logements/ ha) ;
- Bonne représentation des logements sociaux.
- Bonne accessibilité (D6007, gare de Carnolès, desserte en transport en commun), et plusieurs espaces de stationnement ;
- Concentration d'équipements publics et sportifs (école primaire, crèches, collègue, office du tourisme, stade, piscine, ..) ;
- Offre touristique et de loisirs (plage, base nautique).
- Secteur de projet : Réalisation de l'écoquartier « Carnolès Cœur de ville » aussi appelé Cap Azur et projet de la ZAC Cœur de Carnolès anciennement base aérienne 943 (construction de 150 nouveaux logements sociaux).
- Les réflexions sur le projet de requalification du site de la BA943 doit être l'occasion de proposer des réponses aux enjeux de circulation et de stationnement, notamment en termes d'intermodalités
- Bon potentiel de renouvellement urbain.



Projection 3D du bâti dans le secteur Carnolès



6. Les Coteaux, des espaces paysagers urbanisés difficilement accessibles

Caractéristiques à enjeux :

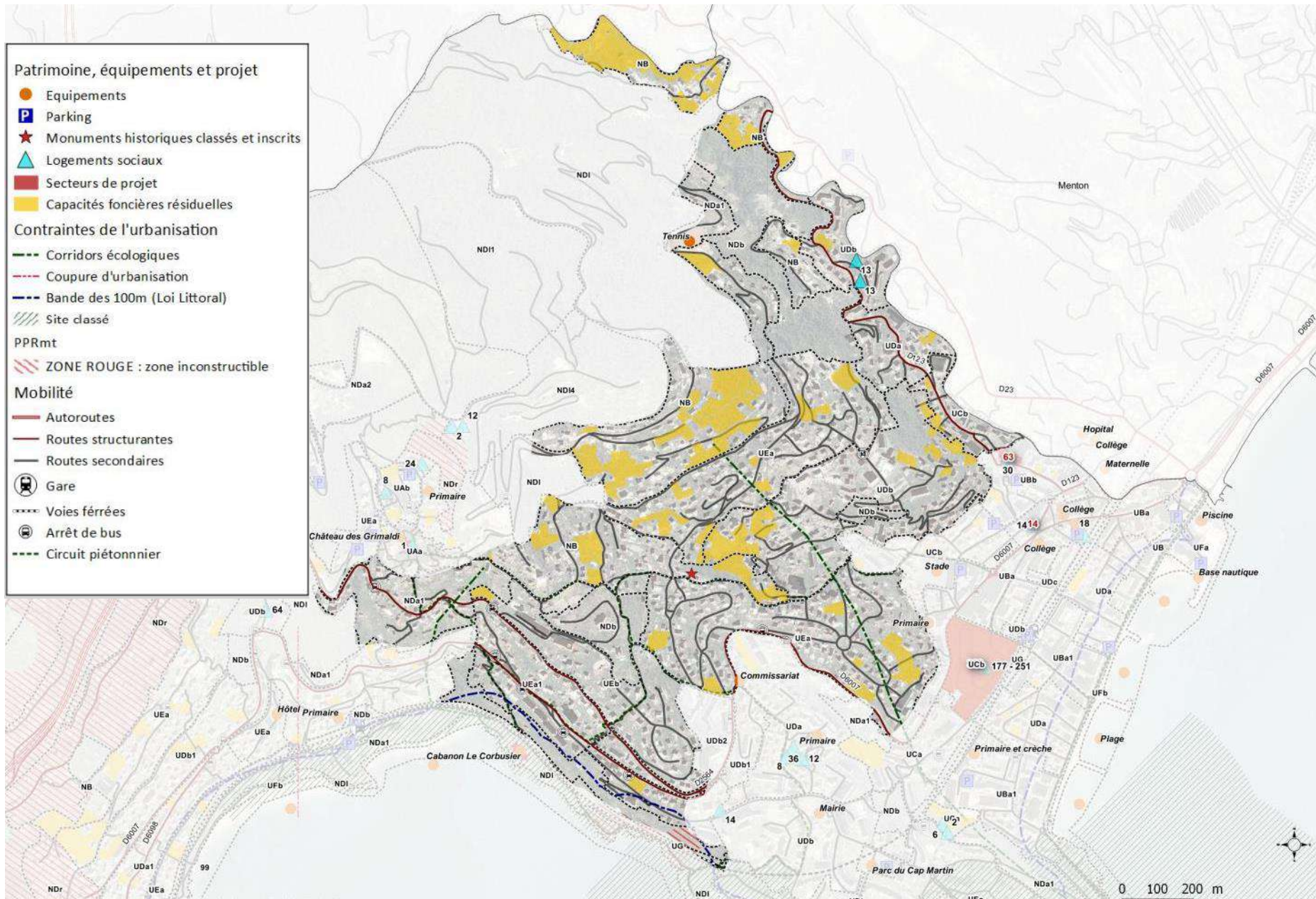
- Urbanisation peu dense sur forte pente, par mitage des espaces naturels ;
- Qualité paysagère, cônes de vue, perception paysagère forte liés à la topographie du site.

Facteurs limitants l'urbanisation :

- Sensibilité paysagère ;
- Topographie contraignante ;
- Accessibilité viaire et par les transports en commun problématique ;
- Massif boisé sur les hauteurs à préserver, et interface ville / massif à ménager ;
- Corridors écologiques de la trame verte à l'Ouest et à l'Est du secteur.



Projection 3D du bâti dans le secteur des Coteaux



Synthèse et fonctionnement du secteur des Coteaux

7. Le vieux village : une centralité historique

Caractéristiques à enjeux

- Polarité historique implantée sur les hauteurs ;
- Structure villageoise provençale typique, de type bâti mitoyen en R+1 et R+2 structuré par un réseau viaire dense et étroit.
- Densité urbaine élevée (environ 100 logements par ha) mais peu de mixité urbaine (33 logements) ;
- Une offre d'équipements : une école, un élément de patrimoine attractif à savoir le Château des Grimaldi, et des espaces de stationnement.
- Espace accessible grâce à la présence de trois arrêts de bus, et à celle de cheminements doux existants (mais à interconnecter).

Facteurs limitants ou bloquants l'urbanisation :

- Capacités foncières résiduelles réduites ;
- Interface village / massif à préserver et corridor écologique de la trame bleue à protéger.



Projection 3D du bâti dans le secteur du Vieux Village

Patrimoine, équipements et projet

- Equipements
- Ⓟ Parking
- ★ Monuments historiques classés et inscrits
- ▲ Logements sociaux
- Secteurs de projet
- Capacités foncières résiduelles

Contraintes de l'urbanisation

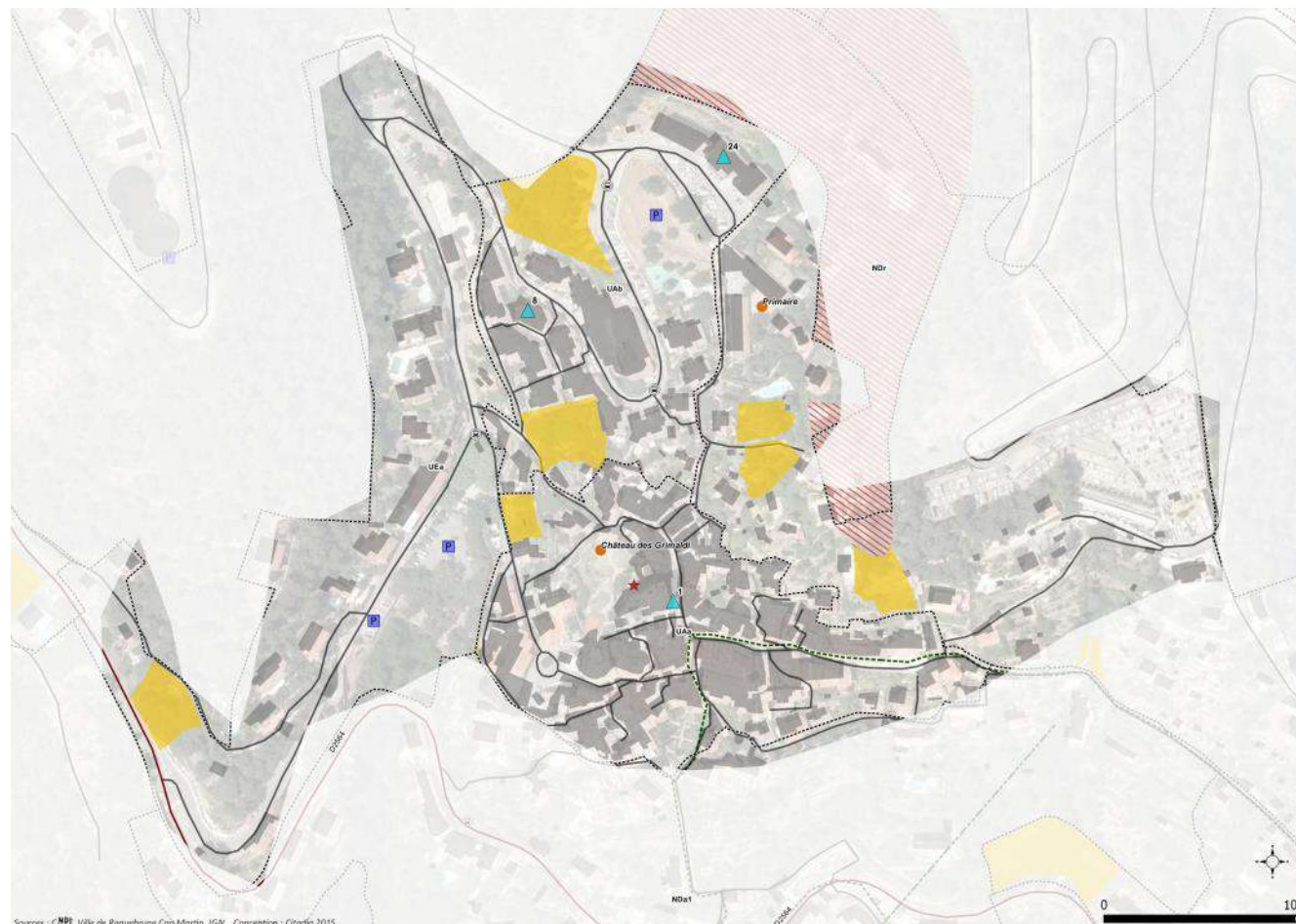
- Corridors écologiques
- Coupure d'urbanisation
- Bande des 100m (Loi Littoral)
- /// Site classé

PPRmt

- /// ZONE ROUGE : zone inconstructible

Mobilité

- Autoroutes
- Routes structurantes
- Routes secondaires
- 🚉 Gare
- 🚋 Voies ferrées
- 🚌 Arrêt de bus
- Circuit piétonnier



Synthèse et fonctionnement du secteur du Vieux Village

8. Les Hauts du village : un espace semi-urbanisé

Caractéristiques à enjeux :

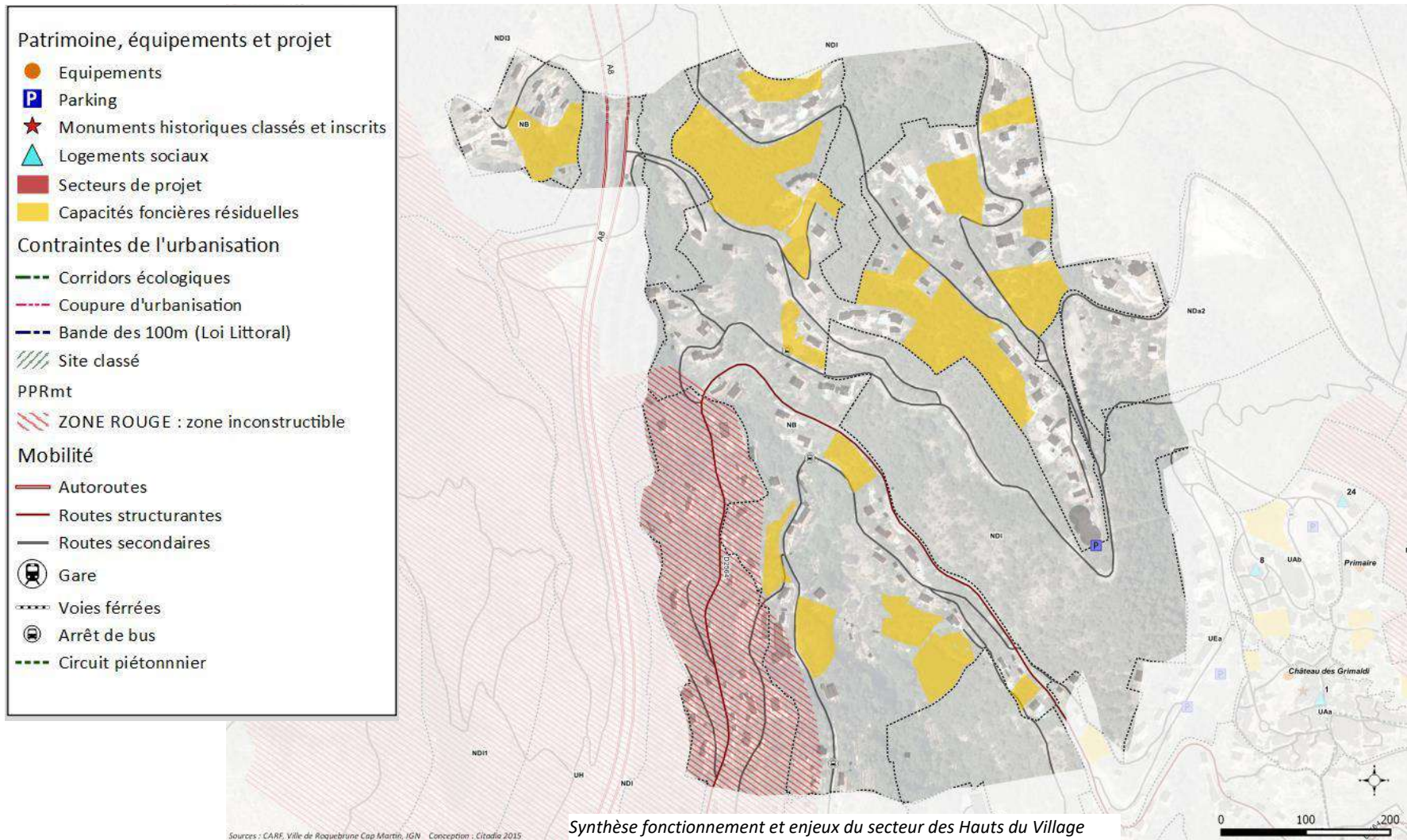
- Tissu pavillonnaire peu dense qui s'est développé par mitage sur les reliefs boisés, autour de la D2564
- Réseau viaire local tortueux raccordé sur la D2564 ;
- Secteur desservi par trois arrêts de bus ;
- Peu de cheminements doux connectant ce secteur au Vieux Village.

Facteurs limitants ou bloquants de l'urbanisation :

- Préservation du massif boisé classé ZNIEFF et de la cohérence du Grand massif boisé ;
- Contexte topographique très contraignant ;
- Secteur partiellement soumis à un aléa fort de mouvement de terrain.



Projection 3D du bâti dans le secteur des Hauts du Village



Chapitre 5 : Synthèse et enjeux

Le territoire communal s'insère entre deux pôles majeurs, à savoir Monaco et Menton, reliés par des infrastructures viaires saturées en lien avec le phénomène de migrations pendulaires. La topographie contraignante, mais aussi le risque d'inondation (aléa moyen et fort), qui impactent la commune limitent fortement le foncier disponible, et imposent le processus de renouvellement urbain. La question de la mixité sociale est en outre particulièrement prégnante, du fait des prix pratiqués sur le territoire, en lien avec la dimension frontalière du territoire.

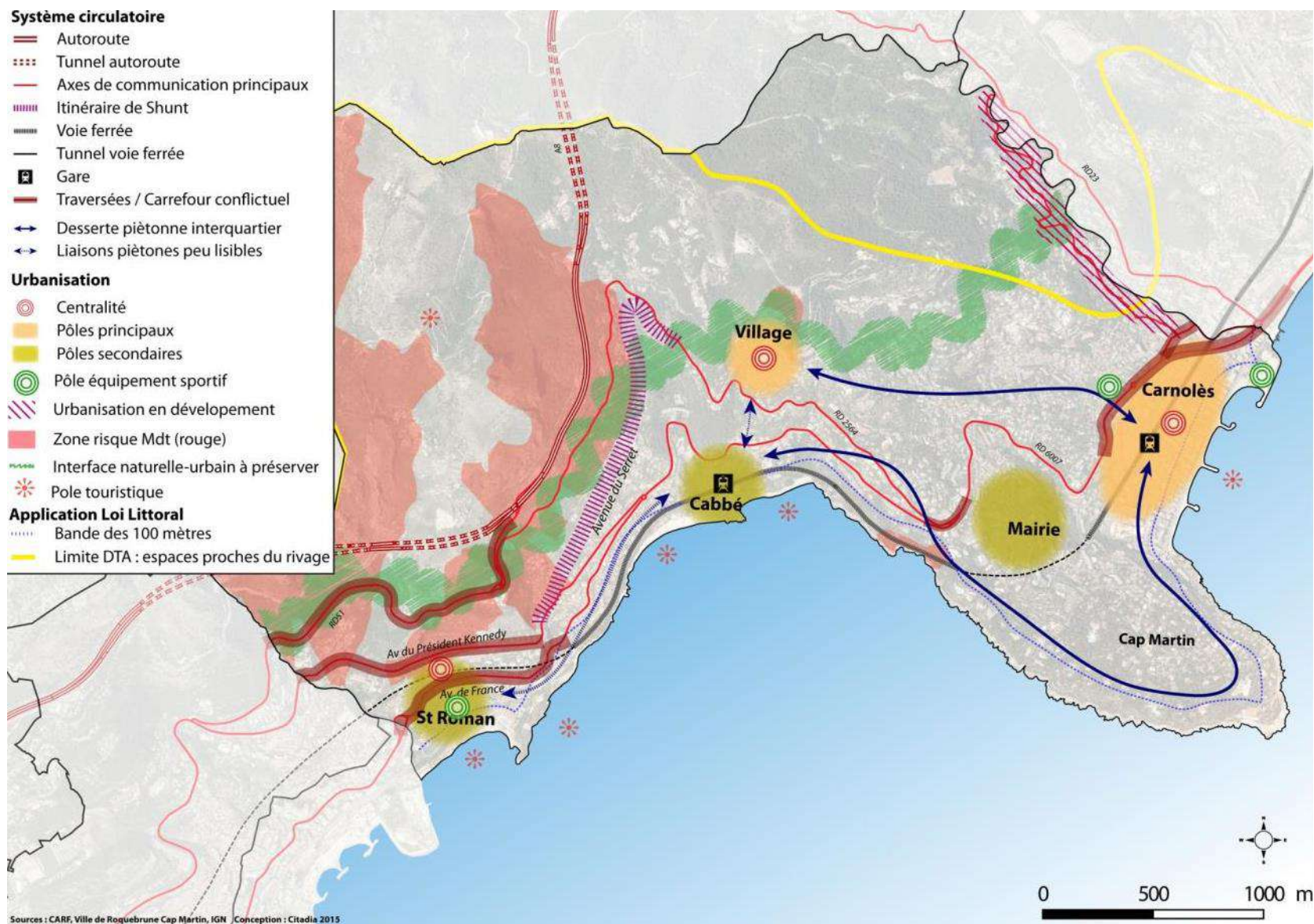
Les projets urbains importants réalisés ou en projet ont permis à la commune de rééquilibrer partiellement l'offre en logements accessibles. Cette densification choisie du pôle de Carnolès par un processus de renouvellement urbain permet le développement de la ville sans les problématiques liées à l'étalement urbain. Ce développement pose cependant la question des équipements, parfois déjà vieillissants et sous-dimensionnés.

L'économie est principalement tournée autour de l'économie présentielle et du tourisme. Certains aménagements tels que le sentier du littoral mettent en valeur le territoire.

Le diagnostic fait ressortir un problème de continuité et de sécurisation des itinéraires piétons/mode doux.

Atouts	Faiblesses
<p>Cadre de vie très qualitatif en lien avec la proximité du littoral, les massifs boisés sur les hauteurs, et les divers aménagements du territoire (plages publiques, ..)</p> <p>Attractivité touristique importante, en lien avec la position du territoire sur le littoral, près de Monaco, et certains aménagements tels que les circuits touristiques et offres de loisirs (base nautique, plages publiques, parapente, ..)</p> <p>Multi-centralités, ce qui diversifie et répartit l'offre sur le territoire communal au plus près des habitants</p>	<p>Saturation des réseaux principalement viaires qui traversent le territoire, ce qui impacte le fonctionnement du territoire, la qualité de vie (bruit, pollution, ..)</p> <p>Niveau d'équipement faible et vieillissant</p> <p>Superposition sur certaines portions du sentier du littoral avec le réseau viaire</p> <p>Urbanisation sur les hauteurs difficilement compatible avec un haut niveau de services et de desserte</p> <p>Urbanisation sur les hauteurs parfois implantée en zone inondable aléa fort</p>

Opportunités	Menaces
<p>Développement des cheminements doux autour des sentiers touristiques afin de valoriser la pratique touristique tout en favorisant les modes doux pour les usages quotidiens</p> <p>Apport de population par les différents projets urbains</p> <p>Maintien de la qualité paysagère et écologique découlant du choix de densification de Carnolès par processus de renouvellement urbain</p>	<p>Perte d'attractivité du territoire en lien avec l'aggravation des problèmes structurels dans la desserte en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants et des flux domicile-travail</p> <p>Déficit d'équipement en lien avec le manque de réactivité dans l'évolution des équipements au regard de l'augmentation de population</p> <p>Conflits d'usage entre déplacements doux et automobiles sur les circuits touristiques sur voies routières</p> <p>Risque de submersion marine, risque d'inondation torrentielle</p>



Synthèse du fonctionnement et enjeux du territoire communal

Perspectives démographiques et estimation des besoins en logements

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Roquebrune Cap Martin à l'horizon 2032. L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune, sur une période d'au moins 15 ans, reste un exercice théorique qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir d'hypothèses viables.

En 2012, la commune comptait 12 641 habitants. La mise à jour de la population municipale estimée en 2015 s'élève à 12 330 habitants.

Au regard de ces tendances, quatre scénarios de développement démographique ont été envisagés :

- le scénario 1 est le scénario du « Tendancier communal » où le taux d'évolution annuel estimé entre 2007 et 2012 se prolonge jusqu'en 2032. Dans ce scénario de référence de -0,83%/an, la commune continuerait à perdre des habitants ;
- le scénario 2 est celui d'une « croissance forte » : avec une croissance démographique de +1%/an, la population communale dépasserait 14 600 habitants à horizon 2032 ;

le scénario 3 correspond à une « croissance faible » : une augmentation de 0,5%/ an porterait la population communale à 13 400 habitants ;

- le scénario 4 repose sur un renversement du rythme démographique : une « croissance maîtrisée » de l'ordre de 0,8%, permettrait à la commune d'atteindre le seuil de 14 000 habitants à l'horizon 15 ans.

Chacun de ces scénarios permet d'estimer la production de logements :

- quel que soit le scénario retenu, un nombre de logements doit être créé, a minima, pour maintenir le nombre d'habitants. Ces logements répondent aux besoins liés :
 - . au desserrement des ménages (le nombre d'habitants par logement diminue régulièrement du fait des phénomènes de décohabitation, augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes (vieillesse de la population, installation de jeunes actifs...) ;
 - . à la fluidité du parc : prise en compte de l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires n'accueillant pas d'habitants permanents ;
- en outre, des logements nouveaux sont nécessaires pour répondre directement aux besoins liés à l'accueil des habitants supplémentaires liés à la croissance démographique.

	Population		Taux variation annuel moyen	Population estimée	Population projetée à horizon		Taille des ménages		Besoins en logements desserrement des ménages/ fluidité du parc	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins totaux en logements à l'horizon 2032	
	2007	2012			2015	2032	2012	2032				
scénario 1 - Tendancier communal	13 177	12 641	-0,83%	12 330	10 706	2,00	1,90	436	0	436		
Scénario 2 – Croissance « forte »			14 602		855						1 197	2 052
Scénario 2 – Croissance « faible »			13 421		637						574	1 211
Scénario 4 – Croissance maîtrisée			14 119		7 66						942	1 708

Selon le scénario, la production de logements induite varie entre 400 logements dans le cas d'une poursuite du tendancier communal à plus de 2 000 logements pour le scénario de croissance le plus fort.

Les choix retenus par le PLU en matière de développement doit prendre en compte la volonté de la commune de rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux et permettre la mise en œuvre du Contrat de Mixité Sociale.

Ainsi, le quatrième scénario affichant une croissance soutenue par rapport à la situation récente mais qui reste maîtrisée quant à la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants et les 1 700 logements nécessaires, permettrait à la commune d'atteindre ces objectifs.

Partie 2 : Justification des dispositions du PLU



Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Roquebrune Cap Martin répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers les trois orientations il définit :

- Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques dans son *orientation 1 – Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et culturels* ;
- Les orientations générales concernant les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, l'habitat, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques dans son *orientation 2 – Conforter les centralités au cœur d'un territoire économiquement, socialement et écologiquement durable* ;
- Les orientations générales concernant les transports et les déplacements, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs dans son *orientation 3 – Améliorer l'accessibilité du territoire et soutenir l'économie locale dans toutes ses composantes*.

Il fixe également des objectifs de modérations de la consommation d'espace.

A l'issue du diagnostic, 3 types d'enjeux ont été distingués :

- Un enjeu de préservation du contexte environnemental qui confère à la commune un cadre de vie et touristique attractif : les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales du territoire ;
- Un enjeu de structuration du territoire qui repose notamment sur :
 - les quartiers historiques de la commune : Le Vieux Village, Saint Roman, Carnolès, Cabbé ;
 - une économie résidentielle et une économie touristique qu'il s'agit de conforter en jouant sur leur complémentarité ;
- Un enjeu de maîtrise du développement, qu'il s'agisse :
 - d'optimiser les espaces résiduels et de conforter des formes urbaines les plus denses à Carnolès et dans les centralités ;
 - d'encourager le développement sur la commune d'aménagements respectueux de l'environnement ;
 - de prendre en compte les risques recensés sur la commune.

Les orientations générales du projet communal ont ainsi été conçues dans le sens de la préservation et du renforcement des équilibres humains, économiques et environnementaux du territoire.

I. Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et culturels

Entre massifs boisés et littoral, le territoire roquebrunois dispose d'un environnement exceptionnel qui fait sa renommée. Site inscrit, site classé, réseau Natura 2000, etc couvrent l'ensemble du territoire.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence les grands réservoirs de biodiversité (monts boisés et mer) et la nécessité de préserver les continuités écologiques reliant ces derniers. Cet environnement est d'autant plus sensible que le relief induit de multiples covisibilités. Les enjeux écologiques et paysagers sont ainsi particulièrement liés.

Cette première orientation a pour objectif de prendre en compte ces différentes composantes dans le respect de la loi littoral et de la DTA des Alpes-Martimes, notamment en matière de protection des espaces remarquables, des sensibilités paysagères des coteaux urbanisés et de maintien de coupures d'urbanisation.

1. Les choix retenus pour protéger les grands ensembles naturels, porteurs de diversité écologique et paysagère

Ce 1^{er} objectif vise à assurer la **protection et la mise en valeur des grandes entités paysagères et environnementales** soumises à de très fortes pressions : celles des massifs boisés du Nord du territoire et celles d'un littoral très prisé. Ces espaces font l'objet de diverses mesures de protections qu'il s'agit de traduire et de renforcer, notamment au travers de la trame verte et bleue qui structure le territoire.

Les mesures suivantes ont ainsi été retenues :

- La protection des monts et coteaux boisés qui surplombent la ville et la mer (Les Adrets de Fontbonne, Mont Agel, Colines de Rappalin et de la Coupière) : ces grands ensembles forment à la fois les grands paysages naturels du territoire répondant au littoral et des réservoirs de biodiversités à préserver ;
- La protection et la mise en valeur du Cap-Martin, site classé : péninsule boisée, la trame historique de villas remarquables au sein de parcs et de boisements doit être préservé ;
- La préservation de la trame bleue, constituée par l'espace maritime et les vallons qui irriguent le territoire et constituent également des coupures d'urbanisation ;
- Le maintien des connexions écologiques, en particulier entre le littoral et les massifs boisés. Elles sont essentiellement constituées par les vallons et par de grands ensembles végétalisés ;
- La préservation des ressources naturelles du territoire : il s'agit des espaces agricoles, d'autant plus qu'ils sont devenus rares sur le territoire, ou de reconquête potentielle, comme les anciennes restanques du socle du village. Cette activité contribue à l'entretien des paysages identitaires de Roquebrune et est intéressante pour maintenir des zones tampons « coupe-feu ». La forêt constitue également une ressource qui



peut être valorisée. Enfin, la ressource en eau mérite attention, en limitant les sources de pollution notamment.

Face à une urbanisation progressive et un développement historique multipolaire du territoire, le PLU met en place des outils afin d'assurer la protection des grands espaces de nature :

- Les zones naturelles font l'objet de protections différentes selon les enjeux : les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L.121-23 du Code de l'Urbanisme) et les plages sont très strictement protégés par les secteurs NL et Np, tandis que dans les espaces à moindre enjeu, ponctuellement bâtis, la zone N et ses secteurs Na1, Na2 et Na3 accompagnent, en l'encadrant, l'évolution des usages existants. Dans les secteurs Na1 et Na2, les constructions et extensions sont soumises à des conditions particulières strictes et leur aspect ne doit pas dénaturer le caractère des sites et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux ;
- Les boisements significatifs du littoral sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) : les EBC du POS ont été largement étendus dans le cadre de la révision du PLU de façon à mieux protéger les crêtes et coteaux boisés ainsi que la façade littorale boisée, en particulier au Cap Martin ;
- Des espaces verts protégés (EVP) ont également été institués en complément des EBC afin de protéger des espaces non bâtis, espaces de respiration au sein du tissu bâti, ainsi que des restanques et parcs au sein d'espaces naturels : ces EVP, définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, préservent les espaces paysagers sur les coteaux ;
- Une zone agricole est également identifiée pour assurer la pérennité d'une exploitation existante. Des dispositions sont également prévues pour permettre la reconquête des restanques du socle du Vieux Village en y autorisant, de façon limitée, les abris à outils.

2. Les choix retenus pour révéler la qualité paysagère

Le relief de la commune induit de nombreuses co-visibilités, et ainsi de **multiples points de vue à préserver**. L'interface entre l'urbanisation des coteaux et les massifs boisés est particulièrement concernée (Le Cagnet, Pinelle, Le Cornillat, le Col du Mont Gros, etc.). Il importe ainsi de marquer les limites de l'urbanisation sur les coteaux encore préservés et de prendre en compte les sensibilités paysagères dans les choix d'aménagement.

Le règlement s'attache ainsi à encadrer la constructibilité, en instaurant des hauteurs maximales, des implantations, des emprises au sol maximales ou encore des coefficients d'espaces verts minimaux différents selon les caractéristiques des secteurs et les enjeux paysagers. Des Espaces Verts Protégés (EVP) assurant la protection d'espaces de respiration dans le tissu bâti complètent ces dispositions.

Des secteurs spécifiques, à plan gabaritaire imposant les emprises constructibles et les hauteurs maximales, répondent à cette volonté d'assurer l'insertion paysagère de projets dans le paysage (secteur d'habitat de Saint-Roman en zone UM, réhabilitation de l'hôtel Vista La Cigale en zone UV).

Les entrées du territoire ont également un rôle important dans la façon dont il est perçu. Carnolès et Saint-Roman sont les principales entrées urbaines de la commune : ainsi, la commune fait le choix d'assumer la continuité urbaine avec Menton tout en identifiant le cœur de Carnolès dans son identité roquebrunoise, et de promouvoir la mise en valeur de la traversée de Saint-Roman.

3. Les choix retenus pour protéger et rendre lisible le patrimoine, dans sa diversité, sa qualité et son originalité

Depuis la constitution du village médiéval sur son piton rocheux jusqu'à aujourd'hui, du patrimoine vernaculaire aux villas remarquables, Roquebrune Cap Martin est reconnue pour son patrimoine bâti, riche par sa diversité. En complément des protections existantes (sites classés et sites inscrits, monuments historiques, l'élaboration du PLU a été l'occasion pour la commune d'affirmer sa volonté de protection de son patrimoine.

Cette protection contribuera à pérenniser la qualité du cadre de vie et des paysages, pilier de l'attractivité du territoire. Un inventaire (non exhaustif) du patrimoine bâti est intégré au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des parcs et éléments végétaux qui parfois accompagnent ce patrimoine sont également protégés (Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, inventaire du patrimoine naturel...).

Outre ce patrimoine, c'est l'ensemble du paysage urbain dont la qualité importe : la réhabilitation du bâti ancien, même de moindre intérêt patrimonial, comme l'insertion paysagère de nouvelles constructions ou le traitement des espaces publics. Une attention particulière a été portée aux règles de hauteurs et d'aspect extérieur des constructions.

La préservation du Cap Martin constitue, de par son caractère exceptionnel, un enjeu paysager singulier de Roquebrune. Aujourd'hui protégé par un site classé, la partie Sud a conservé sa structure paysagère historique (villas remarquables de la fin XIXe-début XXe siècles, ceintes de parcs arborés), tandis que la partie Nord a vu se développer des lotissements contemporains. Le PADD a pour ambition d'aller au-delà de la protection des espaces préservés et vise à renouveler le cadre paysager et patrimonial de ce lieu. La préservation des éléments patrimoniaux hérités (villas dans leur écrin végétal) en secteur Na1 est prolongée par un dispositif permettant de restituer l'ambiance paysagère dans la partie Nord (secteur UEd).



*Péninsule du Cap Martin :
des paysages emblématiques à préserver*

Enfin, **les paysages de restanques** qui témoignent de l'identité agricole historique de la commune ont progressivement disparu : les restanques ont été abandonnées ou n'ont pas résisté à la pression urbaine. Celles qui subsistent sont protégées pour leur valeur testimoniale (zone naturelle et/ou EVP), tandis que le classement du socle du Village a pour objectif leur reconquête (secteur Na2 permettant la création d'abris limités à 6 m² d'emprise nécessaire à une activité agricole ou pastorale).



Des restanques à reconquérir (socle du village)

4. Les choix retenus pour préserver les habitants et les biens des risques et des nuisances

Contraint par sa topographie et sa géologie, le territoire communal est sensible : la prise en compte des risques et des nuisances, en particulier les risques géologiques et les sensibilités au ruissellement, sont des objectifs majeurs du PLU.

Il s'agit d'assurer la préservation des habitants et des biens face aux nuisances, aux risques naturels et technologiques.

Les risques naturels :

- **Le risque d'éboulement et chute de blocs** est caractéristique : il a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrains (PPRmt), servitude élaborée par l'Etat et annexée au PLU. Aussi, dans le PLU, les terrains classés en aléa fort ne sont pas constructibles et sont classés en zone naturelle. Le PLU évoque donc ce risque et renvoie explicitement au PPRmt qui doit être pris en compte tant pour la sécurisation de l'existant que dans les aménagements futurs ;
- Le risque lié au retrait et gonflement des argiles identifié par le Porter à Connaissance de l'Etat et le risque sismique ne font pas l'objet de plan de prévention des risques. Leur prise en compte repose dans le pLU par une sensibilisation sur les mesures constructives à mettre en œuvre.
- La prise en compte du **risque inondation/ ruissellement** a conduit la commune à élaborer un zonage pluvial, annexé au PLU. Le PLU vise à compléter ce dispositif en intégrant des mesures de nature à limiter l'imperméabilisation des zones urbanisées (gestion des eaux pluviales, coefficients d'espaces verts...) et à préserver les fonds de vallons (bande de retrait des constructions, classement en zone naturelle...). Ces mesures sont complémentaires à la gestion et l'entretien courant de ces espaces (entretien des berges, maintien de la végétation ripic vallon du Gorbio, vallons...) et des réseaux publics pluvial et d'assainissement, indispensables à la maîtrise des risques d'inondation et de pollution de la ressource en eau.
- **Le risque incendie de forêt** doit également être pris en compte : en l'absence de Plan de Prévention des Risques (compétence Etat), ce risque peut être fortement réduit en entretenant la forêt et ses lisières, en

créant et en conservant des espaces tampons entre les espaces bâtis et forestiers, en confortant la défense incendie et en aménageant les voies afin de faciliter l'intervention des services de secours.

Les risques technologiques : le PLU est l'occasion de rappeler ce risque potentiel lié à la traversée du territoire par des infrastructures de transit (A8). S'il n'est à même de réglementer le transport de matières dangereuses, il remplit son rôle d'information, notamment par rapport au Plan Communal de Sauvegarde.

La commune a pour objectif de prévenir **les nuisances sonores** pour les habitants en évitant les activités inconfortables dans les quartiers d'habitat et en réduisant les nuisances sonores de la D6007 (ralentir les vitesses de circulation, encourager le report modal sont par exemple des actions de nature à améliorer la situation).

La prévention et la réduction des épisodes de pollution atmosphérique est également un objectif à atteindre. Une des solutions est d'agir sur les déplacements en facilitant les éco-mobilités (voir orientations 2 et 3).

II. Orientation 2 : Conforter les centralités au coeur d'un territoire économiquement, socialement, et écologiquement durable

Roquebrune Cap Martin possède de nombreux atouts, notamment un cadre paysager de qualité, le bassin d'emplois monégasque, etc. Commune littorale soumise à une forte pression foncière et immobilière, la ville a, au

cours de la dernière décennie, vu sa sociologie évoluer. La part de résidences secondaires est quasi égale à celle des résidences principales. La rareté et la cherté du foncier sont un frein à la re-résidentialisation de la commune. Or, sa localisation est privilégiée pour les actifs de l'Est du département des Alpes Maritimes et du bassin monégasque. Afin de répondre à ces attentes, aux besoins actuels et futurs des habitants, le PLU a pour ambition une politique de l'habitat globale et volontariste. Les divers projets en cours et les réflexions menées sur la commune témoignent d'une volonté d'impulser une nouvelle dynamique et de renouer avec une croissance démographique maîtrisée et cohérente avec le territoire, ses capacités d'accueil et ses sensibilités.

Les objectifs déclinés dans cette 2ème orientation visent à préserver, et à renforcer lorsque cela est nécessaire, les équilibres humains, économiques et écologiques du territoire.

1. Les choix retenus pour maîtriser et organiser le développement urbain

Le premier enjeu pour Roquebrune Cap-Martin est de retrouver une croissance démographique après avoir perdu des habitants au cours de la dernière décennie. Le programme de logements et d'équipements Cap Azur à Carnolès s'inscrit dans cette dynamique.

Pour être mis en oeuvre, cet objectif implique une politique à la fois volontariste, ambitieuse et réaliste en matière de logements.

Au regard de ces tendances, plusieurs scénarios de développement démographique ont été envisagés :

- Scénario 1 – « Tendanciel communal », poursuite du taux d'évolution annuel estimé entre 2007 et 2012.. Il permet de servir de scénario de référence (-0,83%/an) : la commune continuerait à perdre des habitants pour atteindre 10 700 habitants malgré la construction de plus de 400 logements ;
- Scénario 2 – « croissance forte » : avec une croissance démographique de +1%/an, la population communale dépasserait 14 600 habitants à horizon 2032, et nécessiterait la production de plus de 2000 logements ;
- Scénario 3 – « croissance faible » : une augmentation de 0,5%/ an porterait la population communale à 13 400 habitants grâce à la production de 1 200 logements ;
- Scénario 4 – « croissance maîtrisée » : un renversement du rythme, soit une croissance démographique de l'ordre de 0,8%, permettrait à la commune d'atteindre le seuil de 14 000 habitants avec une production estimée nécessaire de 1 700 logements.

Le choix retenus par le PLU en matière de développement prend en compte la volonté de la commune de rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux. Ils reposent sur une croissance soutenue par rapport à la situation récente mais qui reste maîtrisée quant à la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants et les logements nécessaires.

Perspectives démographiques et estimation des besoins en logements

	Population		Taux variation annuel moyen	Population estimée 2015	Population projetée à l'horizon 2032	Taille des ménages		Besoins en logements desserrement des ménages/ fluidité du parc	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins totaux en logements à l'horizon 2032
	2007	2012				2012	2032			
scénario 1 - Tendanciel communal	13 177	12 641	-0,83%	12 330	10 706	2,00	1,90	436	0	436
Scénario 2 – Croissance « forte »			14 602		855			1 197	2 052	
Scénario 2 – Croissance « faible »			13 421		637			574	1 211	
Scénario 4 – Croissance maîtrisée			14 119		7 66			942	1 708	

Les logements à produire se répartissent ainsi :

- une part de la production de logements est nécessaire, a minima, pour maintenir le nombre d'habitants : ces logements répondent aux besoins liés :
 - au desserrement des ménages (le nombre d'habitants par logement diminue régulièrement du fait des phénomènes de décohabitation, augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes (vieillesse de la population, installation de jeunes actifs...)) ;
 - à la fluidité du parc : prise en compte de l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires n'accueillant pas d'habitants permanents ;
- une partie des logements construits répond directement aux besoins liés à l'accueil des habitants supplémentaires liés à la croissance démographique.

Ainsi, le quatrième scénario affichant une croissance soutenue par rapport à la situation récente mais qui reste maîtrisée quant à la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants et les 1 700 logements nécessaires, permettrait à la commune d'atteindre ces objectifs.

Le choix de soutenir tout en maîtrisant la croissance démographique est corrélé à la volonté de **contenir et d'organiser le "développement"** urbain. Dans ce sens, le PLU s'attache à confirmer les limites urbaines de façon à favoriser la mobilisation des potentialités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine bénéficiant d'un bon niveau d'équipements, la réhabilitation du bâti existant et les possibilités de renouvellement et de

densification cohérentes avec l'environnement urbain, en particulier à proximité des centralités.

Les choix retenus par le PLU en matière de développement prennent en compte les objectifs de **production de logements locatifs sociaux** et la nécessité de **diversifier le parc en logements**. En effet, afin de mieux répondre aux besoins en logements des différentes populations et d'assurer un parcours résidentiel complet, le PLU encourage le développement d'une offre de logements adaptée au profil de tous les ménages (locatif/ accession, collectif/ individuel, etc.). Ainsi, les possibilités de renouvellement urbain et la diversification des morphologies urbaines doivent être l'occasion de

permettre des programmes de logements en locatif ou primo accession à proximité des équipements.

Conforter le parc locatif, et particulièrement le parc locatif social qui n'est pas encore suffisant, est nécessaire pour répondre aux besoins de la population. Pour cela, le PLU favorise la production de logements sociaux dans les zones urbaines résidentielles (zones UA, UB, UC, UD et UE) à hauteur de 30% minimum pour toute opération création plus de 400 m² de surface de plancher. La commune a également tenu à poursuivre l'élan amorcé ces dernières années et par une politique active de production de logements sociaux identifiant plus d'une quinzaine de sites (foncier libre ou en renouvellement urbain) pour la réalisation d'opérations de logements comprenant 35 à 100 % de logements sociaux répartis principalement sur Carnolès (principal pôle résidentiel) ainsi que dans le village. Les outils mis en place représentent un potentiel d'au minimum environ 900 logements locatifs sociaux.

Dans ce cadre, le programme de logements dans le quartier Saint-Roman (zone UM) comme les réflexions conduites sur le site de la BA943 marquent cette volonté d'une politique active de l'habitat.

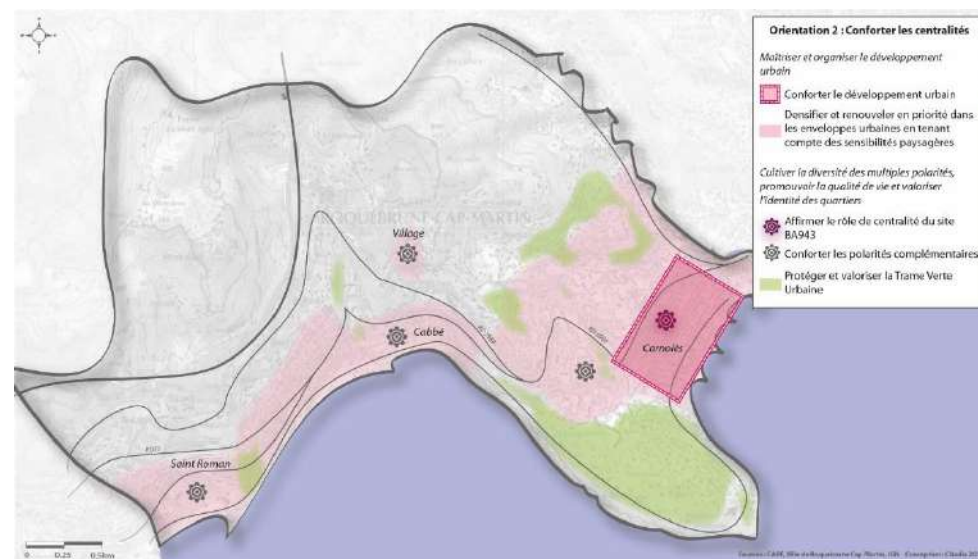
La volonté de la commune est également d'assurer une **offre suffisante d'équipements pour répondre à la fois aux besoins quotidiens et touristiques**. Les équipements sont répartis sur l'ensemble de la commune et pourront être confortés dans le cadre des zones urbaines. En effet, il est indispensable que la commune offre les équipements de proximité et de sécurité attendus aux habitants et accessibles, en particulier aux personnes à mobilité réduite. Des réflexions sont actuellement en cours pour améliorer la mutualisation des équipements (centre de loisirs, écoles) et intégrer un futur groupe scolaire sur la ZAC Cœur de Carnolès anciennement site de la Base Aérienne 943.

La zone US permet, en outre, de préserver deux sites entièrement dédiés aux équipements et à proximité du littoral (Saint-Roman et Carnolès).

L'égalité d'accès aux technologies numériques dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services, mais aussi pour favoriser le développement du télétravail. Le PADD rappelle cette nécessité pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement qui devront prendre en compte ce critère.

Dans un souci de cohérence entre la qualité de la desserte par les réseaux et les choix en matière d'urbanisation, la commune a réalisé des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, annexés au PLU.

Le reclassement d'anciennes zones NB du POS éloignées des équipements et insuffisamment équipées en zone naturelle du PLU s'inscrit également dans cette démarche.



2. Les choix retenus pour cultiver la diversité des multiples polarités

L'une des caractéristiques du territoire est d'avoir conservé, malgré les développements urbains des dernières décennies, sa multipolarité : les différents quartiers (Carnolès, Saint-Roman Cabbé, le Vieux Village, etc.) ont su préserver leur identité, appropriée par leurs habitants.

Carnolès, quartier le plus dense de la commune, disposant d'une bonne accessibilité et concentrant la majorité des équipements, constitue le plus important pôle de vie de la commune. Il offre toutes les conditions pour s'affirmer comme **la principale centralité contemporaine de Roquebrune**.

Propice à la densification, il l'est aussi à la production de mixité sociale, c'est pourquoi les zones urbaines de densification (zone UB) et la plupart des secteurs de mixité sociale y sont identifiés. La réalisation de l'écoquartier (Cap Azur) ces dernières années a anticipé cette dynamique.

Toutefois, manque à Carnolès une centralité de quartier lisible et identitaire. L'identification du noyau urbain ancien (secteur UAc) et la réflexion conduite sur la création de la ZAC Coeur de Carnolès anciennement BA943 visent à constituer une véritable centralité de cœur de ville dotée des équipements publics attendus (écoles, centre de secours, stationnement...).

La mise en place d'un pôle multimodal permettra l'amélioration de la desserte des transports en commun et des trajets intermodaux ; la création d'une offre de stationnement complémentaire est également prévue (des emplacements sont réservés à cet effet (La Lodola, acquisition d'une partie de la voie privée pour la création d'aménagements urbains dont un parking en sous-sol)).

- Le PADD vise aussi à conforter les polarités complémentaires des autres quartiers de la commune :
- la polarité **historique du vieux village**, implanté sur les hauteurs, dispose d'une offre d'équipements récemment étendue (école, parking...). Le Vieux Village est un des sites patrimoniaux de Roquebrune, attractif et accessible grâce à la présence de trois arrêts de bus, et des cheminements doux. Le secteur UAb le conforte, au Nord du noyau ancien (secteur UAa) ;
- Saint-Roman, limitrophe de Monaco, bénéficie de sa proximité immédiate et accueille un important secteur d'équipements touristiques et de loisirs (zone US et UT). Une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS pour la réalisation d'un programme de logements (156 logements dont 66 logements locatif sociaux) ;
- **Cabbé** est situé sur le littoral est desservi par les axes structurants mais congestionnés de la RD6007 et la RD2564. Il dispose d'une offre d'équipements (Gare de Roquebrune, école, arrêts de bus, ...), et d'une offre touristique (Cap Moderne, sentier du littoral, plages). Un emplacement réservé est également destiné à la création d'un parking et d'un équipement public et culturel au lieu-dit Cabbé, renforçant ainsi cette centralité.

Sur ces secteurs, il s'agit essentiellement d'optimiser la mobilisation d'espaces résiduels en respectant les formes urbaines dominantes.

La péninsule boisée du Cap Martin dispose d'un patrimoine bâti et paysager qui laisse une large place aux boisements et parcs. Aussi, le règlement impose des règles strictes destinées à préserver ces caractéristiques (secteur Na1). La réalisation d'opérations plus récentes de lotissements au Nord du secteur, est en contradiction avec le caractère du site : des mesures encadrant la constructibilité afin de permettre la restitution progressive de ces paysages emblématiques ont été retenues (secteur UEd).

3. Promouvoir la qualité du cadre de vie, valoriser l'identité des quartiers

En complément de l'objectif précédent, **l'embellissement des espaces publics** vise, par un traitement qualitatif des entrées et des espaces publics, à mieux révéler et mettre en valeur les cœurs de quartiers roquebrunois, espaces de rencontre et de convivialité.

Conforter les centralités, c'est aussi respecter leurs spécificités et poursuivre leur mise en valeur.

Le PLU prend en compte les formes urbaines qui se sont déployées sur le territoire. La définition de règles de hauteur, d'emprise au sol, d'implantation, d'espaces verts, d'aspect extérieur des constructions... s'attachent à veiller à l'intégration paysagère des bâtiments.

Carnolès est, par son organisation et sa localisation (continuité de Menton, urbanisation dense, sensibilités paysagères moindres, relief moins marqué, etc.), le principal secteur de densification de la commune. Différents outils mis à disposition dans ce sens : instauration de servitudes de mixité sociale pour créer des logements locatifs sociaux, secteur d'habitat collectif avec des hauteurs plus importantes (jusqu'à 21m en secteur UBa). Le quartier de Carnolès est inscrit en grande partie en zone UB, correspondant aux extensions urbaines les plus denses.

Une attention particulière sera portée aux nouvelles opérations d'aménagement qui devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et s'intégrer au paysage. La gestion des hauteurs, des emprises au sol, des espaces verts, sont définies dans ce sens en fonction des zones (densités et hauteurs dégressives sur les coteaux afin de prendre en compte les covisibilités et la topographie).

La qualité des ambiances paysagères est également liée à la **trame verte urbaine** que le PLU vise à maintenir (Espaces Verts Protégés, Espaces Boisés Classés, coefficient d'espaces verts) et à renforcer, notamment dans les futures opérations d'aménagement.

4. Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

La commune souhaite s'inscrire dans la transition énergétique en s'engageant dans la promotion de l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables. Les modes de construction permettront d'envisager la production de bâtiments plus économes en énergie. L'implantation du bâti selon la course du soleil ou le développement des mobilités douces contribuent également à cet objectif.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) devront être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment.

Le PLU rappelle la réglementation en vigueur (réglementation thermique 2012 minoré de 10%), incite à l'accès optimisé au soleil, facilite des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

III. Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité du territoire et soutenir l'économie locale dans toutes ses composantes

1. Les choix retenus pour améliorer l'accessibilité

La commune de Roquebrune Cap Martin est traversée d'Est en Ouest par la RD 6007, la RD 2564, et la RD6098 héritées des axes de communication historiques. La RD123, en direction de Gorbio et à la frontière avec la commune de Menton, constitue également un axe structurant. L'autoroute A 8 passe au Nord Ouest de la commune.

Ces axes routiers supportent un trafic routier important lié aux flux quotidiens domicile-travail qui traversent le territoire. La circulation y est difficile aux heures de pointe, en particulier en entrées de ville (Monaco et Menton).

Aussi, la commune a pour ambition de poursuivre les actions en matière **d'amélioration de l'accessibilité viaire** pour réduire la congestion des axes et limiter les nuisances sur le territoire (bruit, pollution etc.). Pour cela, de nombreux Emplacements Réservés pour élargir les voies sont instaurés.

La commune souhaite **une complémentarité entre les deux gares** du territoire : la gare de Carnolès avec une desserte plus urbaine et la gare de Roquebrune, dans le quartier de Cabbé, davantage orientée vers la desserte balnéaire. Les liaisons ferroviaires sont aujourd'hui insuffisantes (fréquences, fiabilité...) pour répondre efficacement aux besoins des actifs, en particulier en direction de Monaco. Le réseau de bus actuel ne répond pas totalement aux besoins des habitants et reste soumis aux difficultés de circulation.

Le projet de pôle multimodal, sur la commune de Menton, est susceptible d'avoir un impact positif sur Roquebrune. Dans le même temps, la réflexion sur un pôle d'échanges à l'échelle de Carnolès pourrait faire émerger de nouvelles pistes d'amélioration. La création de parkings relais est également retenue pour améliorer l'intermodalité et l'accessibilité d'une manière plus générale. Actuellement, des emplacements réservés sont prévus à la fois pour extension et création d'aires de stationnement.

2. Faciliter et sécuriser les modes doux, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs ou le tourisme

La commune souhaite poursuivre la structuration de son réseau modes doux, agréable et sécurisé permettant de relier les différents lieux de vie du quotidien et de loisirs avec les places de stationnement.

Plus que la création de nouveaux cheminements, il s'agit de mettre en valeur de l'existant.

Aussi, il sera question de protéger les cheminements touristiques existants (GR52 Tour du Cap Martin, sentier du littoral etc.), en cohérence avec la trame verte et la trame bleue.

Dans les opérations d'aménagement futures, la réflexion sur les continuités piétonnes doit également être intégrée.

3. Promouvoir un tourisme durable

La localisation de la commune de Roquebrune Cap-Martin, limitrophe de Menton et Monaco et à proximité de l'Italie contribue à son attractivité.

Le tourisme est un des piliers économiques de Roquebrune Cap Martin. La commune dispose d'un important potentiel (avec une offre variée d'hébergements, de restauration, d'équipements) qu'il convient de conforter et renforcer. Les atouts paysagers, entre mer et montagne, le patrimoine bâti et paysager, le développement d'une offre adaptée (hébergement, cheminements doux, ...) à un tourisme respectueux du territoire et de ses habitants, peuvent s'inscrire dans un objectif conciliant diversification, complémentarité et excellence. Le maintien et le développement d'infrastructures hôtelières et d'hébergements touristique sont une condition nécessaire pour que Roquebrune Cap Martin demeure une station balnéaire classée et renommée. Le règlement du PLU interdit ainsi le changement de destination des équipements hôteliers et de restauration existants en zones UA, UB, UC, UD et UE.

Ainsi, le PLU retient notamment les dispositions suivantes :

- **Le maintien de l'offre d'hébergement touristique et son développement.** Le règlement du PLU interdit ainsi le changement de destination des équipements hôteliers et de restauration existants en zones UA, UB, UC, UD et UE. Il permet également la réhabilitation de villas situées en zone naturelle pour cet usage. Le projet de réhabilitation de l'hôtel Vista La Cigale s'inscrit également dans cet objectif ;
- **L'amélioration des cheminements piétons** existants en prenant en compte les risques et aléas, en mettant en valeur la proximité immédiate de ces traces vis-à-vis du centre ville et des éléments du patrimoine bâti et naturel du territoire ;
- **La visibilité des éléments du patrimoine bâti et naturel** du territoire, en limitant les hauteurs des bâtiments de façon à maintenir des percées visuelles ;
- **La création d'un jardin méditerranéen** en continuité du parc de la villa La Pausa.

Une zone UT est créée afin de conforter tout en les encadrant des équipements touristiques à enjeu : ceux de Saint-Roman, en façade littorale, et celui de Bellevue où le potentiel de renouvellement ne doit pas remettre en cause de façon significative la capacité d'hébergement. Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le règlement.

4. Développer l'économie résidentielle

L'ancrage et le développement d'activités, et donc d'emplois, à toutes les échelles sont les garants d'un dynamisme économique local pérenne. L'économie locale, dans toutes ses composantes, doit être soutenue pour répondre au mieux aux besoins des habitants et maintenir et créer des emplois à l'année : il s'agit ainsi de soutenir les différents secteurs économiques, qui peuvent être (re)pensés de façon complémentaires, pour que Roquebrune soit un territoire où l'on habite, mais également où l'on travaille.

Il s'agit ainsi de permettre le maintien et le renforcement d'une offre de commerces et services pour la population permanente et qui bénéficie de l'attractivité touristique de la commune.

Le développement d'une économie permanente et touristique adaptée à l'accompagnement des personnes âgées, le soutien de la sylveréconomie et le développement du coworking, par exemple, sont également des objectifs permettant de concilier qualité des services à la population et emplois sur le territoire roquebrunois.

5. Accompagner une reconquête agricole

Roquebrune Cap Martin était, jadis, un territoire agricole. Cette activité identitaire, qui joue également un rôle majeur dans le paysage qu'elle façonne, a presque entièrement disparu.

Une exploitation agricole est recensée sur la commune : la création d'une zone A autorisant les ouvrages techniques, bâtiments d'exploitation agricole et installations nécessaires à la production agricole lui donne la possibilité d'évoluer pour se pérenniser.

Le PLU a pour ambition de favoriser une reconquête agricole, notamment celles des restanques par des cultures traditionnelles (agrumes, olives etc.). Le secteur Na2 préservant le socle paysager du Vieux Village répond à cet objectif.

IV. Les choix relatifs aux objectifs de modération de la consommation foncière

Au titre des lois SRU et Grenelle, le PLU de la commune de Roquebrune Cap Martin fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs de modération de la consommation foncière.

Les choix retenus, au regard du projet de territoire exprimé par les orientations générales du PADD, reposent sur des objectifs qualitatifs et quantitatifs.

La Ville entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces naturels du territoire en réduisant la superficie des zones constructibles du document d'urbanisme, sur les hauteurs ou les espaces classés ou à fort enjeux paysagers.

1. Les objectifs qualitatifs

Réduire la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine a été l'un des enjeux majeurs de l'élaboration du PLU.

Si certains secteurs du territoire, situés hors des espaces urbanisés, par leur exposition aux risques, leur sensibilité paysagère, leur contexte environnemental ou encore la faible qualité de leur desserte notamment sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres en secteur urbain sont propices à une intensification urbaine (en densification ou en renouvellement) qui doit s'inscrire de façon cohérente avec le tissu existant, le fonctionnement de la ville et le respect du cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Les choix retenus, en cohérence avec la loi Littoral, la loi Paysage et les orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, répondent aux objectifs suivants :

- le quartier de Carnolès, que le PADD conforte comme principale centralité de commune, est celui qui accueillera la densification la plus forte (zones UAc et UB), le niveau d'équipements actuel et attendu le permettant;
- le Vieux Village et Saint-Roman sont également confortés tout en respectant leurs spécificités (zone UA) ;

- la sensibilité paysagère des coteaux urbanisés et du Cap Martin a conduit à maîtriser leur intensification (zones UC, UD, UE, UM, UP) ;
- les secteurs d'habitat diffus situés en dehors de l'enveloppe urbaine ne pourront être développés (reclassement d'anciennes zones NB du POS en zone naturelle).

2. Les objectifs quantitatifs

Le PLU priorise le développement de la commune non plus par extension de l'urbanisation mais par optimisation des espaces déjà urbanisés ou prévu de l'être.

Dans les capacités d'accueil du PLU, plus d'une vingtaine de sites potentiels de densification, de complément ou de renouvellement urbain sont identifiés afin de contribuer à la restructuration urbaine, au développement des équipements et à la production de logements sociaux. Une partie de ces secteurs font l'objet d'une servitude de mixité sociale.

L'ambition portée par le projet communal repose ainsi sur une réorganisation urbaine caractérisée par une réduction des zones constructibles équilibrée par une densification adaptée des secteurs à moindre enjeu mais déjà équipés.

La commune a voulu acter cette ambition en retenant un objectif de réduction d'au moins 10% des zones constructibles du PLU (zones U) par rapport à celles du plan d'occupation des sols (zones U et NB), soit environ 40 ha au minimum.

De fait, avec le reclassement de zones NB du POS en zone naturelle et les ajustements des zones urbaines, les zones constructibles du PLU (zones U pour l'accueil résidentiel et les équipements collectifs et touristiques représentant moins de 300 ha) diminuent d'environ 70 ha, soit près -20% par rapport aux zones constructibles du POS (zones U –hors zones UH et UG réservées à la voie ferrée et l'autoroute- et NB représentant près de 370 ha).

Chapitre 2 : Justification du scénario retenu au regard des problématiques environnementales

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. [...] »

C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Les chiffres annoncés dans la comparaison des scénarios sont à relativiser puisque ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent une nécessaire marge d'erreur. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais de dessiner les tendances que l'on peut en attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle.

Les chiffres choisis sont les suivants :

- Un tendanciel communal en léger recul de - 0,8 % ;
- Une croissance forte avec une évolution de 1 % ;
- Une croissance communale faible fixée à 0,5 %
- Une croissance maîtrisée à 0,8 %.

II. Transport/déplacement et émissions de pollutions associées

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :

- L'augmentation du nombre de ménages sur la commune prévue par les différents scénarios,
- Baisse tendancielle de la taille des ménages (2,43 personne/ménage en 2030) ;
- Le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2025 : 49,7% disposent d'une voiture, et 39,5% disposent d'au moins deux véhicules (*données INSEE 2012*).

1. Augmentation du nombre de véhicules

Les scénarios de développement induisent une évolution certaine du nombre de véhicules possible à l'horizon 2032 :

- une baisse de 723 voitures si l'on suit le tendanciel communal ;
- une augmentation maximale de 1 516 voitures ;
- une augmentation au plus faible de 837 voitures ;
- une augmentation maîtrisée de 1 238 voitures.

La commune de Roquebrune-cap-martin est fortement dépendante des déplacements motorisés, principalement à cause de son relief qui limite l'utilisation de mode doux et le report modal.

Cependant, ces estimations sont basées sur un taux de motorisation moyen, elles ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et d'une baisse du taux de motorisation due à l'évolution des modes de vies ou à un report modal sur les transports en commun et modes doux.

De plus, le PADD de Roquebrune-cap-martin place la question des déplacements au cœur de son projet par l'orientation 3 « améliorer l'accessibilité du territoire et soutenir l'économie locale dans toutes ses composantes ». La commune dispose d'un réseau de bus et ferroviaire qui sera à développer afin d'améliorer l'accessibilité de la commune. L'accent est aussi mis sur une sécurisation et un développement des modes doux.

L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules dans le territoire, entraîne un impact relatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2015	Perspectives démographiques à	Nombre de ménages en 2012	Evolution de la taille des ménages si réduction de 0,6% par an	Nombre de ménages en 2030	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre de véhicules
		2032		2032			
Scenario 1 : tendanciel communal (-0,83 %)	12 300	10 706	6 297	1,9	5635	-662	-723
Scenario 2 : croissance "forte" (1%)		14 602			7685	1388	1516
Scenario 3 : croissance "faible" (0,5 %)		13 421			7064	767	837
Scenario 4 : croissance maîtrisée (0,8%)		14 119			7431	1134	1238

Estimation du nombre de voiture par rapport à la variation de population attendue

2. Emissions de CO2 dans l'atmosphère

zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux...).

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement, à partir des hypothèses suivantes :

	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2015	Perspectives démographiques à 2032	Nombre de ménages en 2012	Evolution de la taille des ménages si réduction de 0,6% par an	Nombre de ménages en 2030	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre de véhicules	Evolution des émissions de CO2 par an	Evolution des émissions en TeC par an
				2032					
Scenario 1 : tendanciel communal (-0,83 %)	12 300	10 706	6 297	1,9	5635	-662	-723	-1131	-308
Scenario 2 : croissance "forte" (1%)		14 602			7685	1388	1516	2370	646
Scenario 3 : croissance "faible" (0,5 %)		13 421			7064	767	837	1309	357
Scenario 4 : croissance maîtrisée (0,8%)		14 119			7431	1134	1238	1936	528

- - l'estimation du nombre de véhicules engendrée par l'accueil de nouvelle population (résultats ci-dessus) ;
- - une voiture moyenne émet environ 223 g de CO2/km ;
- - la distance moyenne par an par véhicule est estimée à 9 200 km (moyenne nationale budget distance moyen des personnes en véhicules personnels est de 25,2 par jour) ;
- - 1 kg de CO2 équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone.

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2025, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules générera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Cependant, les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacement peuvent être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les

III. Gestion de l'eau

1. Alimentation en Eau Potable

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est conernée par quatre masses d'eau souterraines :

- Les calcaires jurassiques et créacés des paillons sous couvertures (FRDG232);
- Alluvions du var et paillons (FRDG328) ;
- Domaine plissé du Bassin versant du Var, Paillons (FRDG404) ;
- Domaine plissé Bassin versant de Roya Bevera (FRDG416).

Il existe sept sources sur le territoire communal, dont trois (Rossignol, Fontrebo et Crueja) appartiennent à la Commune, et quatre (Galliani, Fontedivo - 8,4 m³ prélevés -, Menton et Cros - 5,8 m³ prélevés) appartiennent au Syndicat des Eaux d'Arrossage et sont gérées par lui. La totalité des AEP est géré par le syndicat, il n'y a pas besoin de prévoir des périmètres de protection des sources.

La totalité de l'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal des eaux des corniches et du littoral (SIECL) regroupant l'alimentation des communes de Beausoleil, Castellar, Gorbio, Menton, Peille, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-agnès, La turbie.

LE SIECL produit pour ces abonnés 17 076 226 m³/an d'eau potable.

L'eau du syndicat provient :

- De la rivière Vésubie, dont la prise se situe à Utelle ;
- Du fleuve Var ;
- De la nappe dans le lit de la Roya en Italie
- De la nappe du Var.

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- La consommation moyenne par personne : 295 m³/abon /an soit 808 l /jour/abo, (source : SIECL)
- Les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios établis dans le PADD.

	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2013	Perspectives démographiques à	Evolution du nombre d'habitants	Consommation d'eau supplémentaire par jour (m ³)	Consommation d'eau supplémentaire par an (m ³)
		2032	2032		
Scenario 1 : tendanciel communal (-0,83 %)	12 300	10 706	-1 594	-1 288	-581 810
Scenario 2 : croissance "forte" (1%)		14 602	2 302	1 860	840 230
Scenario 3 : croissance "faible" (0,5 %)		13 421	1 121	906	409 165
Scenario 4 : croissance maîtrisée (0,8%)		14 119	1 819	1 470	663 935

Estimation des consommations d'eau par rapport à la variation de population attendue

A une échelle annuelle, les scénarios de développement induisent une évolution des consommations d'eau potable suivantes:

- Une diminution de 1 288 m³ d'eau par jour suivant le tendanciel communal;
- Une augmentation forte de 1 860 m³/ jour à horizon 2032 ;
- Une augmentation faible de 906 m³/ jour à horizon 2032 ;
- Une augmentation maitrisée de 1 470 m³/ jour à horizon 2032.

La ressource semble dans tous les cas suffisante pour absorber l'augmentation de population prévue sur Roquebrune-cap-martin. De plus le syndicat en charge de l'approvisionnement en eau potable dispose de ressource supplémentaire en provenance du réseau de Nice pouvant combler les déficits ponctuels.

Des extensions et des adaptations du réseau d'eau potable peuvent être à envisager dans le cadre de nouvelles constructions – quartiers résidentiels qui se développent rapidement, projets de réalisation de logements sociaux, collège,... – pour assurer l'alimentation de ces futures extensions urbaines, mais aussi pour améliorer la protection contre les incendies.

L'augmentation de la consommation en eau peut être limitée en menant des actions en faveur des économies d'eau, notamment en équipant les futurs logements de systèmes économes.

2. Assainissement des eaux usées

La station de Roquebrune-Cap-Martin a été dimensionnée en 2008 et livrée en 2012.

Le tableau suivant résume les caractéristiques de cette station.

PARAMETRE	CARACTERISTIQUES	
TYPE DE STATION	Procédé de traitement : biologique par boues activées sur 3 files Prétraitement : dégrilleur fin – dégrilleur grossier – dessableur – déshuileur Décantation : clarificateur	
CODE STATION	060906104001	
ARRETE PREFECTORAL D'AUTORISATION	2013-036 en date du 13/06/2013	
CAPACITE EN EQUIVALENTS HABITANTS	32 200 EH	
CAPACITE NOMINALE	Volume : 6 440 m ³ /j	
DEBIT MOYEN ENTRANT	4 375 m ³ /j	
BASSIN D'ORAGE	500 m ³	
FLUX JOURNALIER EN DBO ₅	750 kg/j	
FLUX JOURNALIER EN DCO	1 936 kg/j	
FLUX JOURNALIER EN MES	974 kg/j	
FLUX JOURNALIER DE NTK	213 kg/j	
NIVEAUX DE REJET <i>Concentration et rendement</i>	DBO ₅ = 14,5 mg/l DCO = 67 mg/l MES = 23,5 mg/l	92 % 85 % 90 %
MILIEU RECEPTEUR	Mer Méditerranée	
TRAITEMENT DES BOUES	Épaississement et déshydratation	
EVACUATION DES BOUES	Valorisation par compostage	

Caractéristiques de la station d'épuration (source : Schéma directeur eaux usées de Roquebrune-Cap-Martin)

En raison des fortes variations annuelles de populations, les rejets de la STEP de Roquebrune-Cap-Martin sont soumis à une très forte variabilité. La capacité actuelle de la STEP est de 32 200 Equivalent Habitant. En 2014, la charge reçue par la STEP était de 29 000 EH en pointe.

Situation	Volume (m ³ /j)	DBO ₅ (kg/j)	DCO (kg/j)	MES (kg/j)
Capacité nominale	6 440	1 932	4 508	2 989
Situation en 2025 période de pointe	5 540	1 662	3 878	2 493

Capacité nominale de la station d'épuration et charges en période de pointe

PARAMETRE	CARACTERISTIQUES
DIAMETRE	Jusqu'à 600 mm
TYPE DE RESEAU	Réseau essentiellement séparatif
LINEAIRE RESEAU DE COLLECTE EU	50 km en gravitaire / 5 km en refolement
BRANCHEMENTS	3 375 abonnés
CONVENTIONS DE REJET	Aucune CSD
POSTES DE REFOULEMENT	6 postes
DEVERSOIRS D'ORAGE	6 trop-pleins de poste + 1 ouvrage de délestage en entrée de STEP

Caractéristiques du réseau d'eaux usées (source : schéma directeur eaux usées avec intégration du volet eaux pluviales)

- Les estimations sont les suivantes :
-
- Une diminution de 1 594 EH d'ici à 2032 ;
- Une augmentation forte de 2 302 EH d'ici à 2032 ;
- Une augmentation faible de 1 121 EH d'ici à 2032 ;
- Une augmentation maîtrisée de 1 819 EH d'ici à 2032.
-

	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2013	Perspectives démographiques à	Evolution du nombre d'habitants	Equivalent habitant supplémentaire
		2032	2032	
Scenario 1 : tendanciel communal	12 300	10 706	-1 594	-1 594
Scenario 2 : croissance "forte"		14 602	2 302	2 302
Scenario 3 : croissance "faible"		13 421	1 121	1 121
Scenario 4 : croissance maîtrisée		14 119	1 819	1 819

Evolution du nombre d'équivalent-habitant selon les scénarios démographiques

Le Schéma d'assainissement indique que la capacité nominale de la station d'épuration est suffisante pour accueillir les flux de pollutions supplémentaire en 2032 en période de pointe liés à l'accroissement de la population et à l'évolution de l'urbanisation sur la commune de Roquebrune-cap-martin.

IV. L'énergie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la ville à l'horizon 2025 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- La surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m²,
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m²/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012),
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2013	Perspectives démographiques à	Evolution du nombre d'habitants	Estimation du besoin en logements	Consommation énergétiques induites en MWh/an
		2032	2032	2032	
Scenario 1 : tendanciel communal (-0,83 %)	12 300	10 706	-1 594	436	1570
Scenario 2 : croissance "forte" (1%)		14 602	2 302	2 052	7387
Scenario 3 : croissance "faible" (0,5 %)		13 421	1 121	1 212	4363
Scenario 4 : croissance maîtrisée (0,8%)		14 119	14 119	1 708	6149

Evolution des consommations énergétiques selon les scénarios démographiques

Il doit être précisé que les estimations précédentes ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

En parallèle, des actions de rénovation énergétique menées sur le parc ancien, permettraient de réduire la demande en énergie totale du tissu bâti de la commune. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

V. Synthèse et raisons du choix du scénario

La commune de Roquebrune a vu une tendancielle communale légèrement décliné ces dernières années.

La commune est cependant confrontée à des obligations de constructions notamment en termes de logement sociaux et pour répondre aux besoins en logements des actifs sur la commune.

Un scénario avec une variation positive était donc nécessaire pour répondre à ce besoin de logement en faveur d'une équité sociale plus grande sur la commune.

De plus, l'ambition portée par le projet communal repose sur une réorganisation urbaine caractérisée par une réduction des zones constructibles équilibrée par une densification adaptée des secteurs à moindre enjeux mais déjà équipés. Ainsi, la surface des zones urbaines et à urbaniser du PLU sera réduite d'au moins 10 % par rapport aux zones urbaines et NB du Plan d'Occupation du Sol. Cet objectif doit permettre d'établir un équilibre entre les contraintes qu'il convient de rendre compatible entre développement (nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs...) et préservation de l'environnement afin de maintenir la qualité de vie de tous les quartiers de Roquebrune Cap Martin, quelles que soient leurs spécificités.

Le scénario de croissance retenu apparaît donc comme un choix équilibré entre développement des logements accessibles pour les locaux et préservation des grands espaces paysagers.

Chapitre 3 : Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD

La matrice d'analyse des incidences du PADD permet d'avoir une vision globale de l'évaluation environnementale. Elle consiste à interroger les orientations et objectifs du PADD au regard des enjeux environnementaux définis à l'issu de l'Etat Initial de l'Environnement, et sur la base des tendances observées « au fil de l'eau ».

Les enjeux environnementaux décrits dans l'état initial de l'environnement.

Le système de qualification retenu pour évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les orientations et objectifs du PADD est le suivant :

+++	Incidence positive forte et globale
++	Incidence positive moyenne et globale / Incidence positive forte et locale
+	Incidence positive faible et locale
	Incidence neutre
-	Incidence négative faible et locale
--	Incidence négative moyenne et globale / Incidence négative forte et locale
---	Incidence négative forte et globale

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Niveau d'incidences
Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et culturels			
Protéger les grands ensembles naturels, porteurs de diversité écologique et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> -Protéger les réservoirs de biodiversité ; -Favoriser la mise en place d'actions qui participent à la remise en état des milieux ; 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La préservation des paysages est exposée dans le PADD (protection des coteaux boisés, du Cap martin, de la trame verte et bleue et maintenir les connexions écologiques ...) ⊕ Protéger et valoriser les ressources naturelles 	+++
Révéler la qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> -Préserver et restaurer les coupures d'urbanisation ; -Maintenir l'urbanisation sur le front de mer ; 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Maintenir les vues sur les grands paysages ; ⊕ Mettre en valeur les entrées du territoire. 	+++
Protéger et rendre plus lisible le patrimoine, dans sa diversité, sa qualité et son originalité	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les différentes entités paysagères - Harmoniser les constructions dans les secteurs de perspectives sensibles - Protéger les éléments patrimoniaux 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Protéger et valoriser le patrimoine bâti ; ⊕ Préserver le Cap Martin ⊕ Révéler le patrimoine témoin du passé agricole 	+++
Préserver les habitants des risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> -Préserver l'écoulement et la végétation autour des vallons - Respecter le PPRmt -Imposer les zones rouges en zone inconstructible -Préserver l'écoulement des vallons et mettre en œuvre le schéma pluvial 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Prendre en compte les risques d'éboulement ⊕ Prendre en compte le risque lié au retrait et gonflement des argiles ⊕ Prendre en compte les risques d'inondations et de ruissellement des eaux ⊕ Prévenir les feux de forêt et éviter d'augmenter la population exposée au risque ⊕ Assurer la préservation des habitants et des biens contre les nuisances 	+++
Orientation 2 : Conforter les centralités au cœur d'un territoire économiquement, socialement et écologiquement durable			
Maitriser et organiser le développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> -Prendre en compte les spécificités du relief dans les constructions ; - Protéger la ressource en eau ; -Maintenir l'urbanisation sur le front de mer ; -Protéger les réservoirs de biodiversité ; -Réduire les constructions isolées - Développer l'énergie solaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Maîtriser le développement urbain ⊖ « Assurer une offre de logements diversifiée accessible » va entraîner une augmentation de population et une augmentation de consommation des ressources ⊕ Adapter les réseaux en préalable à toute urbanisation 	+

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Niveau d'incidences
Cultiver la diversité des multiples polarités		<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Affirmer la polarité de Carnolès ⊖ Conforter l'accessibilité des pôles peut entraîner une augmentation des parkings ⊕ Préserver l'identité du Cap Martin 	+
Promouvoir la qualité du cadre de vie, valoriser l'identité des quartiers		<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Poursuivre la mise en valeur des centralités ⊕ Valoriser les ambiances paysagères 	++
Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables		<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Favoriser une moindre consommation énergétique ⊕ Favoriser le recours à l'énergie solaire 	+++
Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité du territoire et soutenir l'économie locale dans toutes ses composantes			
Améliorer l'accessibilité	<p>-Gérer les accès et les espaces du Cap-Martin</p> <p>-Déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à une desserte adaptée par les transports collectifs si cet équipement ont un impact significatifs sur le territoire ;</p> <p>-Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Améliorer l'accessibilité viaire du territoire ⊕ Favoriser l'usage des transports en commun ⊕ Faciliter et sécuriser les modes doux, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs ou le tourisme 	+++
Faciliter et sécuriser les modes doux tant pour les déplacements quotidiens que de loisirs		<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Implanter des stationnements vélo ⊕ Développer, lorsque cela est possible, des liaisons douces 	+++
Promouvoir un tourisme durable		<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Conforter la visibilité des éléments de patrimoine bâti et naturels du territoire ⊕ Préserver la qualité paysagère des espaces bâti et non bâti 	+++
Développer l'économie résidentielle		<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Développer l'offre de commerces et services pour la population permanente peut engranger des besoins et des constructions supplémentaires 	-
Accompagner une reconquête agricole		<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Favoriser la reconquête des restanques par des cultures traditionnelles (agrumes, olives...) 	++

Chapitre 4 : Les motifs de délimitation des zones, de dispositions réglementaires et d'orientations d'aménagement et de programmation

I. Les fondements du zonage et du règlement

1. Le zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Roquebrune Cap-Martin en trois grands types de zones :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

2. Le règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

La révision du Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celle-ci n'est pas intégralement concernée par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

2.1. La destination générale des sols (Art. 1 et 2)

L'article 1 définit les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères, notamment :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- critères urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée (sous réserve du respect d'autres législations et réglementations applicables).

2.2. Les conditions de desserte des terrains par les équipements (Art. 3, 4 et 16)

L'organisation du maillage de voiries et les accès : **L'article 3** fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile. La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.

La desserte en réseaux : **l'article 4** fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et l'article 16 fixe les obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électronique.

2.3. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (Art.5) et le Coefficient d'Occupation du Sol (article 14)

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à ces dispositions, ces articles sont sans objet.

2.4. La morphologie du bâti (Art.6, 7, 8, 9 et 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.
- le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.

2.5. Les règles qualitatives des constructions et des vides (Art. 11, 13 et 15)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

L'article 15 fixe les obligations en matière de performance énergétique et environnementales imposées aux constructions.

2.6. Les règles de stationnement (Art. 12)

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

Le règlement prévoit également que pour toute place non réalisée sur le terrain d'assiette, le propriétaire devra contribuer à la suffisance des places de stationnement sur la commune.

II. Les choix en matière de dispositions générales

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU) ou pédagogique.

Les dispositions générales s'organisent en cinq chapitres :

- Le chapitre 1 présente le PLU, son zonage (les différentes zones et les outils graphiques utilisés) et rappelle notamment que le présent PLU est applicable sur l'intégralité du territoire de la commune ;
- Le chapitre 2 relatif à un ensemble de règles d'aménagements diverses ;
- Le chapitre 3 est relatif à la prise en compte des risques et des nuisances. Il s'agit de règles qui s'appliquent en plus des règles d'urbanisme des différentes zones.
- Le chapitre 4 est relatif à la performance sociale, environnementale et énergétique. Il s'agit des règles permettant de développer une ville plus durable, aussi socialement qu'écologiquement.
- Le chapitre 5 présente le lexique du PLU pour une meilleure compréhension des termes spécifiques évoqués dans le règlement.

1. Modalités définies dans le chapitre 1, dispositions introductives

Les articles du chapitre 1 introduisent et présentent le règlement et le zonage.

L'article 1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal ainsi que sur le Domaine Public Maritime (DPM).

L'article 2 rappelle que les dispositions du règlement sont définies dans le cadre des articles R123-4 à R123-9 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).

L'article 3 détaille les zones et leurs secteurs (zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles) définies dans le cadre du présent PLU, représentés sur les documents graphiques et faisant l'objet de règles spécifiques. Les

différentes servitudes graphiques existantes sur les plans sont également rappelées.

Le DPM n'étant pas délimité, le PLU rappelle les règles s'appliquant à ce dernier, notamment en application du Code Général des Collectivités Territoriales.

2. Modalités définies dans le chapitre 2, dispositions générales relatives à l'aménagement et l'urbanisme

2.1. Modalités d'application des règles

L'article 1 précise les modalités d'application des différentes règles des articles 3, 4, 6, 7, 9, 10 et 12 de chacune des zones.

Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour les places de stationnement, de la hauteur à l'égout du toit... ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative. Il s'agit d'éléments redondants à chacune des zones qui sont donc regroupés dans les dispositions générales pour faciliter la lecture du règlement et mieux faire ressortir les règles propres à chacune des zones et secteurs.

Choix retenus pour définir, dans les différentes zones urbaines, les coefficients d'emprise au sol :

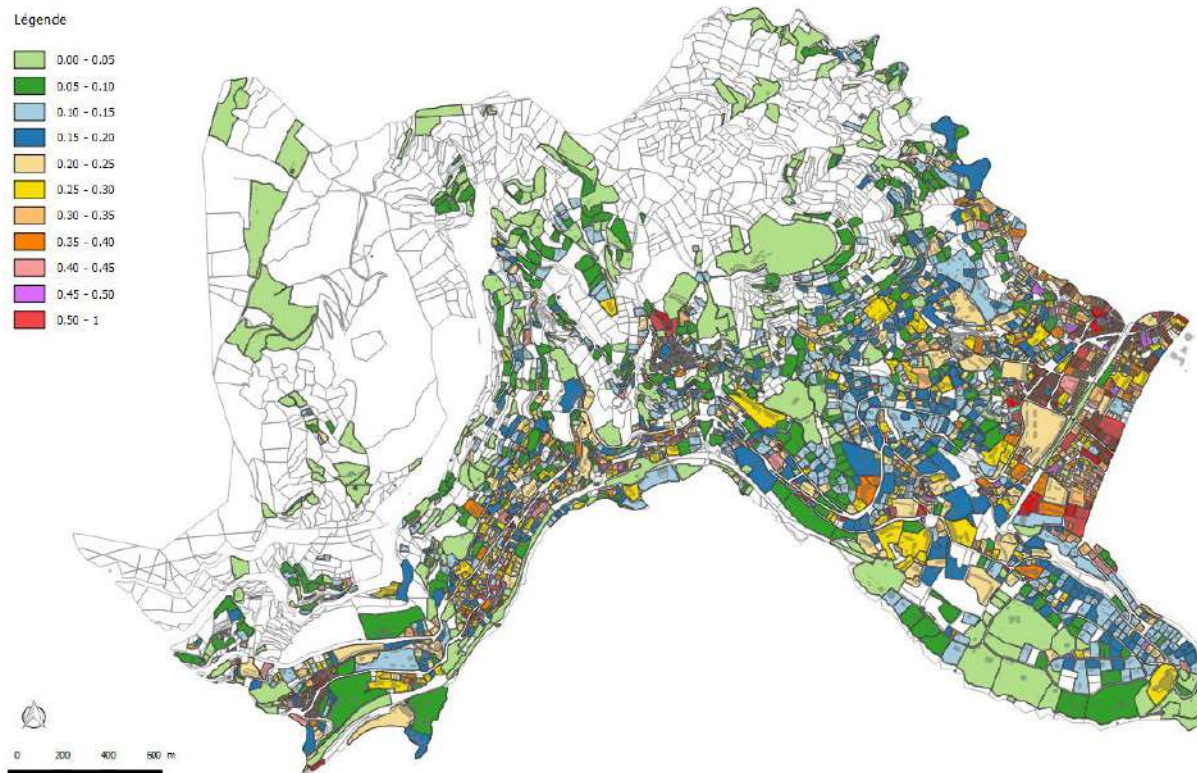
Dans les zones urbaines, le coefficient d'emprise au sol a pour objectif d'accompagner les différentes densités.

Analyse des Emprises au sol existantes

Pour les définir dans les différentes zones, les coefficients d'emprise au sol réels ont été analysés à partir des données cadastrales. Le rapport entre les emprises bâties des constructions et leurs unités foncières de référence ont permis de mettre en exergue une gradation progressive des densités.

En effet, le tissu bâti étant hétérogène, les densités le sont aussi. L'analyse des emprises au sol observées a permis de dégager des tendances.

Toutefois, les choix en termes de formes urbaines et la prise en compte du niveau d'équipements et des sensibilités patrimoniales et paysagères ont conduit à retenir des densités différentes en fonction des secteurs et des enjeux.

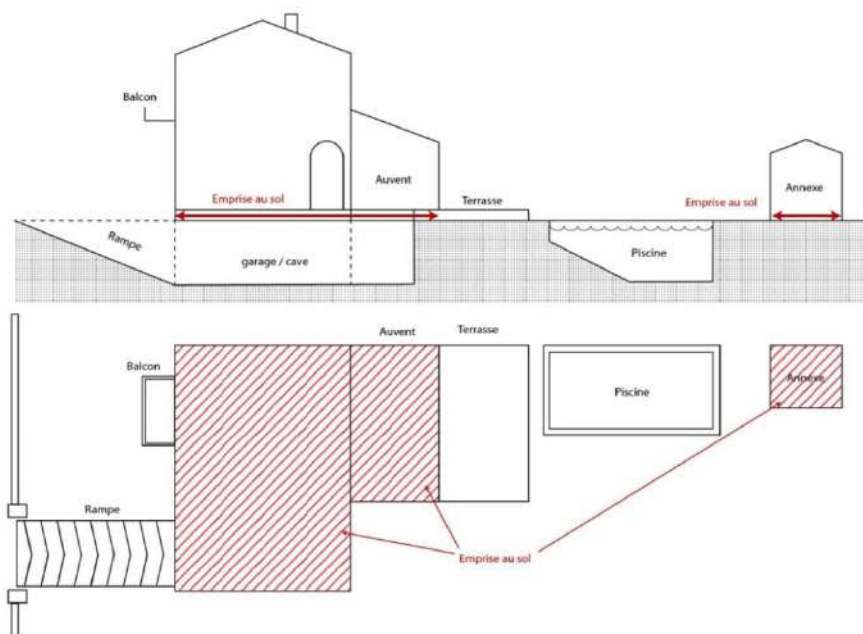


Analyse des emprises au sol

Définition de l'emprise au sol dans les zones urbaines

En parallèle de cette analyse des emprises au sol existantes, le PLU s'attache à définir la manière dont l'emprise au sol doit être considérée dans les zones urbaines du PLU où cette disposition s'applique. Une définition claire et illustrée est donnée afin que chaque pétitionnaire puisse évaluer l'emprise au sol maximale possible sur son unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourées, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.



Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...

L'emprise au sol telle que définie dans les zones urbaines du PLU ne prend donc pas en compte l'imperméabilisation liées aux piscines, voies d'accès et certaines terrasses... La maîtrise de la densité au travers des coefficients d'emprises au sol s'effectue de manière complémentaire avec l'utilisation de coefficients d'espaces libres, traités obligatoirement en espaces verts de pleine terre, garants du degré de non imperméabilisation des sols.

2.2. Règles spécifiques et rappels réglementaires

L'article 2 évoque les règles dérogatoires possibles aux règles édictées dans le règlement. Trois cas sont précisés pour :

- les adaptations mineures prévues et encadrées par le code de l'urbanisme ;
- les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les dispositions prévues dans les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 des différentes zones peuvent être plus souples pour faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet ;
- les reconstructions des bâtiments détruits ou démolis. Les dispositions applicables des articles L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme sont rappelées.

L'article 3 précise les conditions applicables aux affouillements et exhaussements du sol. Il est précisé que ceux-ci sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Une souplesse est néanmoins apportée pour permettre la réalisation d'infrastructures spécifiques comme les bassins de rétention ou les aménagements portuaires.

L'article 4 rappelle de manière spécifique les règles dédiées aux lotissements (simple rappel des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme).

2.3. Les règles relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel

L'article 5 concerne les règles relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel.

Il rappelle ainsi les prescriptions particulières relatives au patrimoine archéologique et aux mesures de protections existantes en dehors du PLU. Le patrimoine et les paysages de Roquebrune bénéficient de nombreuses mesures de protection (Site Classé, Site Inscrit, Monuments Historiques), induisant de recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet de construction.

Le PLU institue des mesures complémentaires **au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** qui identifient à la fois, des éléments du patrimoine bâti à préserver, des arbres remarquables à conserver soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques et des ripisylves à protéger au titre des continuités écologiques.

Le PLU protège ainsi **une quarantaine d'éléments de patrimoine bâti** répartis sur l'ensemble du territoire et témoignant de la diversité patrimoniale : il s'agit de vestiges historiques (vestige romain, ouvrage ligne Maginot..), d'éléments de patrimoine vernaculaire (lavoir, murs de soutènement...), religieux et de villas remarquables lié à l'essor balnéaire à partir de la fin du XIXe siècle. Le PLU assure ainsi la sauvegarde et la mise en valeur de ces éléments qui doivent être conservés et restaurés en préservant et/ ou en restituant leur qualité originelle. Toute intervention sur ce patrimoine est soumise à autorisation.

Le PLU protège également des **éléments de patrimoine naturel**, intéressant pour leur valeur paysagère et historiques (arbres remarquables, alignement d'arbres...).

Enfin, sont identifiés des **Espaces Verts à Protéger** pour leur intérêt dans les grands paysagers : espaces de respiration dans le tissu, restanques, parc paysager...

2.4. Les règles relatives au changement de destination des bâtiments identifiés

L'article 7 rappelle que le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique, situés en zone naturelle est autorisé sous certaines conditions.

En effet, afin de favoriser le développement de l'offre hôtelière sur le territoire, le changement de destination de certains bâtiments remarquables, situés en zone N est autorisé. Ces conditions sont détaillées à l'article 2 de la zone N.

Ce changement de destination sera soumis à l'avis respectif de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites au stade de l'autorisation d'urbanisme.

5 bâtiments sont identifiés et repérés sur le document graphique.

2.5. Les règles applicables à la servitude d'attente de projet

L'article 10 concerne les servitudes d'attentes de projets (SAP) définies par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Cet article permet d'interdire dans des secteurs particuliers, pour une durée supérieure à cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Le site de la BA 943 doit faire l'objet d'une projet de requalification porté par la CARF. Localisé au coeur de Carnolès, ce projet contribuera à renforcer la centralité. Cette requalification doit être élaborée sur la base d'un projet d'ensemble dans le cadre de la future Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Carnolès et justifie de lever cette servitude d'attente.

3. Modalités définies dans le chapitre 3, prise en compte des nuisances et des risques

Dans les secteurs concernés par une nuisance sonore ou un risque, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être que partiellement acceptés si leur prise en compte n'est pas respectée.

3.1. Dispositions relatives aux nuisances sonores

L'article 1 précise les nuisances sonores auxquelles la commune est soumise et les règles qui s'y appliquent.

Quatre axes de communication sont identifiés par les arrêtés préfectoraux des 12 février 1999 et 27 décembre 1999 comme générateurs de nuisances sonores :

- l'A8 classée en catégories 2 et 4 selon les tronçons ;
- la voie ferrée – ligne Marseille à Vintimille, classée en catégorie 2 ;
- la RD6007 classée en catégorie 3 ;
- la RD6098 classée en catégorie 3 et 4 selon les tronçons.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Ces éléments sont annexés au PLU.

3.2. Dispositions relatives aux risques

L'article 2 traite des différents risques affectant le territoire communal.

Le risque mouvements de terrain : la commune est concernée par l'aléa mouvement de terrains, qui couvre les zones à fortes pentes de l'ouest de la commune. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrains valant Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain (PPRmt) élaboré par l'Etat a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2000 et révisé le 18 novembre 2009.

Deux types de zones sont réglementés:

- une zone de danger d'aléa de grande ampleur (zone rouge) où il n'est pas possible de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées. La zone rouge est inconstructible : le PLU la protège en zone naturelle ;
- une zone de danger d'aléa limité (zone bleue) dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur des unités foncières pour réduire ou supprimer fortement l'aléa. La constructibilité est limitée.

Le PPRmt constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux : le Porter à Connaissance de l'Etat identifie un aléa retrait-gonflement des sols argileux (faible ou moyen) sur la commune. Des dispositions constructives doivent être mise en œuvre.

L'aléa sismique : le territoire est situé dans une zone de sismicité de niveau moyen (niveau 4). Les bâtiments répertoriés en zone de sismicité doivent répondre à de nouvelles normes (aucune exigence pour les bâtiments de catégorie I et II ; les bâtiments de catégorie III, IV doivent répondre aux normes Eurocode 8).

Le risque lié au ruissellement : afin de prendre en compte cet aléa, les constructions doivent respecter un recul minimal de 15m de l'axe du Gorbio et 5m de l'axe des vallons dans les zones urbaines et 10m dans les zones naturelles. Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons qui entraînerait tout risque

d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la réglementation.

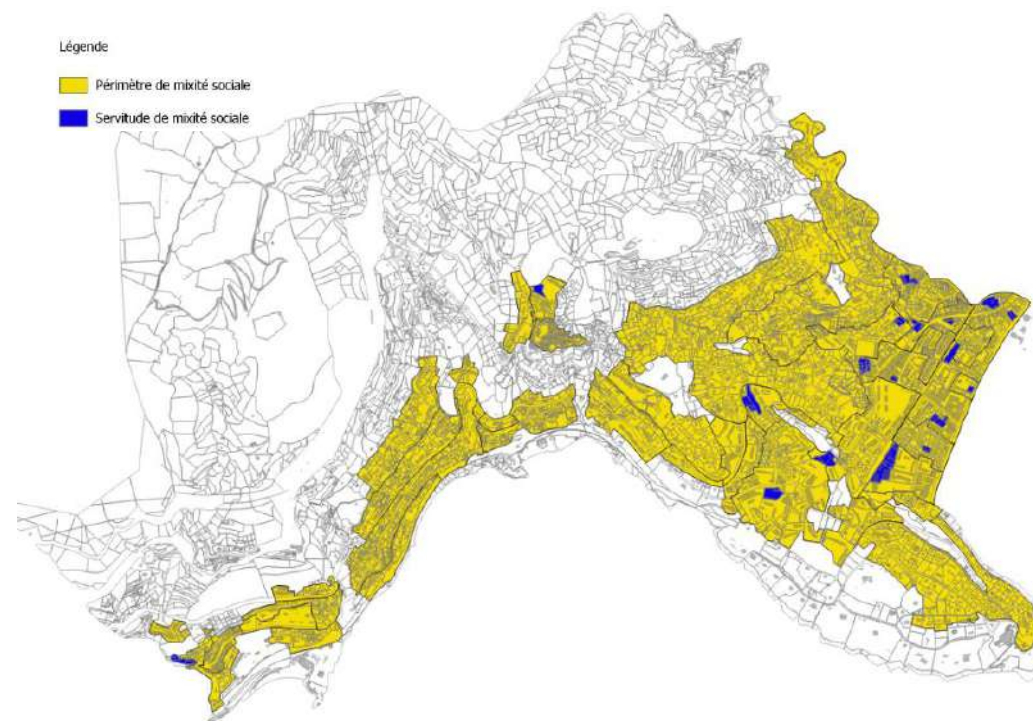
4. Modalités définies dans le chapitre 3, en matière de performance sociale, environnementale et énergétique

4.1. Choix retenus en faveur de la mixité sociale

L'article 1 concerne les dispositions relatives à la mixité sociale. Le POS comprenait trois servitudes au titre de l'ancien article L.123-2 b du Code de l'Urbanisme pour la création de logements locatifs sociaux ou conventionnés. Une 4ème servitude a été ajoutée dans le cadre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS approuvée en août 2016.

Pour satisfaire aux objectifs du PADD et contribuer au développement du parc de logements locatifs sociaux, le PLU met en place deux outils réglementaires :

- en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le PLU impose, dans les zones UA, UB, UC, UD et UE, que les opérations d'aménagement et constructions créant plus de 400m² de surface de plancher à destination de logement, consacrent au moins 30% du nombre total de logements à la production de logement locatif social. Cette dispositions sont issues de la délibération du conseil municipal en date du 27 juillet 2015, par laquelle la commune a souhaité renforcer les dispositions de la loi Duflot du 18 janvier 2013 ;
- au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, le PLU institue 18 servitudes dite de mixité sociale (repérée aux documents graphique imposant des obligations plus forte (avec des ratios oscillant entre 33% et 100% de logements locatifs sociaux minimum selon le secteur). Les outils mis en place dans le PLU contribueront ainsi aux objectifs définis dans les échanges relatifs au contrat de mixité sociale, en partenariat avec l'Etat.



Périmètres et servitudes de mixité sociale

4.3. Choix retenus en faveur de la performance énergétique

Les dispositions générales du PLU rappellent les obligations réglementaires en matière de performance thermique et encourage les démarche de type « Haute Qualité Environnementale ».

Les articles L.111-16 et L.111-17 favorisent le développement des matériaux et dispositifs de production d'énergies renouvelables. Toutefois, le territoire étant particulièrement sensible sur le plan paysager et patrimonial, des règles plus contraignantes peuvent être exigées au titre du Site Inscrit, du Site Classé, des périmètres de protection des Monuments Historiques, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4.4. Choix retenus pour la préservation et la gestion de l'eau

En application de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, un zonage pluvial a été approuvé le 17/02/2016 sur le territoire de la commune de Roquebrune-Cap-Martin en vue de la maîtrise, de la collecte et du stockage des eaux pluviales et de ruissellement. Ce document est opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme et est annexé au présent PLU.

Le zonage d'assainissement pluvial définit 3 types de zones (zone 1 correspondant aux zones réservées à l'expansion des ruissellements, zone 2 correspondant aux bassins versants sensibles du Vesqui et du Vallonet) et la zone 3 correspondant au reste du territoire) dans lesquelles s'appliquent des règles différentes.

4.5. Choix retenus en faveur du développement du parc de véhicule à émission zéro carbone

L'article 4 prend acte de l'électrification à venir du parc automobile et impose de fait que les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créées soient dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable afin d'en faciliter le déploiement.

5. Modalités définies dans le chapitre 4, relative au lexique

Les différents termes techniques utilisés dans le règlement y sont définis afin d'en faciliter la compréhension.

Est notamment précisées les définitions retenues pour l'application des règles de hauteurs et d'emprises au sol des constructions.

III. Les choix en matière de zones urbaines

Article R.123 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Les principales zones urbaines sont maintenues dans le PLU et comprennent des ajustements. Le règlement des zones urbaines permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales et d'un développement urbain respectueux des spécificités et sensibilités du territoire.

Parmi les zones urbaines, se distinguent les zones à vocation d'habitat, d'équipements et touristiques :

- zone UA : noyaux anciens des centralités (Vieux Village, Carnolès, Saint-Roman) ;
- zone UB : extensions urbaines denses de Carnolès ;
- zone UC : secteurs d'habitats majoritairement collectifs aux abords de la ville dense ;
- zone UD : secteurs de transition entre les quartiers denses et les quartiers à dominante d'habitat individuel ;
- zone UE : quartiers à dominante d'habitat de faible hauteur ;
- zone UM : secteur de projet d'aménagement à Saint-Roman ;
- zone US : secteurs d'équipements collectif proches du littoral ;
- zone UT : secteurs dédiés à des équipements touristiques et d'hébergement touristique.
- zone UV : secteur réservé aux activités hôtelières

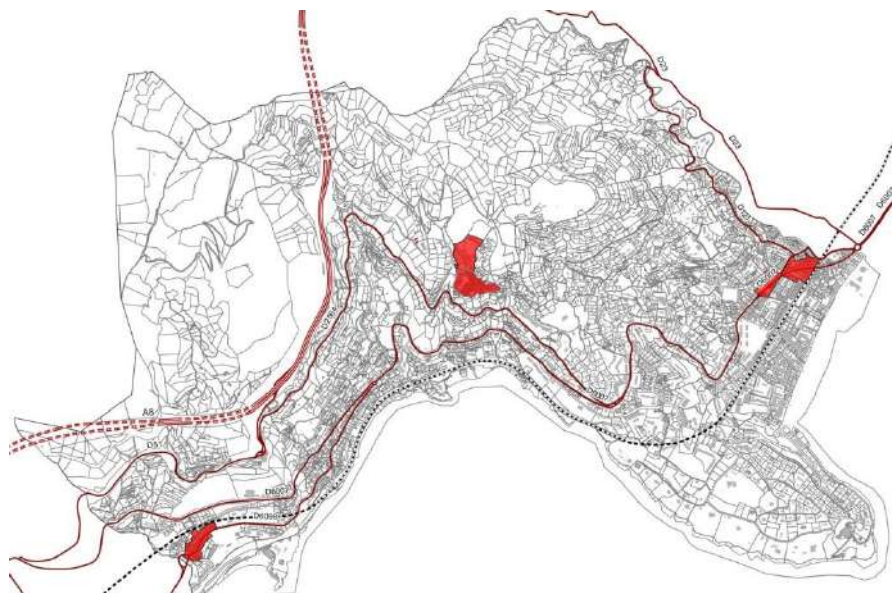
Dans les zones urbaines, le choix des coefficients d'emprise au sol, prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre à l'objectif de concilier développement résidentiel, économie résidentielles et touristiques et impératif de protection des paysages du PADD.

Cet objectif se décline en plusieurs actions à mettre en oeuvre :

- Adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent ;
- Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits ;
- Préserver les formes urbaines des centralités et accompagner une densité et des hauteurs dégressives sur les coteaux urbanisés ;
- Conforter Carnolès comme pôle urbain principal ;
- Marquer les limites de l'urbanisation ;
- Conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère ;
- Préserver le Cap Martin en permettant la restitution de l'ambiance paysagère dans les quartiers d'habitat récents ;
- Assurer le développement de l'économie résidentielle et de l'économie touristique ;
- Accompagner les secteurs d'équipements proches du littoral.

1. La zone UA : les noyaux anciens des centralités

La zone UA identifie les trois noyaux urbains anciens des centralités de Roquebrune Cap-Martin (Vieux Village, Carnolès et Saint-Roman).



Localisation de la zone UA

La zone UA est composée de trois sous-secteurs :

- le secteur UAa, correspondant aux parties anciennes du Vieux Village ;
- le secteur UAb, correspondant à l'extension du Vieux Village ;
- le secteur UAc, correspondant aux centralités de Carnolès et de Saint-Roman.

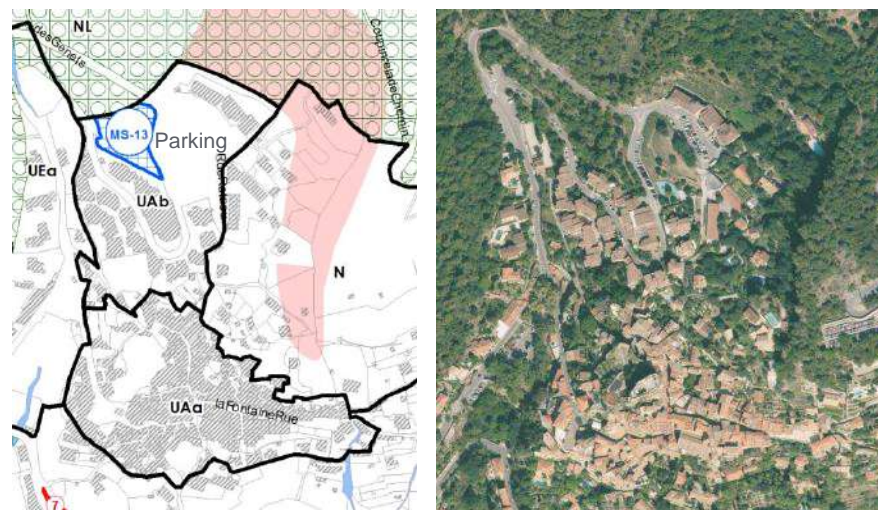
Le zonage et le périmètre des zones UAa et UAb du POS n'ont pas été modifiés. Seul le secteur UAc est créé par le PLU sur des secteurs inscrits en zone UB du POS.

Les règles applicables à la zone UA du PLU visent à valoriser le tissu urbain existant.

Le Village s'inscrit dans les **secteurs UAa et UAb**.

Les parties urbanisées plus anciennes du Vieux Village (UAa) représentent le village historique de Roquebrune, de haute valeur patrimoniale : il fait en effet partie des villages perchés typiques du Sud-Est de la France. L'habitat est dense, de type mitoyen en R+1 R+2 et s'intègre aux nombreuses rues étroites et sinueuses. L'architecture comprend des matériaux traditionnels, typiques du Sud.

L'urbanisation s'est étendue au Nord du vieux village où ont été confortés des équipements (école, parking du Rataou) selon les caractéristiques d'un tissu urbain dense (secteur UAb). La dernière disponibilité foncière fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.



Secteurs UAa et UAb du Village

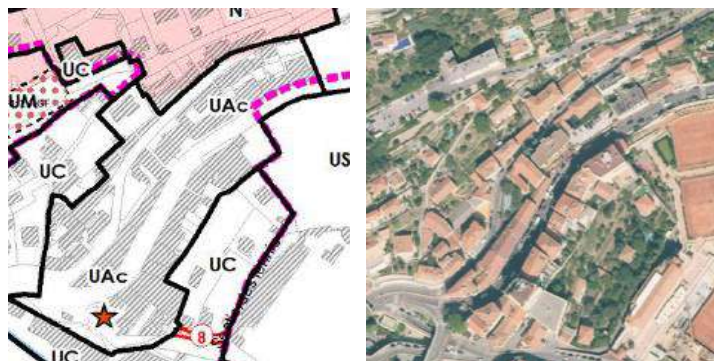
Les deux autres noyaux urbains anciens présentent des caractéristiques différentes du vieux village : ils sont classés en **secteur UA_c**.

A Saint-Roman et Carnolès, les centres anciens sont constitués d'immeubles urbains dont les plus anciens sont de la fin du XIX^e siècle, complétés par des immeubles d'habitats collectifs plus récents et quelques maisons de ville.



Secteur UA_c de Carnolès

A Carnolès, deux servitudes de mixité sociale sont identifiées en renouvellement urbain. Des emplacements réservés sont également inscrits pour améliorer la desserte et le stationnement.



Secteur UA_c de Saint-Roman

Caractéristiques du règlement de la zone UA

Un paragraphe introductif rappelle qu'outre les dispositions particulières à la zone, les dispositions générales s'appliquent également.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone, à savoir les constructions à usage agricole, à usage industriel, à usage d'entrepôt. Les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations présentant des dangers et inconvénients pour le voisinage sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sol non liés au bâti, le stationnement temporaire ou permanent de caravanes sont également interdits.

Le PLU interdit également le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme afin d'assurer la pérennité des équipements existants, contribuant au maintien du classement touristique de Roquebrune Cap-Martin.

- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du village à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent être strictement limités afin de ne pas créer de risque pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

La zone UA étant suffisamment équipée, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphonie...) doit être réalisé en souterrain. En cas d'impossibilité technique (notamment pour le bâti existant), les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les règles d'implantation des constructions sont définies au regard des modes d'implantations existants et majoritaires dans chacun des secteurs, afin de pérenniser les formes urbaines caractéristiques de ces centres anciens :

- implantation à l'alignement architectural des bâtiments existants dans le secteur UAa ou conservation des emprises préexistantes ;
- implantation soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement dans le secteur UAb ;
- implantation à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées dans le secteur UAc.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles notamment pour tenir compte du tissu bâti existant, par exemple pour permettre de réaliser une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans les secteurs les plus anciens (UAa et UAc), l'urbanisation s'est réalisée en majorité selon un ordre continu. Afin de conforter la trame urbaine, ce principe est maintenu dans le règlement : dans les secteurs UAa et UAc, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et constituer ainsi un front bâti le long de la rue. A l'arrière de ce front bâti, l'implantation en retrait des limites séparatives est privilégiée pour préserver les fonds voisins et limiter les covisibilités.

Ainsi, dans le secteur UAa, dans une bande de 12 mètres à partir de l'alignement de la façade sur voie du bâtiment projeté, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives. Au-delà de cette bande de

12 mètres, les bâtiments doivent être éloignés en tout point d'une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UAc, dans une bande de 16 mètres à partir de l'alignement de la façade sur voie du bâtiment projeté les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives. Au-delà de cette bande de 16 mètres, les bâtiments doivent être éloignés en tout point d'une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UAb, plus hétérogène, les bâtiments peuvent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles pour tenir compte des implantations existantes, permettre la réalisation d'annexes de petite hauteur et la création de sous-sol sur les limites séparatives (faible incidence pour les terrains limitrophes).

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Un recul minimum de 3 m est imposé entre deux bâtiments sur un même terrain afin de limiter les covisibilités.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

Il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol compte tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est définie au regard de l'existant, soit :

- au maximum égale à celle du bâtiment contigu le plus haut dans le secteur UAa ;
- 12 mètres dans le secteur UAb et 15 mètres dans le secteur UAc.

Cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte des hauteurs existantes (adossement à un bâtiment plus haut, aménagement de bâtiments plus hauts, équipements publics le nécessitant).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes. Le caractère historique de ces espaces doit guider le projet dans un esprit de continuité et de respect. Une attention particulière a été portée dans le secteur UAa, de grande valeur patrimoniale.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les clôtures et autres aménagements.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement lors de la création de logements, excepté dans le secteur UAa où cela n'est pas possible.

Pour encourager les éco-mobilités, des emplacements pour le stationnement des deux-roues sont imposés.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts, en jardins plantés ou aires de jeux, conservées et entretenues, sauf impossibilité majeure ou conditions particulières.

Il n'est pas défini de coefficient d'espaces verts compte tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone mais un aménagement des espaces laissés libres est obligatoire, en particulier pour le stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement.

Il n'est pas défini de coefficient d'espaces verts compte-tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone mais un aménagement des espaces laissés libres est obligatoire, en particulier pour le stationnement.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*

Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Afin d'anticiper le déploiement d'un réseau de communication numérique, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

2. La zone UB : les extensions urbaines denses

La zone UB correspond aux extensions urbaines denses de Carnolès.



Localisation de la zone UB

Elle se décline en deux sous-secteurs UBa et UBb, situés à Carnolès. Elle répond à l'objectif du PADD d'affirmer la centralité urbaine de Carnolès à l'échelle de la commune.

Par rapport à la zone UB du POS, la zone UB du PLU a été étendue et englobe des secteurs classés en zone UCa, UCb, UDa, UDb et UEa dans le POS, en fonction des caractéristiques de l'urbanisation proches (notamment en termes de densités, de forme urbaine et de hauteur) et/ou de leur caractère propice à être conforté.

Sur ces secteurs principalement dédiés à l'habitat collectif, l'emprise au sol représente 60% au maximum de l'unité foncière et 20% d'espaces verts sont au minimum attendus. Ce sont les secteurs de la commune où le bâti est le plus haut, toutefois, le PLU limite les hauteurs à 21 m en UBa et à 18m en UBb. Ces hauteurs confortent d'un étage les hauteurs maximales du POS et sont cohérentes avec le bâti existant.

La servitude d'Attente de Projet répertoriée sur le site de la BA943 est levée en raison de l'avancée du projet d'aménagement à vocation résidentielle et d'équipements de la ZAC Coeur de Carnolès.

Sept périmètres de mixité sociale pour accueillir du logement locatif social sont prévus sur l'ensemble de la zone UB. Des emplacements réservés sont prévus sur ces secteurs pour des aménagements et élargissements de voies.

Caractéristiques du règlement de la zone UB

Un paragraphe introductif rappelle qu'outre les dispositions particulières à la zone, les dispositions générales s'appliquent également.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone, à savoir les constructions à usage agricole, à usage industriel, à usage d'entrepôt. Les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations présentant des dangers et inconvénients pour le voisinage sont interdits. Les affouillement et exhaussements de sol non liés au bâti, le stationnement temporaire ou permanent de caravanes sont également interdits.

Le PLU interdit également le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme afin d'assurer la pérennité des équipements existants, contribuant au maintien du classement touristique de Roquebrune Cap-Martin.

- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du secteur à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement limités afin de ne pas créer de risque pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Art 3 : Accès et voirie*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

La zone UB étant suffisamment équipée, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent

garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphonie...) doit être réalisé en souterrain. En cas d'impossibilité technique (notamment pour le bâti existant), les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les règles d'implantation des constructions sont définies au regard des modes d'implantation existants : les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles notamment pour tenir compte du tissu bâti existant, par exemple pour permettre de réaliser une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins ou permettre l'évolution d'un bâtiment existant implanté différemment. Des exceptions à la règle sont également possibles pour les débords de balcons dans le cadre d'une opération d'aménagement et lorsque les dépendances des chaussées sont d'une largeur supérieure à 2,50mètres.

Compte tenu de leurs spécificités, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent également être implantées.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La zone UB est caractérisée par un bâti relativement haut, en ordre continu, semi continu ou discontinu selon les îlots. Ainsi, dans une bande de 16 mètres à compter de l'alignement de la façade sur voie, l'implantation peut être réalisée soit sur la limite séparative, soit en retrait en respectant une distance à définir en fonction de la hauteur de la construction.

Toutefois, afin de préserver l'arrière des parcelles (vues réciproques, ensoleillement...), à l'arrière du front bâti, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent avoir des implantations différentes liées à leur spécificité (réseau, etc.)

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Afin limiter les vues réciproques et de préserver l'ensoleillement, les constructions doivent être implantés des autres bâtiments à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Cette emprise au sol a été déterminée au regard des emprises au sol réelles observées, entre les plus denses et les moins denses pour une intensification maîtrisée des espaces proches du rivage.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

Afin de favoriser les continuités de volume, la hauteur des constructions confortent celles prévues dans le POS tout en étant moins élevée que les bâtiments les plus hauts dans le secteur. Ainsi la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 21 m dans le secteur UBa ;
- 18 m dans le secteur UBb.

Toutefois, par exception, en secteur UBb dans le cadre d'une opération d'aménagement, un bâtiment à usage d'habitations peut être d'une hauteur supérieure à la hauteur absolue prescrite sans pouvoir excéder 20m et dans la limite de 6 niveaux (R+5).

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront ainsi répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois l'aspect des bâtiments et les clôtures.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement automobile en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Le stationnement des deux-roues est également pris en compte : pour toute construction nouvelle, un local d'une surface minimale de 1.5m² sera aménagé.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie totale du terrain. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*
Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

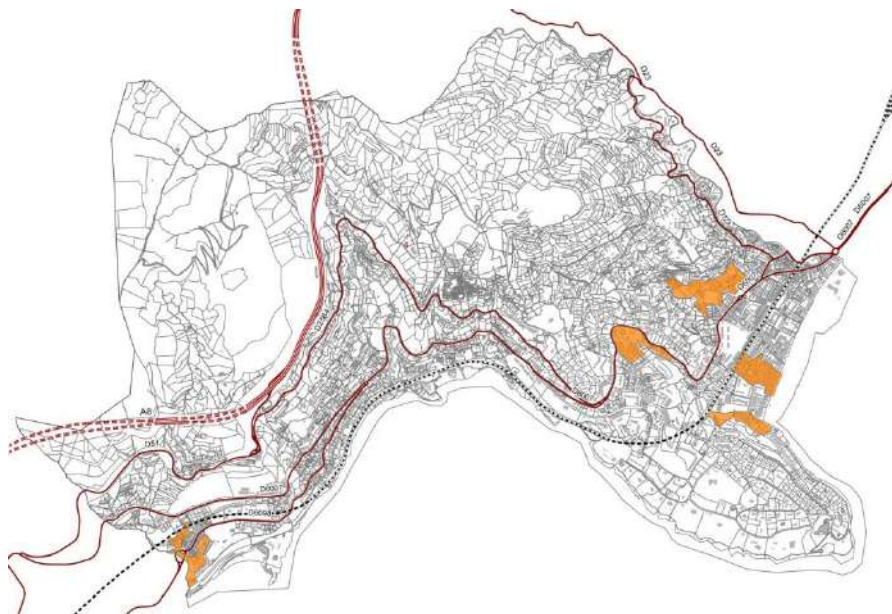
Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Afin de s'inscrire dans le développement numérique, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement des constructions.

3. La zone UC : les extensions urbaines d'habitat collectifs

La zone UC correspond aux extensions d'habitats collectifs moins dense que la zone UB, à Carnolès et à Saint-Roman.



Localisation de la zone UC

Elle correspond à la zone UC du POS. Elle s'étend sur d'anciens secteurs UDa du POS compte tenu de leur morphologie proche et/ou de leur capacité à accueillir une légère densification.

Le tissu urbain est majoritairement discontinu, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres, l'emprise au sol du bâtiment ne doit pas dépasser 30% et les espaces verts doivent représenter 20% minimum de l'unité foncière.

Une servitude de vue est instaurée sur un secteur UC*, l'égout du toit ne devra pas dépasser la chaussée des RD 6607 et RD6098.

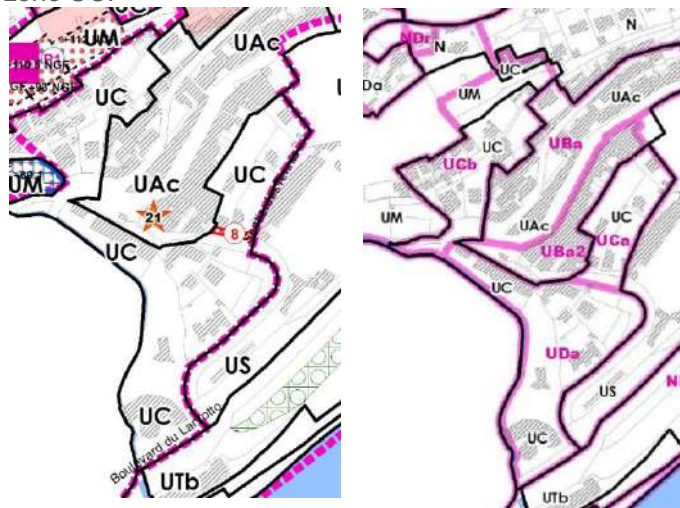
Trois périmètres de mixité sociale pour accueillir du logement locatif social sont prévus sur l'ensemble de la zone UC.

Des emplacements réservés sont prévus sur ces secteurs pour des aménagements et élargissements de voies.

Des espaces verts protégés complètent les dispositions réglementaires pour maîtriser la densification des coteaux.

Un secteur UC situé à Saint-Roman est situé en zone inconstructible du PPRmt.

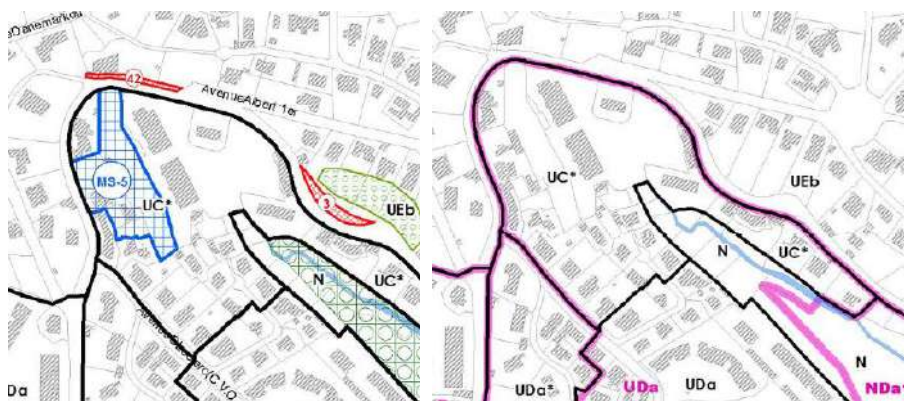
A Saint Roman, la zone UC correspond aux extensions du noyau ancien en limite monégasque. Compte tenu du contexte, l'ensemble est classé en zone UC.



Zonage du PLU

PLU et superposition du POS (en magenta)

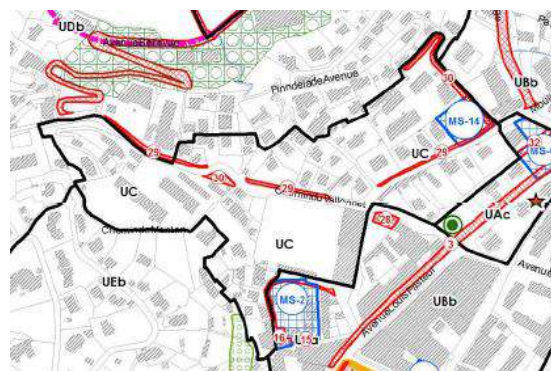
Ce secteur accueille du bâti jusqu'à R+4. Toutefois, la servitude de vue permettra de préserver les vues depuis la corniche.



Zonage du PLU

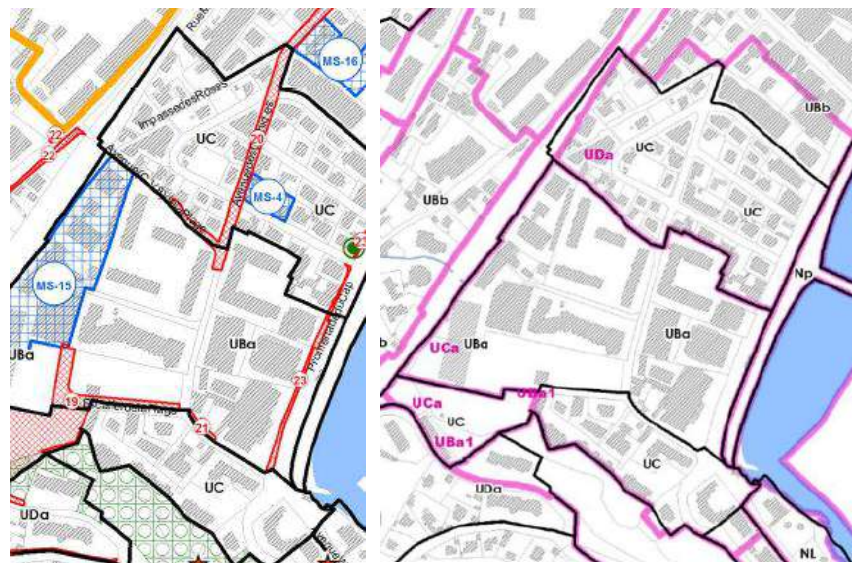
PLU et superposition du POS (en magenta)

Au nord de Carnolès, la zone UC permet de gérer la dégressivité des hauteurs de bâtis en amorce des coteaux.



Zonage du PLU

A Carnolès, la zone UC reconnaît des secteurs de moindre densités et hauteurs que le bâti environnant.



Zonage du PLU

PLU et superposition du POS (en magenta)

Caractéristiques du règlement de la zone UC

Un paragraphe introductif rappelle qu'outre les dispositions particulières à la zone, les dispositions générales s'appliquent également.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone, à savoir les constructions à usage agricole, à usage industriel, à usage d'entrepôt. Les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations présentant des dangers et inconvénients pour le voisinage sont interdits. Les affouillements et exhaussements de sol nous liés au bâti, le stationnement temporaire ou permanent de caravanes sont également interdits.

Le PLU interdit également le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme afin d'assurer la pérennité des équipements existants, contribuant au maintien du classement touristique de Roquebrune Cap-Martin.

- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du secteur à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement limités afin de ne pas créer de risque pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

La zone UC étant suffisamment équipée, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent

garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphonie...) doit être réalisé en souterrain. En cas d'impossibilité technique (notamment pour le bâti existant), les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les règles d'implantation issues du PLU sont définies au regard des modes d'implantation existants : les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour permettre l'aménagement de stationnement et des sous-sols, ces constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La zone UC est caractérisée par un bâti en ordre discontinu qui ménage des espaces de respiration dans le paysage : l'implantation doit être réalisée en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Afin de préserver l'intimité du voisinage, les piscines et bassins d'agrément doivent observer un retrait minimal de 4 mètres.

Des possibilités d'implantation en limite séparative sont prévues pour les constructions de moindre impact (stationnement, pool house, ouvrage technique, etc. ne dépassant pas 3 mètres de hauteur).

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Afin de limiter les vues réciproques et de préserver l'ensoleillement, les constructions doivent être implantées des autres bâtiments à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière. Ces emprises au sol ont été déterminées au regard des emprises au sol réelles observées, légèrement majorées pour accompagner une évolution limitée du bâti existant (extensions mesurée, pièces supplémentaires, etc.) mais limitée dans les espaces proches du rivage.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions conforte celles prévues dans le POS tout en étant moins élevée que les bâtiments les plus hauts dans le secteur ; la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Une servitude de vue est instituée dans les secteurs indicés * afin que l'égout du toit ne dépasse pas le niveau de la chaussée des RD 6007 et RD 6098 pour protéger les vues sur le littoral depuis les corniches (maintien du POS).

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront ainsi répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois l'aspect des bâtiments et les clôtures.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement automobile en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Le stationnement des deux-roues est également pris en compte : pour toute construction nouvelle, un local d'une surface minimale de 1.5m² sera aménagé.

- *Art 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie totale du terrain. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement. Ce coefficient est établi en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*
Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Afin de s'inscrire dans le développement numérique, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement des constructions.

4. La zone UD : Secteurs de transition

La zone UD correspond à des secteurs de transition entre les quartiers d'habitat collectif et d'habitat individuel.

Elle comprend trois secteurs UDa, UDb et UDc de densités différentes et des sous-secteurs indicés * (servitude de vue).

Il s'agit de secteurs urbanisés des coteaux et donc sensibles sur le plan paysager : la hauteur et la densité du bâti doivent donc être maîtrisés.



Elle correspond à la zone UD et ses secteurs du POS, dans lesquels la hauteur est limitée à 9 mètres. Elle s'étend également sur d'anciens secteurs de la zone UC ou UE du POS pour assurer une cohérence d'ensemble et compte tenu de leur morphologie proche. Ces zones UD sont circonscrites à l'existant.

La zone UD présente un tissu urbain discontinu avec une hauteur des bâtiments ne pouvant pas dépasser les 9 mètres. Les trois sous-secteurs ont des densités différentes traduites par des coefficients d'emprises au sol et d'espaces libres particuliers:

- le secteur UDa/UDa* autorise une emprise au sol du bâti de 25% et 55% d'espaces libres de la superficie de l'unité foncière ;
- le secteur UDb/UDb* autorise une emprise au sol du bâti de 20% de l'unité foncière et 60% d'espaces libres ;
- le secteur UDc/UDc*, il est autorisé une emprise au sol du bâti de 15% et 65% les espaces libres.

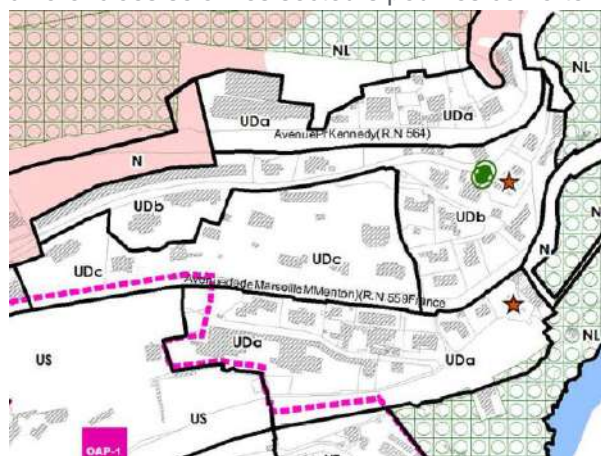
Une servitude de vue est instaurée sur les secteurs indicés *, l'égout du toit ne devra pas dépasser la chaussée des RD 6607 et RD6098.

Un périmètre de mixité sociale pour accueillir du logement locatif social est prévu sur un secteur UDa sur le plateau du Cap-Martin.

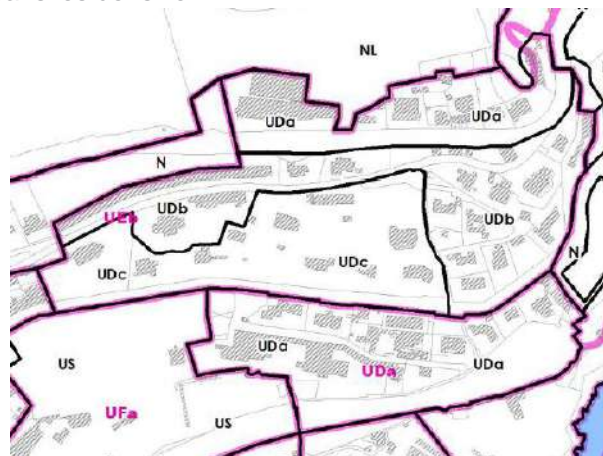
Des emplacements réservés sont également prévus sur l'ensemble de la zone pour des aménagements et des élargissements de voies.

Des espaces verts protégés complètent les dispositions réglementaires pour préserver des espaces paysagers de respiration.

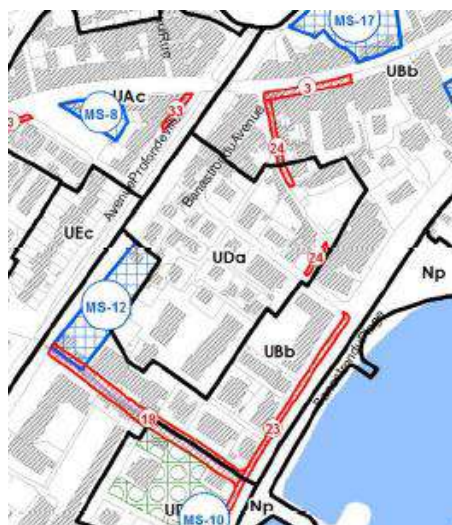
La zone UD répond à la volonté de de préserver les coteaux déjà urbanisés.
 Les hauteurs sont donc limitées ainsi que les emprises au sol de façon différenciées selon les secteurs pour les conforter sans les densifier.



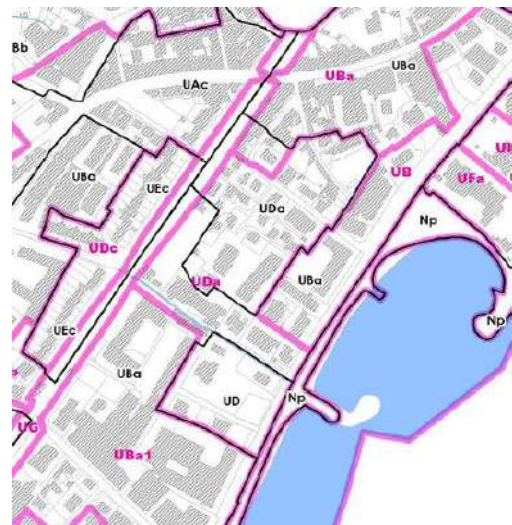
Zonage du PLU Saint Roman
 (magenta)



PLU et superposition du POS (en magenta)



Zonage du PLU Carnolès



PLU et superposition du POS (en magenta)

Les secteurs UDa, UDa* et UDb identifient les coteaux urbanisés situés de part et d'autre de la RD 6007 et à Cabbé. Elle a été circonscrite à l'existant. Les vues depuis la RD 6007 sont prises en comptes par le secteur indiqué *.



Zonage du PLU - Cabbé – Bon Voyage

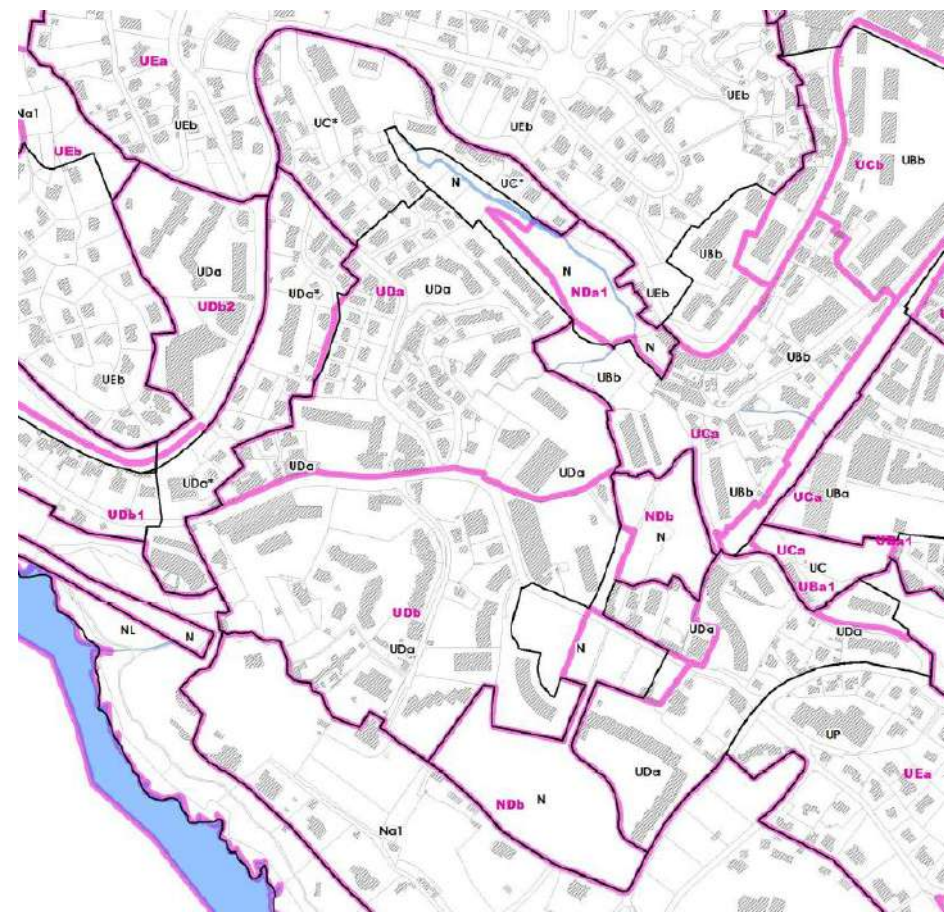


Zonage du PLU et superposition du POS (en magenta) - Cabbé – Bon Voyage

Ce secteur à prédominance d'habitat collectif assure l'articulation entre le Cap Martin et Carnolès et est sensible sur le plan paysager.
Un secteur classé UDa* est concerné par la servitude de vue liées à la corniche.

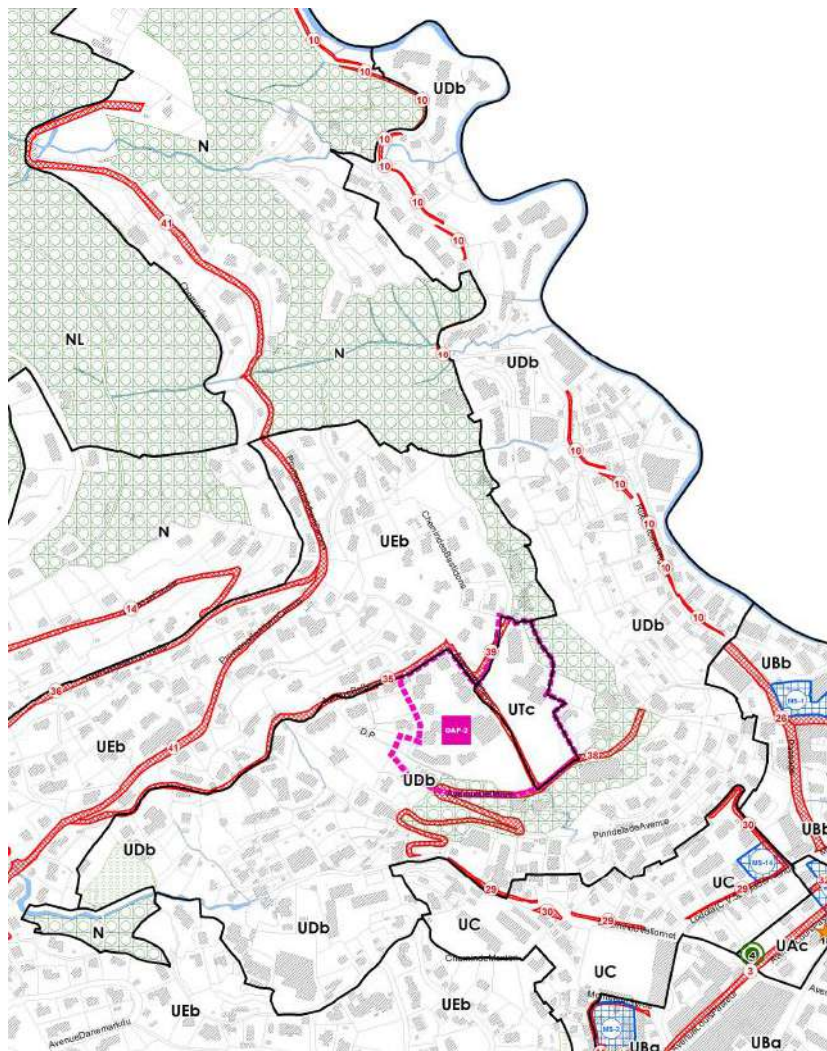


Zonage du PLU

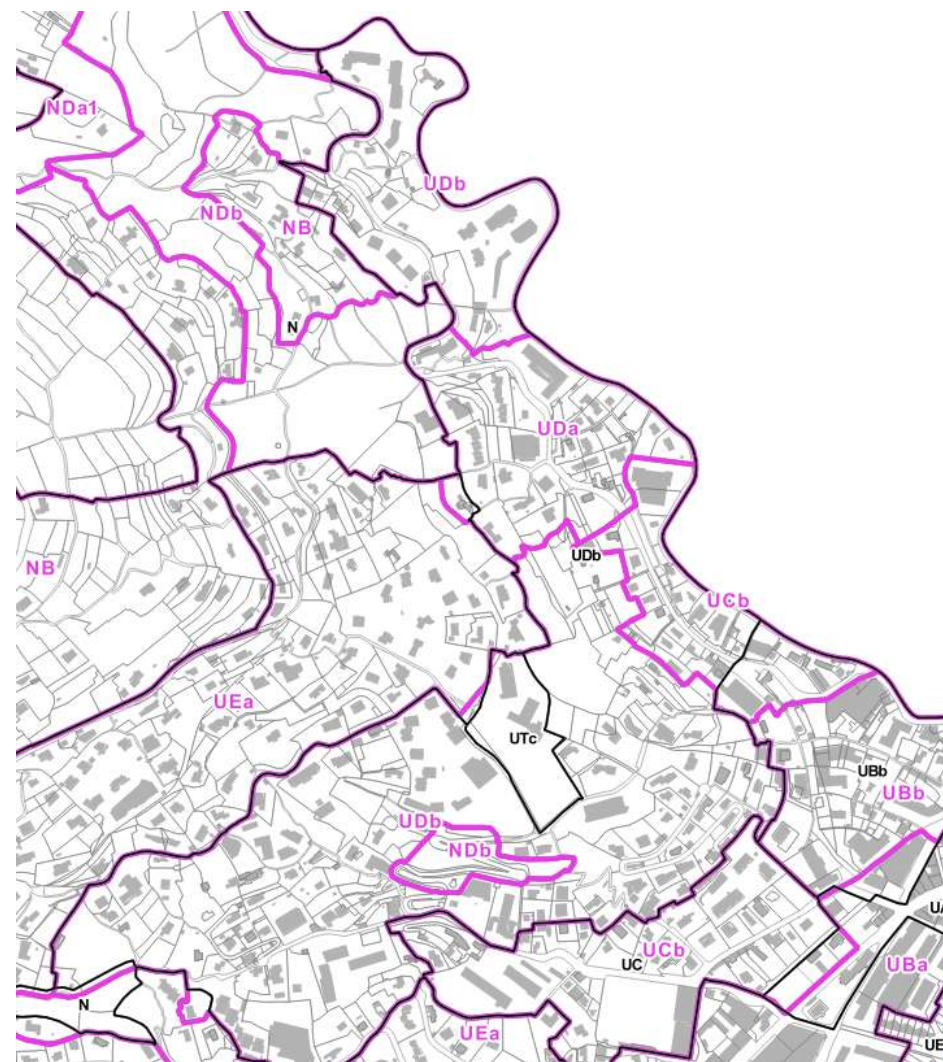


Zonage du PLU et superposition du POS (en magenta)

Sur les hauteurs de Carnolès, ce secteur est à dominante d'habitat collectif et individuel. Une continuité végétale est protégée par des espaces boisés classés.



Zonage du PLU



Zonage du PLU et superposition du POS (en magenta)

Caractéristiques du règlement de la zone UD

Un paragraphe introductif rappelle qu'outre les dispositions particulières à la zone, les dispositions générales s'appliquent également.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone, à savoir les constructions à usage agricole, à usage industriel, à usage d'entrepôt. Les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations présentant des dangers et inconvénients pour le voisinage sont interdits. Les affouillements et exhaussements de sol non liés au bâti, le stationnement temporaire ou permanent de caravanes sont également interdits.

Le PLU interdit également le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme afin d'assurer la pérennité des équipements existants, contribuant au maintien du classement touristique de Roquebrune Cap-Martin.

- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées au secteur à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement limités afin de ne pas créer de risque pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

La zone UD étant desservie, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphonie...) doit être réalisé en souterrain. En cas d'impossibilité technique (notamment pour le bâti existant), les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les règles d'implantation issues du PLU sont définies au regard des modes d'implantation existants : les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour permettre l'aménagement de stationnement et des sous-sols, ces constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La zone UD est caractérisée par un bâti en ordre discontinu qui ménage des espaces de respiration dans le paysage : l'implantation des constructions doit être réalisée en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à leur hauteur diminuée de 4 mètres.

Afin de préserver l'intimité du voisinage, les piscines et bassins d'agrément doivent observer un retrait minimal de 4 mètres.

Des possibilités d'implantation en limite séparative sont prévues pour les constructions de moindre impact (stationnement, pool house, ouvrage technique, etc. ne dépassant pas 3 mètres de hauteur).

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Afin de limiter les vues réciproques, de préserver l'ensoleillement et de maintenir un tissu aéré, les constructions doivent être implantées des autres

bâtiments à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa et le sous-secteur UDa* ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDb et le sous-secteur UDb* ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDC et le sous-secteur UDC*.

S'agissant de secteurs de transition entre quartiers d'habitat collectifs et secteurs de villas, dans des espaces souvent exposés et sensibles sur le plan paysager, les emprises au sol ont été déterminées au regard des typologies permettant d'assurer l'intégration dans les grands paysages.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions conforte celles prévues dans le POS ; la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 mètres (11,25 mètres pour la hauteur frontale).

Une servitude de vue est instituée dans les secteurs indicés * afin que l'égout du toit ne dépasse pas le niveau de la chaussée des RD 6007 et RD 6098 pour protéger les vues sur le littoral depuis les corniches (maintien du POS).

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leur spécificité. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour une bonne insertion paysagère.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront ainsi répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois l'aspect des bâtiments et les clôtures.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement automobile en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Le stationnement des deux-roues est également pris en compte : pour toute construction nouvelle, un local d'une surface minimale de 1.5m² sera aménagé.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à :

- 55% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa et le sous-secteur UDa* ;
- 60% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDb et le sous-secteur UDb* ;
- 65% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDC et le sous-secteur UDC*.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*

Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article est non réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Afin de s'inscrire dans le développement numérique, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement des constructions.

5. La zone UE : Quartiers à dominante d'habitat de faible hauteur

La zone UE correspond aux quartiers à dominante d'habitat individuel de faible hauteur. Elle comprend trois secteurs UEa, UEb et UEc avec des sous-secteurs indicés * (servitude de vue).



Il s'agit de secteurs urbanisés des coteaux et de la façade littorale et donc sensibles sur le plan paysager : la hauteur et la densité du bâti doivent donc être maîtrisés.

La zone UE correspond à la typologie de la zone UE du POS.

La zone UE présente un tissu urbain discontinu et de faible hauteur (7 mètres) dont les densités varient selon les secteurs :

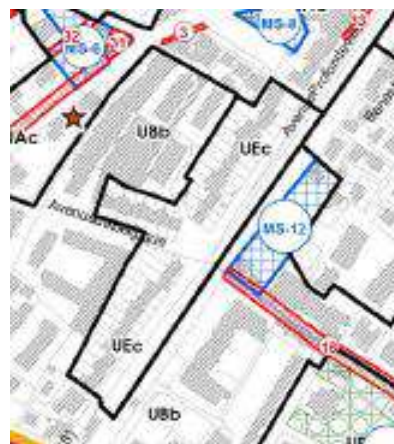
- l'emprise au sol des secteurs UEa/UEa* ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 50% d'espaces libres ;
- l'emprise au sol des secteurs UEb/UEb* ne peut excéder 20% de l'unité foncière avec un minimum de 60% d'espaces libres ;
- l'emprise au sol des secteurs UEc et UEd ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière avec 65% d'espaces libres au minimum.

Une servitude de vue est instaurée sur les secteurs indicés *, l'égout du toit ne devra pas dépasser la chaussée des RD 6607 et RD6098.

Des emplacements réservés sont également prévus sur l'ensemble de la zone pour des aménagements et élargissements de voies.

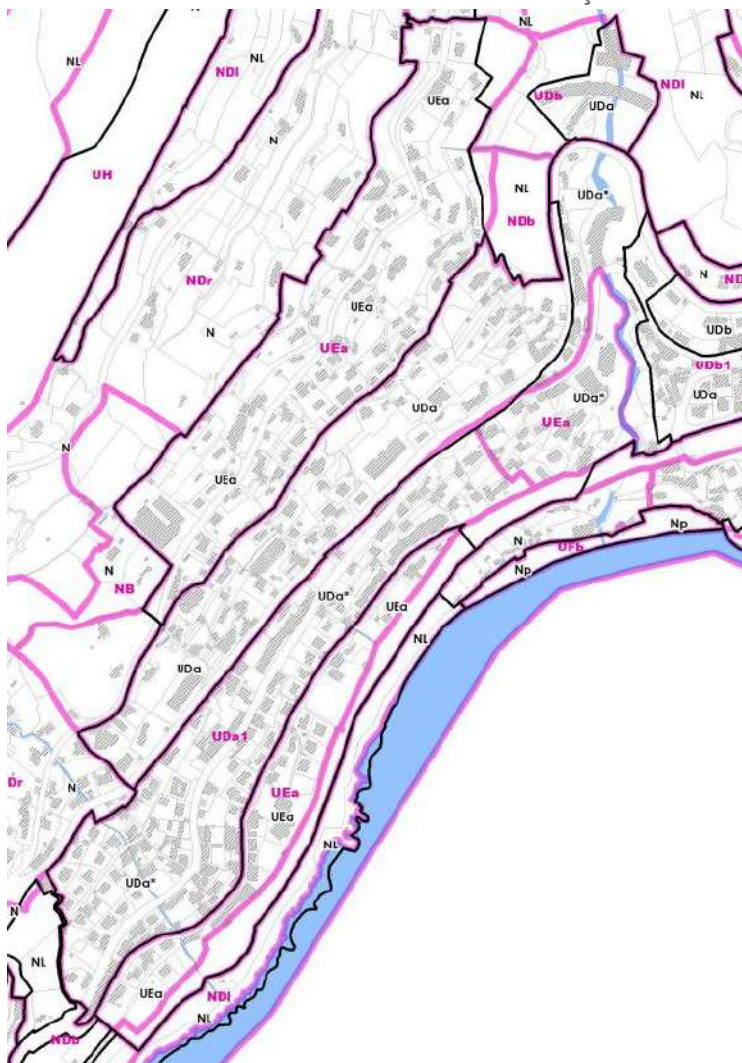
Des espaces verts protégés complètent les dispositions réglementaires pour préserver des espaces paysagers de respiration.

Un seul secteur UEc est identifié, à Carnolès. Il s'agit d'un quartier d'habitat en bande d'une hauteur maximale à R+1 qui était classé en zone UD dans le POS. Son classement en zone UEc permet de maintenir la typologie existante.

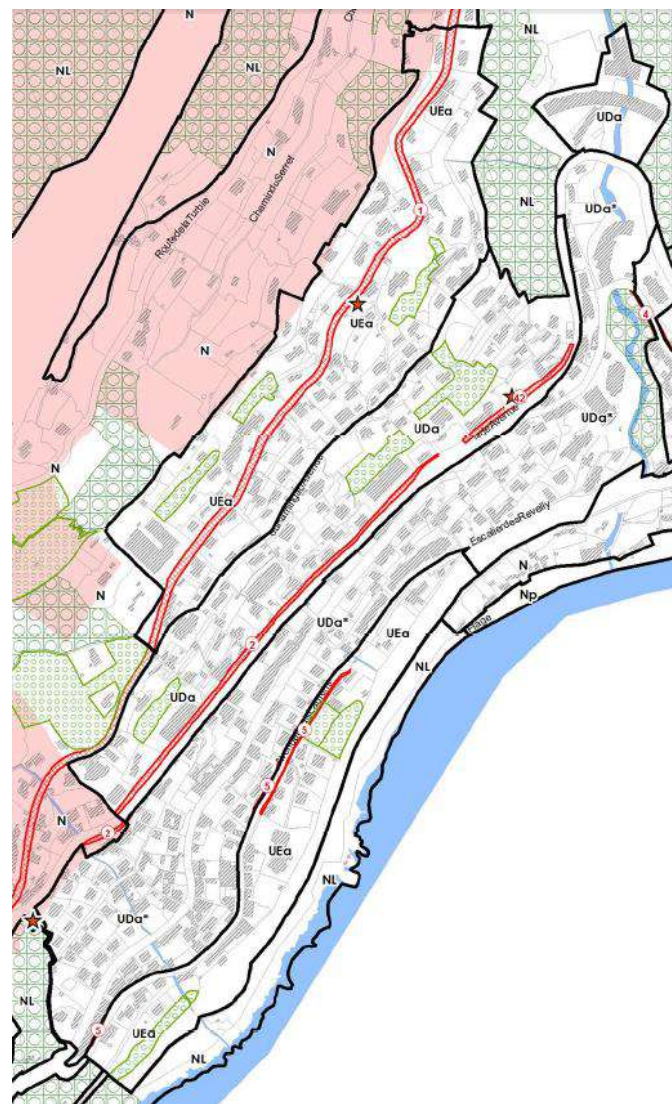


Extrait du zonage du PLU

Dans le secteur de Serret – Bon Voyage, les secteurs UEa identifient le haut du coteau urbanisé circonscrit à l'existant et la façade littorale urbanisée.

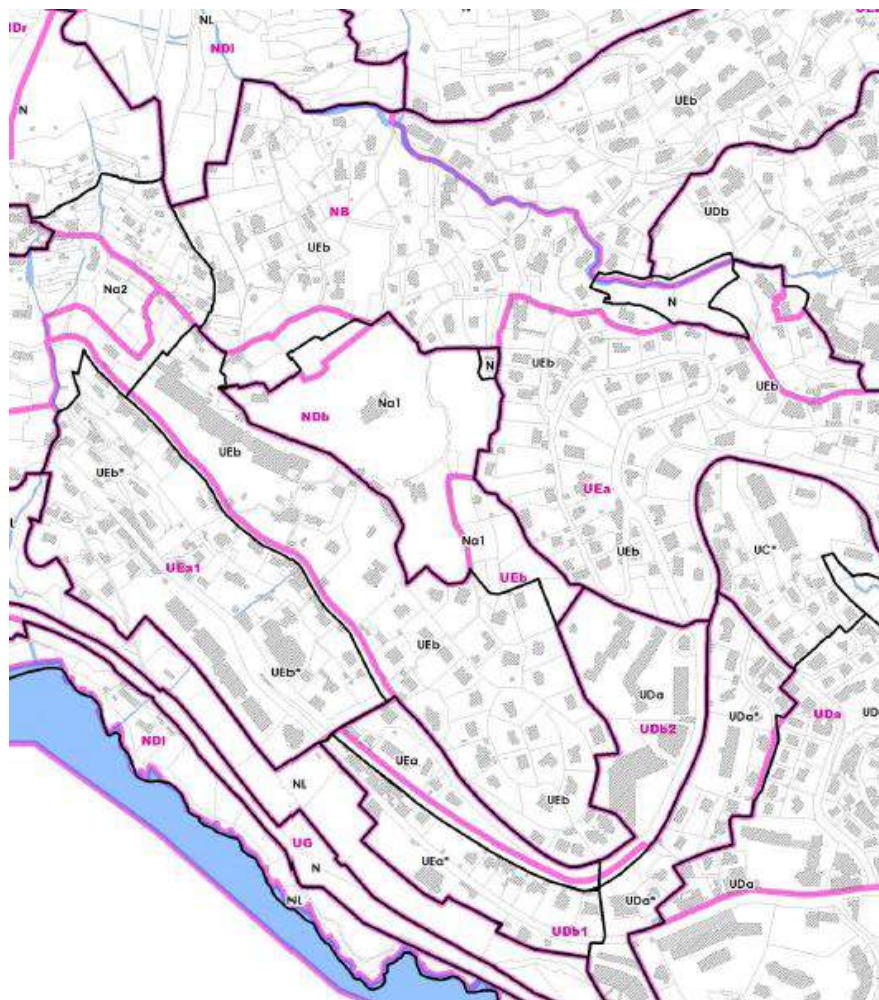


Secteur UEa du PLU et superposition du POS (en magenta)
Des espaces verts protégés préservent les espaces de respiration.

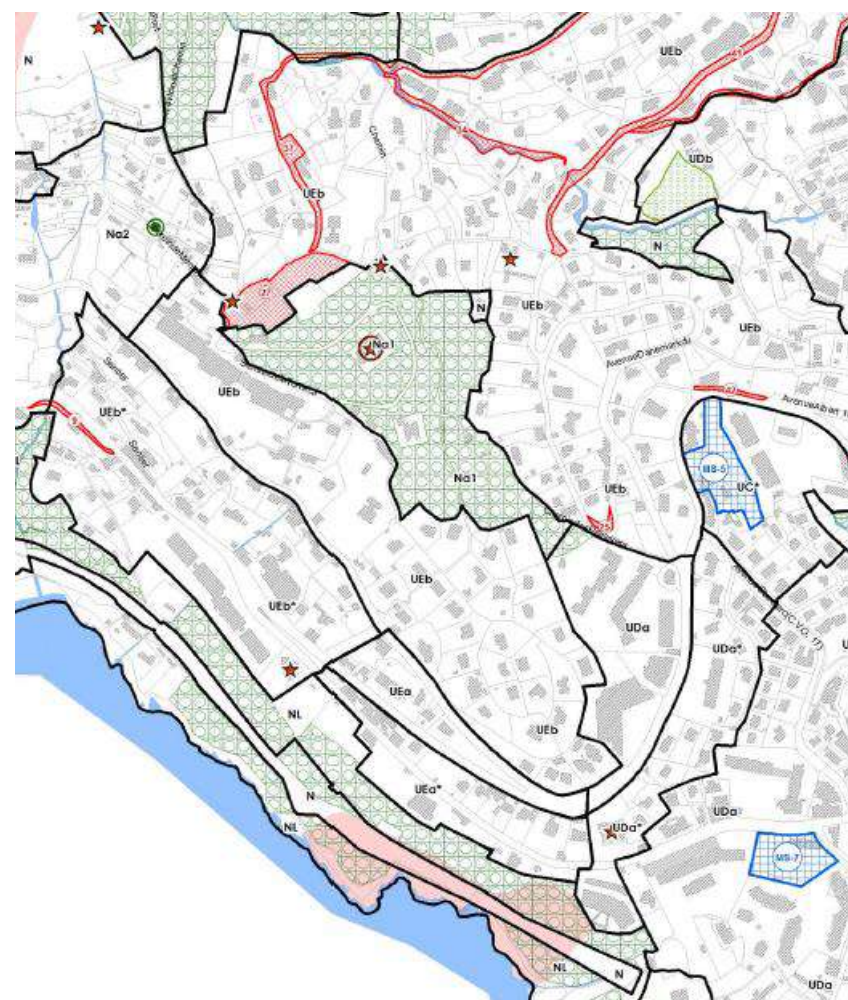


Extrait du zonage du PLU

A l'Ouest de Cabbé, la zone UE identifie des secteurs à dominante d'habitat individuel. Ce sont des secteurs à forte sensibilité visuelle où il convient de maîtriser les hauteurs pour le bâti nouveau ainsi que les densités en cohérence avec le tissu existant.

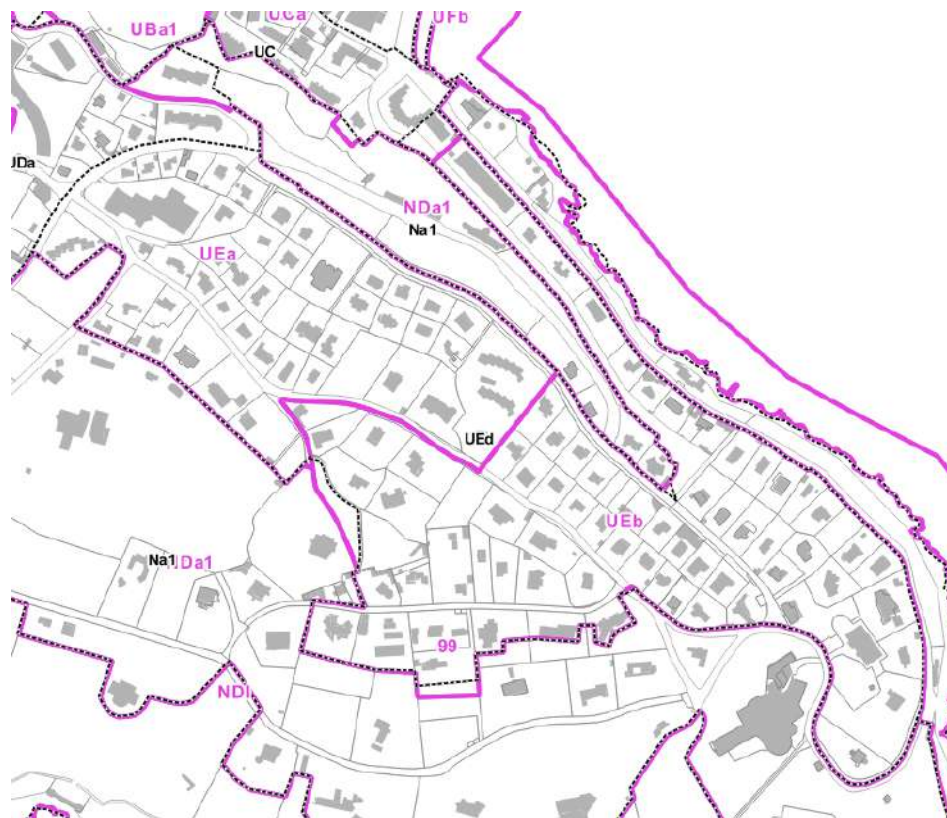


Secteur UEa du PLU et superposition du POS (en magenta)

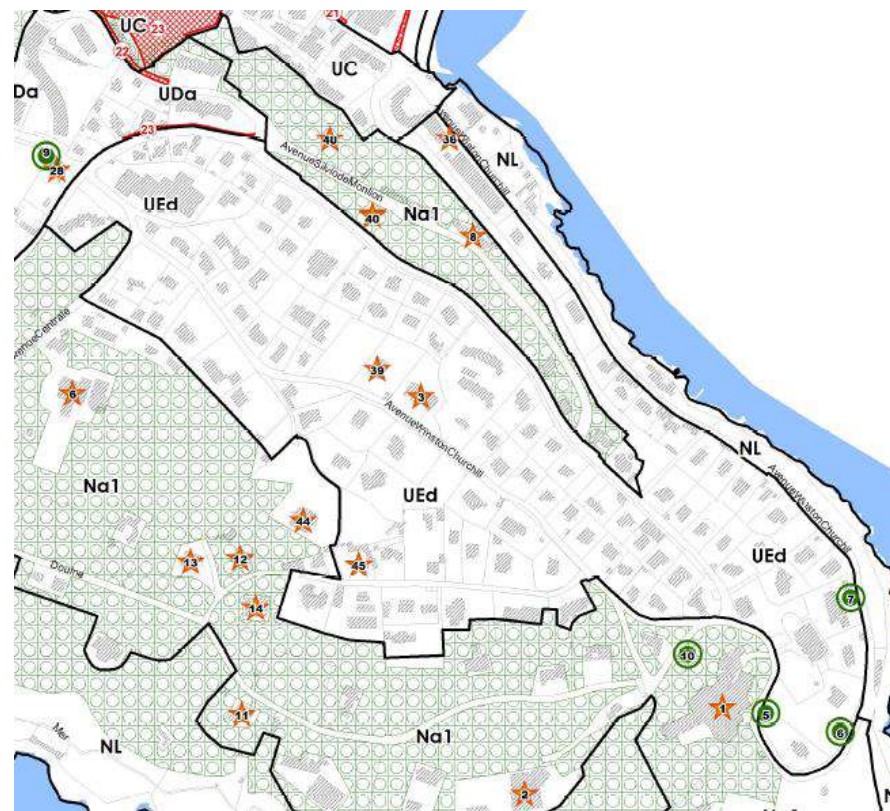


Extrait du zonage du PLU

Le secteur UEd correspond aux quartiers récents qui se sont développés sur le Cap Martin. Elle correspond à des secteurs UEa et UEb du POS. Le PADD fait de la reconquête du Cap Martin et de sa qualité paysagère un objectif ambitieux. Ce secteur n'est pas destiné à se développer ni à se densifier compte tenu des sensibilités paysagères et patrimoniales (Site Classé notamment). Il a donc été circonscrit à l'urbanisation existante. Ainsi, le règlement de ce secteur, par le biais d'un coefficient d'emprise au sol faible et d'un coefficient d'espace vert fort, permettra de préserver le quartier, voire, à terme, de restituer l'ambiance de villas remarquables au cœur de parcs arborés.



Secteur UEd du PLU et superposition du POS (en magenta)



Extrait du zonage du PLU

Caractéristiques du règlement de la zone UE

Un paragraphe introductif rappelle qu'outre les dispositions particulières à la zone, les dispositions générales s'appliquent également.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone, à savoir les constructions à usage agricole, à usage industriel, à usage d'entrepôt. Les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations présentant des dangers et inconvénients pour le voisinage sont interdits. Les affouillements et exhaussements de sol nous liés au bâti, le stationnement temporaire ou permanent de caravanes sont également interdits.

Le PLU interdit également le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme afin d'assurer la pérennité des équipements existants, contribuant au maintien du classement touristique de Roquebrune Cap-Martin.

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées au secteur à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement limités afin de ne pas créer de risque pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

La zone UE étant deservie, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphonie...) doit être réalisé en souterrain. En cas d'impossibilité technique (notamment pour le bâti existant), les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les règles d'implantation issues du PLU sont définies au regard des modes d'implantation existants : les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour permettre l'aménagement de stationnement et des sous-sols, ces constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voie. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les secteurs UEa et UEb et leurs sous secteurs indicés* sont caractérisés par un bâti en ordre discontinu qui ménage des espaces de respiration dans le paysage : l'implantation des constructions doit être réalisée en retrait des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Afin de préserver l'intimité du voisinage, les piscines et bassins d'agrément doivent observer un retrait minimal de 4 mètres.

Des possibilités d'implantation en limite séparative sont prévues pour les constructions de moindre impact (stationnement, pool house, ouvrage technique, etc. ne dépassant pas 3 mètres de hauteur).

Dans le secteur UEc correspondant à une typologie particulière d'habitat en bande existant, la surélévation du bâti implanté sur la limite est admise.

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Afin de limiter les vues réciproques, de préserver l'ensoleillement et de maintenir un tissu aéré, les constructions doivent être implantées des autres

bâtiments à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa/UEa* ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEb/UEb* ;
- 10% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UEc et UEd.

Ces emprises au sol ont été déterminées au regard des typologies existantes et/ou souhaitées dans ces zones à dominante d'habitat individuels dans des secteurs de sensibilité patrimoniale et/ou paysagère.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

Dans cette zone à dominante d'habitat individuel, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur frontale ne peut excéder 8,75 mètres.

Une servitude de vue est instituée dans les secteurs indicés * afin que l'égout du toit ne dépasse pas le niveau de la chaussée des RD 6007 et RD 6098 pour protéger les vues sur le littoral depuis les corniches (maintien du POS).

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leur spécificité. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour une bonne insertion paysagère.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront ainsi répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes. Les constructions, clôtures et murs de soutènement doivent assurer leur insertion dans le terrain et les paysages.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement automobile en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Le stationnement des deux-roues est également pris en compte : pour toute construction nouvelle, un local d'une surface minimale de 1.5m² sera aménagé.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à :

- 50% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa et le sous-secteur UEa* ;
- 60% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEb et le sous-secteur UEb* ;
- 65% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UEc et UEd.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*
Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Afin de s'inscrire dans le développement numérique, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement des constructions.

6. La zone UM : zone urbaine à dominante d'habitat collectif

La zone UM correspond à une opération d'habitat collectif et de stationnement à Saint-Roman.

Elle répond à l'objectif de conforter la polarité complémentaire de Saint-Roman en ménageant la coupure d'urbanisation avec Monaco, inscrit dans le PADD.

Ce secteur concerne une partie non zonée du POS et ponctuellement des zones UC et UD.

L'aménagement du vallon de Saint-Roman a été reconnue pour son caractère d'intérêt général : elle fait l'objet d'une Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du POS (DPMECPOS) qui conduit à la création d'une zone UM dans le POS, avec un plan gabaritaire.

“Une urbanisation réfléchie : La conception du projet a pris en compte les formes urbaines environnantes, avec une densité bâtie à l'échelle de l'unité foncière inférieure à celles des terrains alentours, une destination des constructions cohérente avec celle du quartier alentour, une prise en compte des vues vers la mer et un respect de l'échelle des bâtiments.

Elle a également pris en compte la naturalité du site, en conservant un fort pourcentage d'espaces verts et paysagers, notamment au Nord-Ouest du site.

Une réponse à la demande en logements, y compris en logements sociaux : En effet, 45% des logements créés seront en location sociale, 5% en accession à coût maîtrisé (location-accession de type Prêt Social Location Accession ou PSLA) et 50% en accession libre.

Une réponse au besoin en stationnement : Le projet permet de répondre à ce besoin en parking en créant, outre les places nécessaires aux logements du programme neuf, des places de stationnement supplémentaires permettant d'une part de compenser les parkings privés sur terrain communal à l'extrémité du chemin des Grottes et au Nord de l'échangeur Saint-Roman (45 places) et d'autre part d'offrir des emplacements à la vente.

Une amélioration de la desserte interne du quartier : La création d'une voie neuve à double sens entre le chemin des Grottes, au Nord-Est, et la RD

6098, au Sud-Est du site, permettra de désenclaver le quartier et de mettre en place un accès pompier et pour les véhicules de secours ou d'urgence aujourd'hui inexistant, malgré la présence d'immeubles collectifs d'habitation, notamment sociaux (programme de Côte d'Azur Habitat).

Afin de ne pas complexifier les mouvements de circulation au Nord-Est du site, le chemin des Grottes pourra être, en parallèle, mis en sens unique sortant.

Un souci d'intégration urbaine, environnementale et paysagère réussie : Le projet s'appuie sur les éléments paysagers structurants du site. Il s'intègre dans le grand paysage et l'épannelage proposé s'adapte à la topographie très accidentée du terrain, en suivant au mieux les courbes de niveaux afin de limiter l'impact visuel global du projet dans l'environnement.”

Source : dossier de DPMECPOS, 2016

La zone UM du PLU est donc la traduction de cette zone UM créée dans le POS et retient les mêmes principes réglementaires, à savoir la définition des polygones d'implantation des bâtiments avec des hauteurs maximales. A noter que la coupure d'urbanisation en limite de Monaco est protégée en zone NL.

Ainsi, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 45% de la surface du terrain et la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur précisée en mNGF à l'intérieur des polygones.

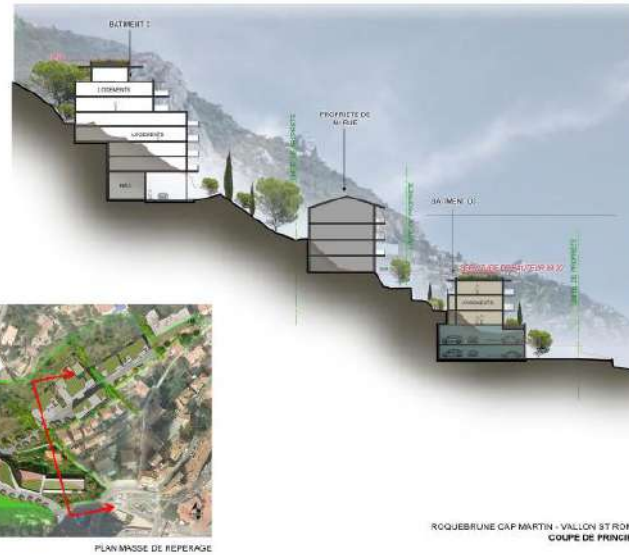
Les espaces verts ou paysagers de pleine terre doivent représenter au moins 45% de la surface du terrain.

La servitude de mixité sociale prévue dans le cadre de la DP MEC POS est également reprise (MS-18).

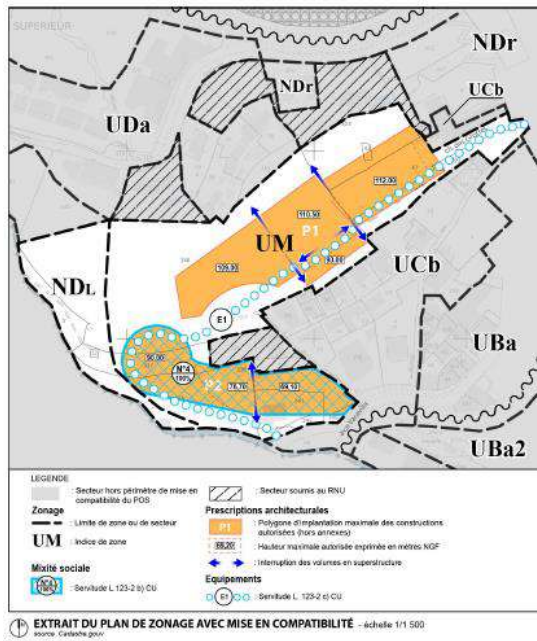
Cette zone UM fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à retranscrire notamment le principe de voie à créer : ce principe faisait l'objet d'une servitude au titre de l'ancien article L.123-2 c) du code de l'urbanisme. Cette servitude n'existe plus dans le code de l'urbanisme applicable depuis le 1er janvier 2016.



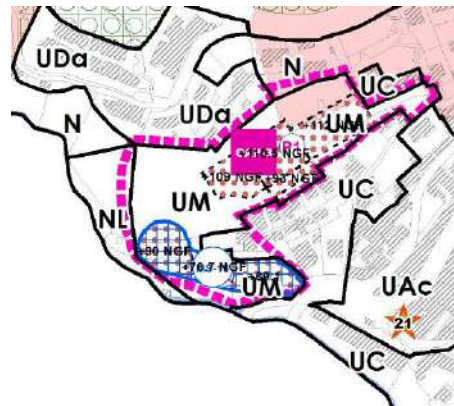
Projet d'aménagement (source DPMECPOS, 2016)



ROQUEBRUNE CAP MARTIN - VALLON ST ROMAN
COUPE DE PRINCIPALE 1



Zonage de la DPMEC du POS



Zonage du PLU



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Caractéristiques du règlement de la zone UM

Le règlement du PLU reprend les principes réglementaires retenus dans la mise en compatibilité du POS.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone, à savoir les constructions à usage agricole, à usage industriel, à usage d'entrepôt. Les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations présentant des dangers et inconvénients pour le voisinage sont interdits. Les affouillements et exhaussements de sol nous liés au bâti, le stationnement temporaire ou permanent de caravanes sont également interdits.

- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

Sont admises, sous conditions particulières, les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires aux infrastructures routières ou au bon fonctionnement du quartier ; les affouillements et les exhaussements du sol, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

Le secteur étant raccordé, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain, le branchement des constructions aux autres réseaux doit être réalisé en souterrain.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation apparaissant sur le plan de zonage. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées peuvent être implantées hors des polygones d'implantation.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation apparaissant sur le plan de zonage. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées peuvent être implantées hors des polygones d'implantation.

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation apparaissant sur le plan de zonage. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées peuvent être implantées hors des polygones d'implantation. Dans le polygone P1, les bâtiments en superstructure (hors stationnement et locaux annexes hors sol) doivent être séparés d'au moins 5 mètres. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées peuvent être implantées hors des polygones d'implantation.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 45% de la surface du terrain.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs maximales sont exprimées en mNGF sur le plan de zonage afin d'assurer l'insertion des bâtiments.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les constructions et clôtures doivent prendre en compte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages ainsi que la conservation des perspectives urbaines.

Les ouvrages en élévation, les toitures-terrasses, les systèmes solaires thermiques et photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau de pluie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues »), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est exigé à cet effet pour les automobiles :

- pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement,
- pour les autres type de logements : 1,5 places de stationnement par logement.

Cela permettra de prévoir suffisamment de place répondant aux besoins nouveaux en plus des espaces de stationnement prévus.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

Les espaces verts ou paysagers de pleine terre doivent représenter au moins 45% de la surface du terrain.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont complémentaires de l'emprise au sol maximale.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*

Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

7. La zone US : Secteurs d'équipements collectifs

La zone US correspond à deux secteurs d'équipements d'intérêt collectif situé dans le quartier de Saint-Roman et à l'est de la commune, en limite de Menton.

Ces secteurs étaient classés en secteur UFa et en zone UI du POS.

Elle répond à la nécessité de conforter les équipements existants sur le territoire tout en prenant en compte les enjeux particulier de ces secteurs situés à proximité du littoral.

Le règlement ne permet donc que les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités balnéaires et équipements.

Le secteur de Saint-Roman accueille des équipements sportifs du Monte Carlo Country Club (courts de tennis, etc.).

Ce secteur est très lié au secteur d'équipements balnéaires qui se développe en façade littorale (zone UT et secteur Np du PLU). Ainsi il est intégré à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui couvre l'ensemble du site et détaillé dans le cadre de l'explication des choix retenus pour la zone US.



Localisation de la zone US de Saint-Roman et

superposition du POS (en magenta)

A Carnolès, la zone US concerne un secteur également entièrement artificialisé et accueillant des équipements (piscine, station d'épuration, espace de stationnement, salles associatives...) ainsi qu'un restaurant. Plusieurs arbres remarquables y sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.



Localisation de la zone US de Carnolès et superposition du POS (en magenta)

Caractéristiques du règlement de la zone US

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations incompatibles avec la vocation principale de la zone, à savoir le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme, les constructions à usage agricole et forestière, à usage industriel, à usage d'entrepôt, les dépôts de toute nature, les parcs d'attraction, les carrières. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article US2, l'ouverture et les 'exploitation du sous-sol et les occupations et utilisations du sol mentionnés aux articles R111-37, R111-41 et R111-32 du Code de l'Urbanisme sont également interdites.

- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions à destination de commerce ou bureau liées aux activités balnéaires et sportives ; les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risque pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité de raccordement.

Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les façades des bâtiments doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

La construction d'un bâtiment en limite séparative est possible :

- lorsque sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- pour les sous-sols.

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

Afin de conforter les pôles d'équipements tout en maîtrisant les densités, un coefficient d'emprise au sol de 50% a été retenu.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le stationnement des deux-roues est également pris en compte : pour toute construction nouvelle, un local d'une surface minimale de 1.5 m² sera aménagé.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article vise à réserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le

ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*
Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*
Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*
Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

8. La zone UT : Espaces tournés vers des équipements et hébergements balnéaires et touristiques

La zone UT correspond aux espaces dédiés à des équipements et hébergements touristiques.

Elle répond à l'objectif du PADD de maintenir et développer l'économie touristique, essentielle pour Roquebrune Cap Martin.

Elle se décline en 3 secteurs :

- un secteur UTa, relatif aux activités touristiques et balnéaires qui peuvent être confortés à Saint Roman ;
- un secteur UTb, relatif aux activités touristiques et balnéaires à conforter dans les emprises existantes à Saint Roman ;
- un secteur UTc, dédié à l'accueil d'hébergement hôtelier et aux résidences de tourisme à Bellevue.

Ce sont des secteurs situés en façade littorale (Saint Roman) sur les coteaux (Bellevue) et qui implique que les hauteurs soient limitées (7 mètres dans les secteurs UTa et UTb, 9 mètres dans le secteur UTc).

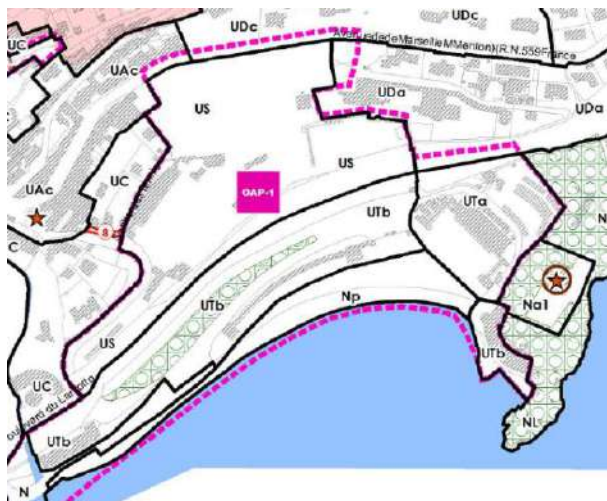
L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le secteur UTa densément occupé. Elle ne peut excéder l'emprise au sol existante dans le secteur UTb et 30% de l'unité foncière dans le secteur UTc.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables. Les règles des OAP ont valeur réglementaire.

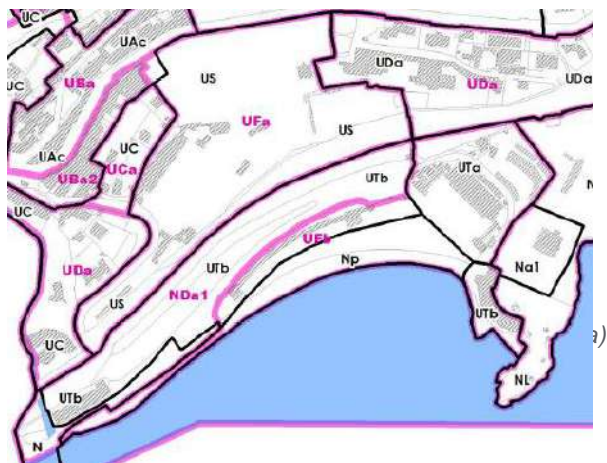
Des espaces boisés classés sont maintenus dans le secteur UTc dans un souci d'harmonisation avec l'environnement immédiat.

A Saint Roman, les équipements existants (hotels, bâtiments de plage...) étaient classés en zone Ufb qui limitaient les aménagements aux emprises existantes. Le secteur UTa conforte un secteur déjà urbanisé. La hauteur y est d'ailleurs limitée à 7m.

Le secteur UTb préserve les espaces longeant la plage et intègre les espaces de voirie et de stationnement classés en secteur NDa1 du POS mais qui ont perdu leur caractère naturel.



Extrait du zonage du PLU



L'orientation d'aménagement et de programmation complète ce dispositif et indique les grands objectifs de ce secteur :

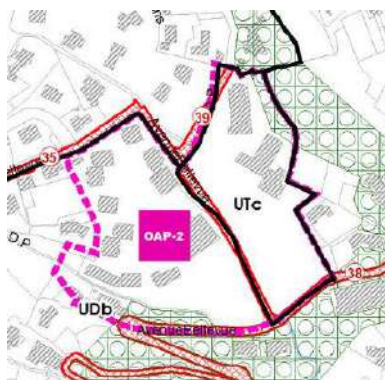
- Conforter les équipements et activités balnéaire ;
- Préserver le front de mer et l'accès à la plage publique de La Barne ;
- Réorganiser, adapter et intégrer le stationnement.



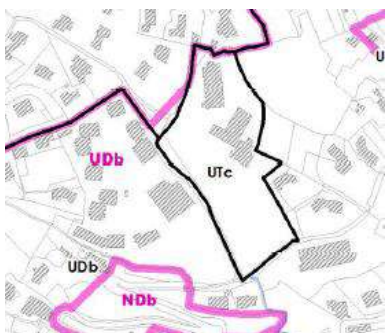
- Périmètre OAP
- Conforter le pôle d'équipements
- Conforter les équipements liés à l'activité balnéaire
- Maintenir/développer les activités balnéaires dans les volumes bâtis existants
- Intégrer les activités balnéaires en préservant les paysages de bord de mer
- P Réorganiser et intégrer le stationnement
- Préserver la végétation

OAP

A Bellevue, le secteur UTc concerne pour partie un équipement d'hébergement touristique en mutation.






Extrait du zonage du PLU



Zonage du PLU et superposition du POS (en magenta)

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de permettre le renouvellement urbain sur la partie Ouest de l'équipement existant (notamment pour l'accueil résidentiel) à condition de préserver le potentiel d'hébergement actuel.



-  Périmètre OAP
 -  Unité d'hébergement touristique
 -  Habitat et/ou hébergement touristique
- OAP

Caractéristiques du règlement de la zone UT

Un paragraphe introductif rappelle qu'outre les dispositions particulières à la zone, les dispositions générales s'appliquent également.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ne correspondant aux objectifs de la zone.

- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

En cohérence avec les objectifs décrits ci-avant, les constructions et installations ne seront admises qu'à condition d'être liées et nécessaires aux activités balnéaires, touristiques et sportives.

Le PLU interdit également le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme afin d'assurer la pérennité des équipements existants, contribuant au maintien du classement touristique de Roquebrune Cap-Martin.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Toutefois, un dispositif d'assainissement autonome est possible en l'absence de réseau. Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphonie...) doit être réalisé en souterrain. En cas d'impossibilité technique (notamment pour le bâti existant), les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Pour s'inscrire de façon harmonieuse dans le tissu bâti, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les façades des bâtiments doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

La construction d'un bâtiment en limite séparative est possible pour les constructions de petite hauteur et les sous-sols.

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

Dans le secteur UTa, densément urbanisé, cet article n'est pas réglementé. Dans le secteur UTb où il s'agit de préserver les abords du littoral, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder l'emprise au sol existante. Aucune extension n'est donc admise.

Dans le secteur UTC, afin de créer un cadre de qualité, l'emprise au sol ne peut excéder 30%.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres dans les secteurs UTa et UTb.

Dans le secteur UTC, la hauteur ne peut dépasser 9 mètres 11,25 mètres de hauteur frontale), en cohérence avec la zone UD limitrophe.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour une bonne insertion paysagère.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement automobile en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement fluide de la circulation.

Le stationnement des deux-roues est également pris en compte : pour toute construction nouvelle, un local d'une surface minimale de 1.5m² sera aménagé.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*

Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Afin de s'inscrire dans le développement numérique, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement des constructions.

9. La zone UV : les activités hôtelières

La zone UV correspond au site de l'hôtel Vista, emblématique du territoire de Roquebrune construit dans les années 1960.

Ce secteur était classé en zone NB du POS. Une zone non aedificandi identifiait l'ancienne zone rouge (inconstructible) du PPRmt.

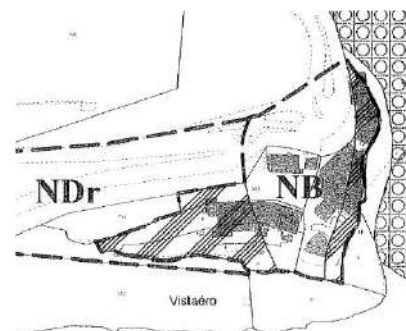
Une Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du POS (DPMECPOS) en cours pour le reclassement du site en zone UV à plan gabaritaire encadrant strictement le projet (rénovation d'un hôtel 5 étoiles de 70 chambres sur une surface de 7 250m² en un nouvel établissement hôtelier de 90 chambres sur une superficie de 9500m²).

Permettre la rehabilitation de cet équipement hotelier répond à l'objectif de maintenir l'économie touristique de la commune, déclinée dans le PADD, mais cela répond avant tout à la nécessité d'améliorer l'insertion paysagère de l'hôtel : les ajouts successifs des 30 dernières années sont venu fortement degrader le paysage.

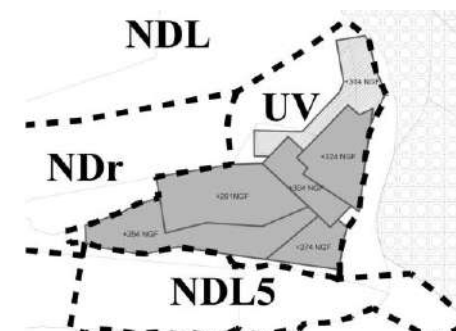
La zone UV du PLU est donc la traduction de cette zone UV prévue dans le cadre de la DPMECPOS et retient les même principes réglementaires, à savoir la définition de polygones d'implantation des bâtiments avec des hauteurs maximales.

Le plan gabaritaire définit l'emprise au sol des bâtiments et la hauteur des constructions qui ne pourra pas dépasser plus de 324 mètres NGF, au point le plus haut. La zone UV encadre donc strictement les hauteurs de façon notamment à restituer des belvédères.

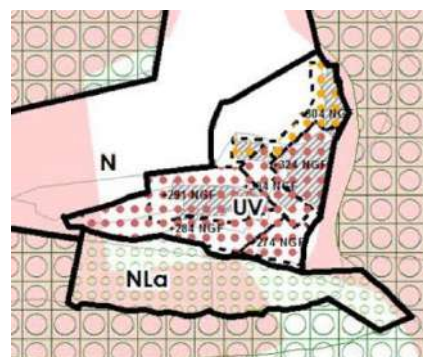
Les espaces verts ou paysagers de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale de la zone UV.



Zonage du POS



Zonage de la DPMEC du POS (2016)



Zonage du PLU

Caractéristiques du règlement de la zone UV

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*
- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

Les articles UV 1 et UV 2 ont pour objectif de prendre en compte les activités préexistantes et permettre ainsi la réalisation du projet de rénovation de l'hôtel sur le site, en réservant la zone aux activités hôtelières et connexes. Cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, seuls les logements de fonction nécessaires au fonctionnement et au gardiennage intégrés à l'hôtel sont autorisés.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

La zone est desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement : le projet doit y être raccordé. Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger les paysages, le branchement des constructions aux autres réseaux doit être réalisé en souterrain.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les articles UV 6 et UV 7, complétés par les polygones d'implantation tiennent compte du positionnement des bâtiments projetés (ceux-ci peuvent être implantés en retrait des limites ainsi définies sans pouvoir les

dépasser). Les prospectes ne sont cependant pas réduits par rapport à la situation actuelle.

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

Compte tenu de la configuration du site (en particulier du relief), l'emprise constructible a été définie graphiquement au travers de polygones d'implantation : il s'agit d'une emprise maximale, les constructions pourront être en retrait des limites ainsi définies. Le projet reposant notamment sur la suppression de l'aile Est du bâtiment situé sur la falaise, l'espace dégagé est préservé de l'implantation de nouveau bâtiment.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

Afin d'encadrer strictement l'intégration du bâti qui repose sur la gestion des hauteurs, une cote NGF maximale est définie pour chaque partie de bâtiments :

- pour la partie à réhabiliter située sur la falaise, la hauteur maximale est définie de façon à préserver la qualité de la silhouette du bâtiment,
- pour la partie démolie sur la falaise, la cote NG maximale définie assure l'insertion des infrastructures sans autoriser l'implantation d'un nouveau bâtiment,
- pour les parties situées en « restanque », la hauteur maximale est définie de façon à ce que le bâti ne soit pas visible depuis la route située en amont,

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les constructions et clôtures doivent prendre en compte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé pour les constructions à usage hôtelier 1 place de stationnement par chambre.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

L'objectif étant de restituer des espaces paysager sur un site fortement dégradé, les règles suivantes sont retenues :

- maintien des plantations existantes ou remplacement par des plantations équivalentes et aménagement des espaces libres en espaces verts ;
- au moins 20% de la superficie totale de la zone UV doit être traité en espaces verts (aménagements paysagers, toitures végétalisées, etc).

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*

Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Afin de s'inscrire dans le développement numérique, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement des constructions.

IV. Les choix en matière de zones agricoles

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

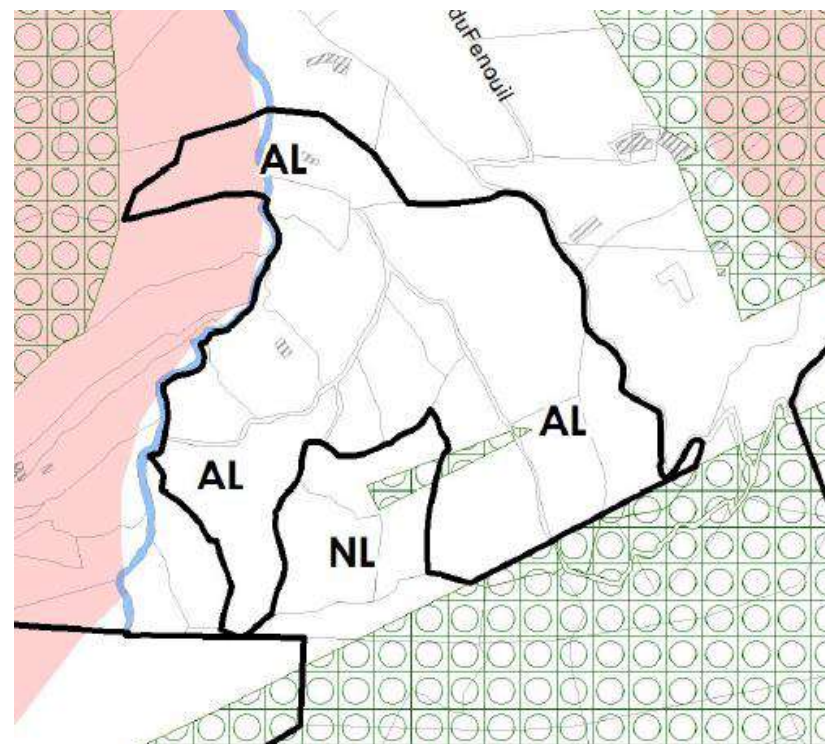
Le POS ne prévoit pas de zone agricole (NC).

L'agriculture qui autrefois était la principale activité économique du territoire a presque disparu en tant que telle. Le développement des cultures d'olives et d'agrumes, à forte valeur ajoutées, est privilégié par la CARF. La délimitation d'une zone agricole dans le PLU répond à l'objectif de reconquête agricole définie dans le PADD.

Ainsi, la zone agricole créée vise à reconnaître une exploitation existante et de d'assurer les conditions de sa pérennité.

Le PLU identifie ainsi des espaces agricoles effectifs ou potentiels en zone AL assurant la protection des ces espaces identifié comme remarquables au titre de la Loi Littoral par la DTA des Alpes-Maritimes : les seules constructions et installations autorisées sont celles admises dans les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral, définis au titre de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone était classée en zone d'espaces remarquables NDI dans le POS.



Extrait du zonage du PLU

Caractéristiques du règlement de la zone AL

Un paragraphe introductif rappelle qu'outre les dispositions particulières à la zone, les dispositions générales s'appliquent également.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*
- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

La zon AL bénéficie d'une protection stricte : seules sont autorisées la réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et les aménagements légers qui ne dénaturent pas le caractère des sites.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

Le principe du raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement est rappel. Toutefois, compte tenu de la localisation de cette zone, d'autres dispositifs sont possibles sous réserve de satisfaire aux réglementations en vigueur.

Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphonie...) doit être réalisé en souterrain. En cas d'impossibilité technique (notamment pour le bâti existant), les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*

Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies. Les constructions et installations liés aux services publics ou d'intérêt général (réseaux notamment) peuvent observer une implantation différente.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 5 mètres.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol est strictement limitée à ce qui est autorisé au titre de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme dans les espaces remarquables.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

Afin de limiter leur impact dans le paysage, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 5 mètres. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour une bonne insertion paysagère.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions, clôtures et murs de soutènement doivent assurer leur insertion dans le terrain et les paysages.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*

Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

V. Les choix en matière de zones naturelles

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : " Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

La zone protège les grands paysages de Roquebrune Cap Martin. Ce zonage traduit la volonté d'une protection des paysages et de l'environnement, inscrite dans le PADD, en encadrant strictement les usages en fonction des enjeux environnementaux et paysagers (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, coupures d'urbanisation, risques...). Elle intègre également les secteurs d'habitat diffus issus d'anciennes zones NB du POS situés en dehors des limites d'urbanisation retenues à conforter.

La zone N et ses secteurs protège les grands espaces à dominante naturelle ou d'intérêt paysager de Roquebrune Cap-Martin.

La zone N comprend plusieurs secteurs et sous secteurs :

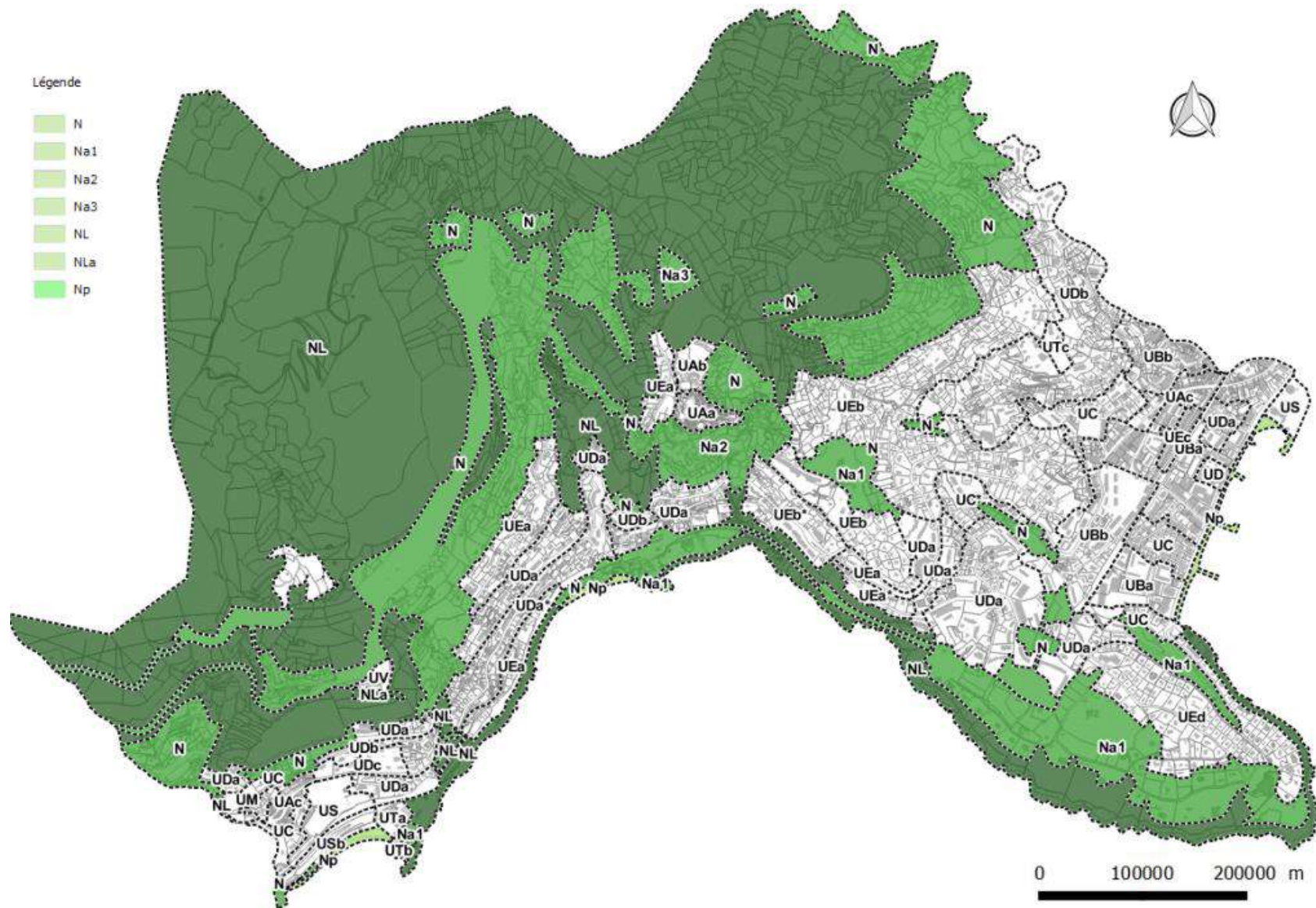
- le secteur Na se décline en sous secteurs :
 - le sous-secteur Na1 assure la préservation et la mise en valeur du Cap Martin, La Vigie, Saint Roch, La Pausa
 - le sous-secteur Na2 préserve le socle du Vieux Village ;
 - le sous-secteur Na3 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL) est un secteur d'équipement public existant avec une aire d'accueil des gens du voyage ;
- un secteur NL protège les espaces remarquables au titre de la Loi littoral et comprend un sous-secteur NLa (parc du Vista) ;
- le secteur Np préserve les plages.

La zone N comprend des Emplacements Réservés pour des besoins d'élargissement et d'aménagement de voirie.

Elle comprend également de nombreux éléments de patrimoine bâti ou naturel identifiés au titre des « Eléments remarquables protégés » dans les articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'Urbanisme ainsi que des bâtiments pouvant changer de destination.

En raison de son caractère boisé, la zone N est concernée par des secteurs classés en EBC.

Elle comprend également les zones rouges du PPRmt.



Zone N du PLU

La zone NDL du POS comprenant plusieurs secteurs NDL1 à NDL4. Le PLU a été l'occasion de simplifier ce zonage. Elle ne comprend qu'un sous secteur NLa identifiant spécifiquement le parc de l'hôtel Vista.

Dans ce cadre, la zone NL a été étendue par rapport à la zone NDL et ses secteurs du POS notamment pour intégrer des espaces non bâtis :

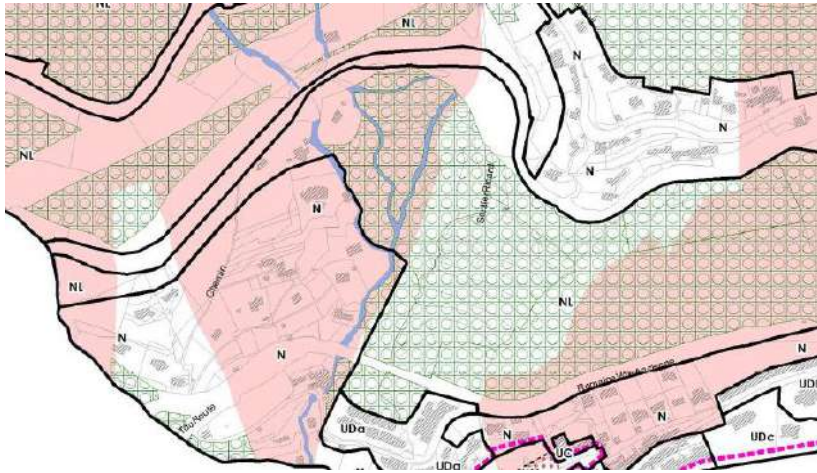
- autour du Vieux Village et au Nord de la commune où la zone N issue des anciennes zones NB a été circonscrite ;
- le long de l'autoroute.



Zonage du POS – Zone NL du PLU en vert - détail

Elle a été ajustée au regard des usages existants lui faisant perdre son caractère naturel.

La protection de la zone NL est complétée par des protections patrimoniales : espaces boisés classés pour les boisements, espaces verts protégés pour des parcs et restanques.



Extrait du zonage du PLU : exemple de zones NB et NDr du POS classées en zone N du PLU

La zone naturelle a été également étendue à Carnolès, ajustée aux espaces boisés classés au cœur du tissu urbanisé.



Extrait du zonage du PLU

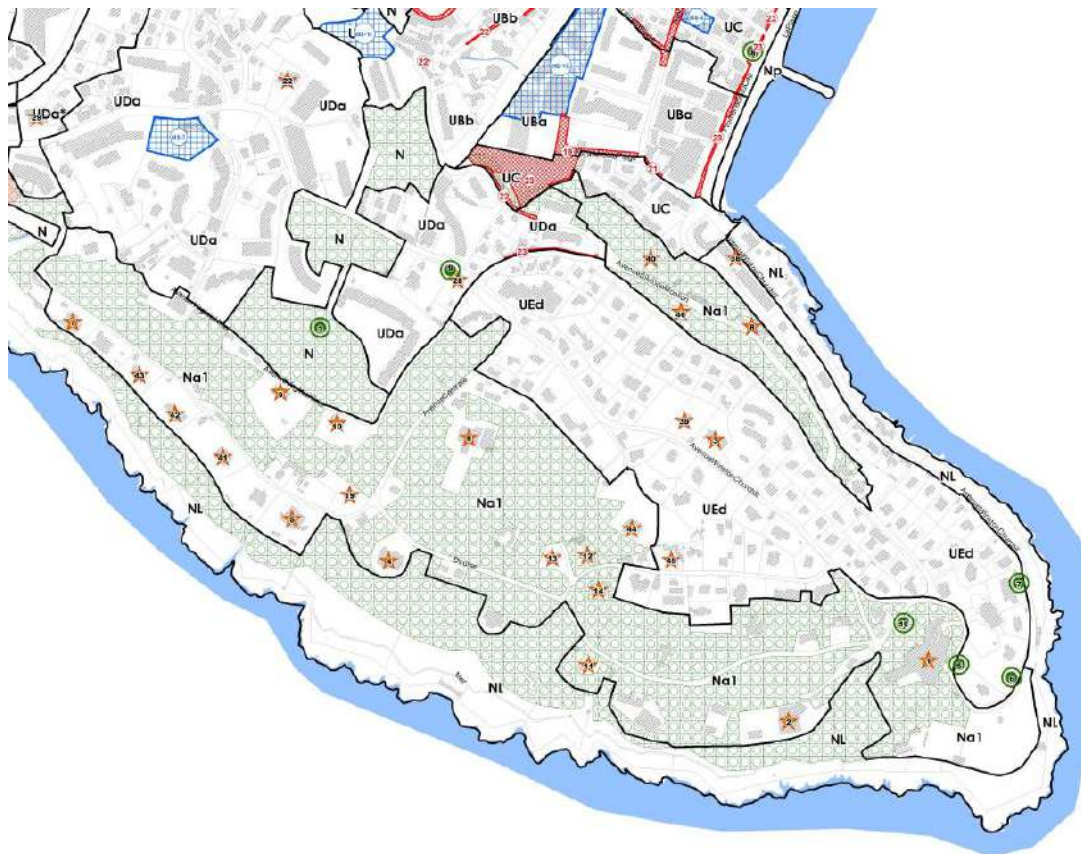
Le sous secteur Na1 est principalement issu d'anciens secteurs NDa et NDb du POS.

Il s'agit de secteurs emblématiques, d'intérêt paysager et historique accueillant des villas construites à la fin du XIXe-début du XXe siècle. Ce zonage vise à assurer la protection de ces entités remarquables. Les bâtiments peuvent être aménagés dans les volumes existants. Seuls les bassins d'agrément mettant en valeur les villas sont admis. Les parcs arborés étant protégés au titre des Espaces Boisés Classés, la zone d'implantation des bassins est définie par les « fenêtres » existantes dans les EBC.



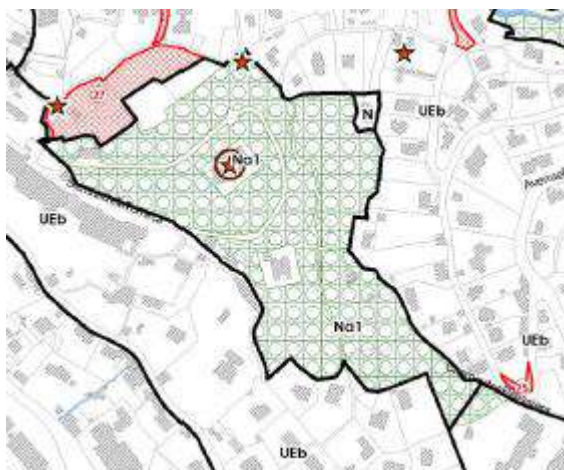
Zonage du POS – Secteur Na1 du PLU en vert

Le secteur Na1 du PLU est plus protecteur que le zonage du POS qui autorisait l'extension des constructions et des bâtiments annexes.



Extrait du zonage- Secteur Na1 du Cap Martin

Le secteur identifiant la villa La Pausa est légèrement étendu pour intégrer les espaces boisés classés au Sud et les courts de tennis liés au domaine au Nord.



Extrait du zonage- Secteur Na1 La Pausa



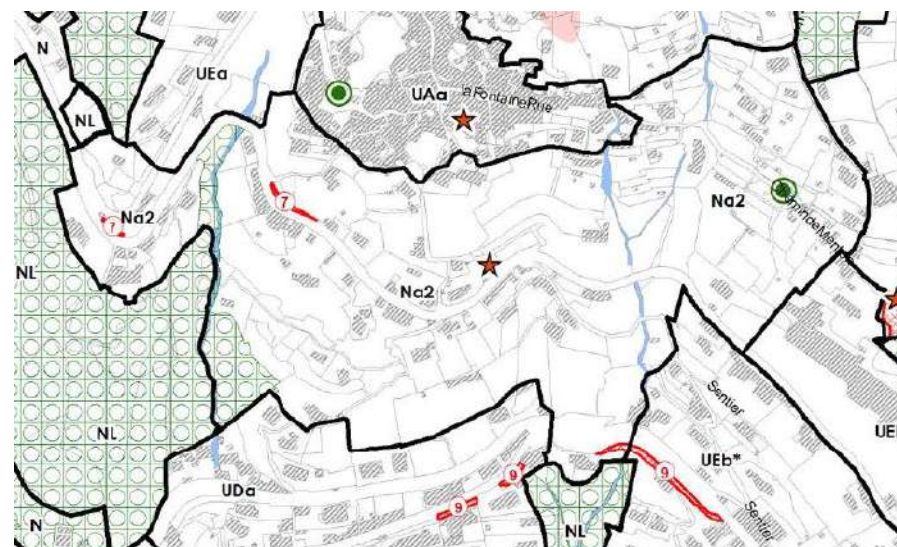
Pointe de Cabbé



Extrait du zonage
Secteur Na1 La Vigie,
en continuité du secteur UTa

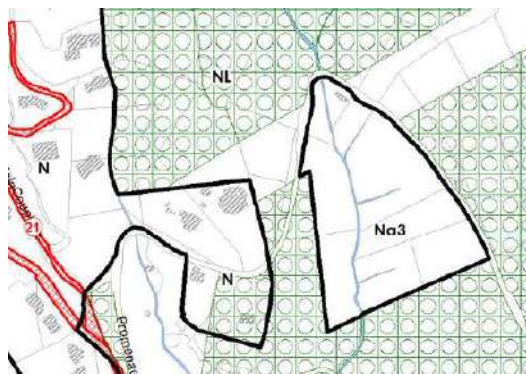
Le sous secteur Na2 préserve le socle paysager du Vieux Village qui était identifié en secteur NDa1 dans le POS. Le périmètre a été légèrement élargi aux espaces non urbanisés proches, de façon à conforter la coupure d'urbanisation.

La protection repose sur une constructibilité limitée à l'évolution des habitations existantes (extension mesurée et annexe) comme dans la zone N. S'agissant de préserver ce paysage emblématique et identitaire constitué de restanques souvent à l'abandon en raison d'une accessibilité très contrainte, le secteur Na2 vise à leur reconquête en autorisant les aménagements nécessaires à l'activité agricole ou pastorale ne créant pas plus de 6 m² d'emprise au sol (abris à outils)



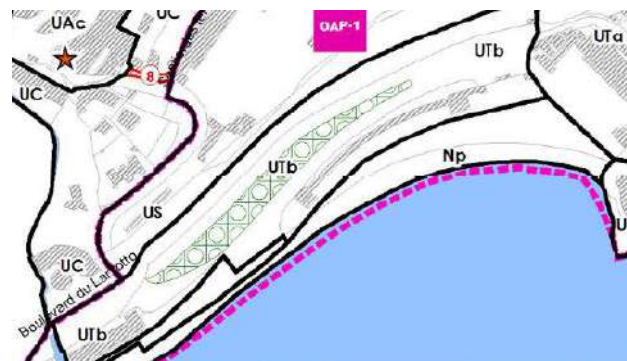
Extrait du zonage

Le sous secteur Na3 (de taille et de capacité d'accueil limitées) concerne un secteur d'équipements publics identifiés en secteur NDa2 dans le POS. Les limites du sous secteur Na3 ont été réduites aux emprises strictement nécessaires aux équipements.



Extrait du zonage

Le secteur Np assure la protection des plages à Saint Roman, Cabbé et Carnolès qui étaient identifiées en secteur UFb du POS. Ce zonage reconnaît le caractère naturel à préserver.



Extrait du zonage – Saint Roman

Ce secteur Np est intégré à l'OAP1.



Extrait du zonage – Cabbé



Extrait du zonage – Carnolès

Caractéristiques du règlement de la zone N:

Un paragraphe introductif rappelle qu'outre les dispositions particulières à la zone, les dispositions générales s'appliquent également.

- *Art 1 : Occupation et utilisation du sol interdites*
- *Art 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières*

Sont interdites les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Dans la zone N et le secteur Na; les aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, stationnement et bâtiments d'accueil du public sont admis. Les bâtiments identifiés peuvent changer de destination pour un usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier.

Compte tenu de la présence d'habitations au sein de **la zone N**, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes sont admises (et réglementées) à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. La condition préalable pour reconnaître le caractère d'habitation est une surface de plancher minimale de 70m². L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher avec un maximum de 250m² après extension. L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes dont piscines) ne doit augmenter de plus de 30% l'emprise existante et excéder 250 m². La zone d'implantation est définie par un périmètre de 20m autour du bâtiment d'habitation.

Dans le **sous secteur Na1** protégeant un cadre patrimonial, l'aménagement des bâtiments n'est autorisé que dans les volumes existants. Seules les piscines et bassins d'agrément complémentaires des habitations sont admis dans les espaces hors espaces boisés classés.

Dans le secteur Na2, sont autorisés sous conditions particulières, l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 6 mètres carrés d'emprise au sol par unité foncière ;
Le **sous-secteur Na3** identifiant un secteur d'équipement public existant qui pourra également accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le **secteur NL**, relatif aux espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral, seuls sont admis les aménagements légers visés par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme (chemin piéton, poste d'observation, sanitaires, poste de secours, aire de stationnement, extension limitée, aménagements nécessaires à la gestion d'éléments de patrimoine,...) sous conditions de préservation des sites et des milieux.

Dans le **secteur NLa** identifiant un parc paysager sont autorisés les seuls aménagements paysagers, les aménagements légers et cheminements doux n'imperméabilisant pas les sols, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou à la sécurisation de falaise, à condition de ne pas compromettre la préservation des milieux.

Dans le **secteur Np** identifiant les plages, seuls sont autorisés les équipements précaires liés aux activités balnéaires permettant de restituer leur caractère naturel après démontage. La nécessaire sécurisation de ces activités et du littoral implique également la possibilité de certains aménagements légers (navigation, entretien du littoral, lutte anti pollution, etc.).

En outre sont rappelées les dispositions particulières au Domaine Public Maritime (législations spécifiques), qui s'ajoutent aux dispositions du secteur NL sur cette partie du territoire.

- *Art 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Art 4 : Desserte par les réseaux*

Le principe du raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement est rappelé. Toutefois, compte tenu de la localisation de cette zone, d'autres dispositifs sont possibles sous réserve de satisfaire aux réglementations en vigueur.

Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, canivaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des constructions aux autres réseaux (électricité, téléphonie...) doit être

réalisé en souterrain. En cas d'impossibilité technique (notamment pour le bâti existant), les installations devront être dissimulées au mieux.

- *Art 5 : Caractéristiques des terrains*
Sans objet.

- *Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En application des articles L.111-6 et suivants, un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute doit être observé.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage de stationnement. Les piscines doivent est en recul d'au moins 4 mètres.

- *Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur Na3, pour préserver les franges des équipements, les bâtiments doivent être implanté à au moins 10 mètres des équipements.

- *Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 5 mètres.

- *Art 9 : Emprise au sol des constructions*

Cet article n'est pas réglementé, l'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes étant précisée à l'article N2.

- *Art 10 : Hauteur maximale des constructions*

Afin de limiter leur impact dans le paysage, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 3 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour une bonne insertion paysagère.

- *Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions, clôtures et murs de soutènement doivent assurer leur insertion dans le terrain et les paysages.

- *Art 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

- *Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires, de jeux et de loisirs, et de plantations*

S'agissant d'espaces dont le caractère paysager doit être préservé, les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent donc être aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés de façon naturelle.

- *Art 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol*
Sans objet

- *Art 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Cet article n'est pas réglementé.

- *Art 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Cet article n'est pas réglementé.

VI. Les choix retenus en matière d'emplacements réservés

Ainsi, 18 emplacements réservés ont été réalisés entre le POS et le PLU et ont donc été supprimés. Deux emplacements réservés ont été créés pour des élargissements ponctuels à 6m/8m Avenue Princesse Grace (ER n°8) et pour un élargissement ponctuel de 6m Avenue Albert 1^{er} et Avenue de Verdun (ER n°42). Des ajustements ont également été réalisés en concertation avec le Département.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Elargissements ponctuels à 8m de plateforme de l'avenue du Serret, reliant la Place Stalingrad à l'Avenue Gabriel Hanotaux (RD 2564)	Département	1200
2	Elargissements ponctuel à 12m de plateforme de la RD 6007 (Ave. Notre Dame de Bon Voyage) pour l'aménagement d'espaces verts, de trottoirs et de places de stationnement	Département	2400
3	Elargissements ponctuel à 10m de plateforme de la RD 6007 (Ave. Pasteur et Ave. Aristide Briand) pour l'aménagement d'espaces verts, de trottoirs et de places de stationnement	Département	5420
4	Elargissements à 8m de plateforme d'une partie de l'avenue Georges Drin	Commune	400
5	Elargissements ponctuels à 8m de plateforme de l'avenue Louis Laurens pour amélioration de la sécurité	Commune	900
6	Création d'un parking et d'un équipement public et culturel au lieu-dit Cabbé sur l'emplacement de l'ancienne plateforme SNCF	Commune	3200
7	Elargissements ponctuels à 10m de plateforme de la RD 2564	Département	800

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
8	Elargissements ponctuels à 6m /8m Avenue Princesse Grace	Commune	170
9	Elargissements ponctuels à 10m de plateforme de l'avenue Vilarem	Commune	700
10	Elargissement ponctuel à 8 mètres de plateforme de la RD 123 (Rue Antoine Pégliion)	Département	1700
11	Elargissements ponctuels à 8m de plateforme de la promenade 1er DFL et du Chemin des Vallières (desserte du futur demi-échangeur de la Coupière)	Commune	1650
12	Acquisition d'un terrain pour la création d'une voie d'accès au demi-échangeur ouest (en projet) sur l'autoroute A8, au lieu-dit La Coupière	Commune	5000
13	Equipement public (groupe scolaire, espaces verts)	Commune	6240
14	Elargissement à 5m de la plateforme de l'impasse Pinella	Commune	2100
15	Elargissements ponctuels à 6m de plateforme de la Montée des écoles	Commune	300
16	Elargissements ponctuels à 6m de plateforme de la Montée du stade	Commune	800
17	Elargissements ponctuels à 12m de plateforme de l'avenue François de Monléon, reliant l'avenue Pasteur et la Promenade Robert Schuman	Commune	1700
18	Elargissements ponctuels à 12m de plateforme de l'avenue Berlioz Monléon, reliant la Promenade Robert Schuman à l'avenue Debussy	Commune	2300
19	Création d'une voie de 10m de plateforme reliant l'avenue Victor Hugo à la voie créée au n°26 au lieu-dit Carnolès Campagne	Commune	2000
20	Elargissements ponctuels à 10m de plateforme de l'avenue des Orchidées et de l'avenue de la Plage	Commune	1810

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
21	Acquisition et élargissement à 6m de plateforme du Chemin de la Coupière	Commune	1800
22	Elargissements ponctuels à 10m de plateforme au lieu-dit Val de Vesqui, de l'avenue de la Paix	Commune	105
23	Elargissements ponctuels à 12m de plateforme de la RD 52 (Ave. Sylvio de Monléon, Promenade du Cap et Promenade Robert Schuman)	Département	3600
24	Aménagement d'un carrefour à l'intersection de l'avenue Banaston et de la rue Honoré Augier	Commune	300
25	Elargissements ponctuels de l'avenue des Cyprès au lieu-dit La pausa	Commune	250
26	Acquisition et création d'une voie de 10m de plateforme reliant la RD 123 (Rue Péglion) à la rue du Moulin pour désenclavement du quartier de Carnolès Campagne	Commune	2700
27	Création d'un jardin méditerranéen comprenant un espace potager et un espace aménagé en arboretum. Ce jardin sera ouvert au public.	Commune	7700
29	Elargissements ponctuels à 10m de plateforme (partie nord) du Chemin du vallonnet et à 8m de plateforme de l'avenue de la Lodala	Commune	562
30	Elargissements ponctuels à 10m de plateforme du Chemin du vallonnet et à 8m de plateforme de l'avenue de la Lodala	Commune	221
31	Elargissements ponctuels à 10m de plateforme (partie sud) de l'avenue de la Lodala, et création d'un carrefour sur l'avenue Aristide Briand (RD 6007)	Commune	290

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
32	Acquisition d'une partie de la voie privée (allée Devars du Mayne) pour la création d'aménagement urbain, d'un parking en sous-sol au lieu-dit de la Lodola	Commune	270
33	Aménagement du carrefour à l'intersection de l'avenue de Profondeville et de l'avenue Aristide Briand (RD 6007)	Commune	280
34	Acquisition et élargissements ponctuels à 6m de plateforme du chemin de Cros (partie basse)	Commune	4800
35	Elargissement à 6m de plateforme de l'avenue Bellevue entre la Promenade Albert Camus et le Chemin de Pué	Commune	3200
36	Elargissement à 6m de plateforme de l'avenue de la Concorde, aménagement du carrefour à l'intersection de l'avenue de la Concorde et de Promenade Albert Camus entre la Promenade Albert Camus	Commune	3800
37	Elargissement à 5m de plateforme et prolongement du Chemin du Cros, avec création d'une aire de retournement	Commune	2500
38	Acquisition et élargissements ponctuels à 6m de plateforme du chemin des Caroubiers	Commune	1000
39	Acquisition et élargissements ponctuels à 6m de plateforme de l'impasse Bellevue	Commune	550
40	Acquisition du chemin des Ortas	Commune	3050
41	Acquisition et élargissement à 8m de plateforme de la Promenade Albert Camus	Commune	9000
42	Elargissement ponctuel de 6 mètres Avenue Albert 1er et Avenue de Verdun	Commune	324

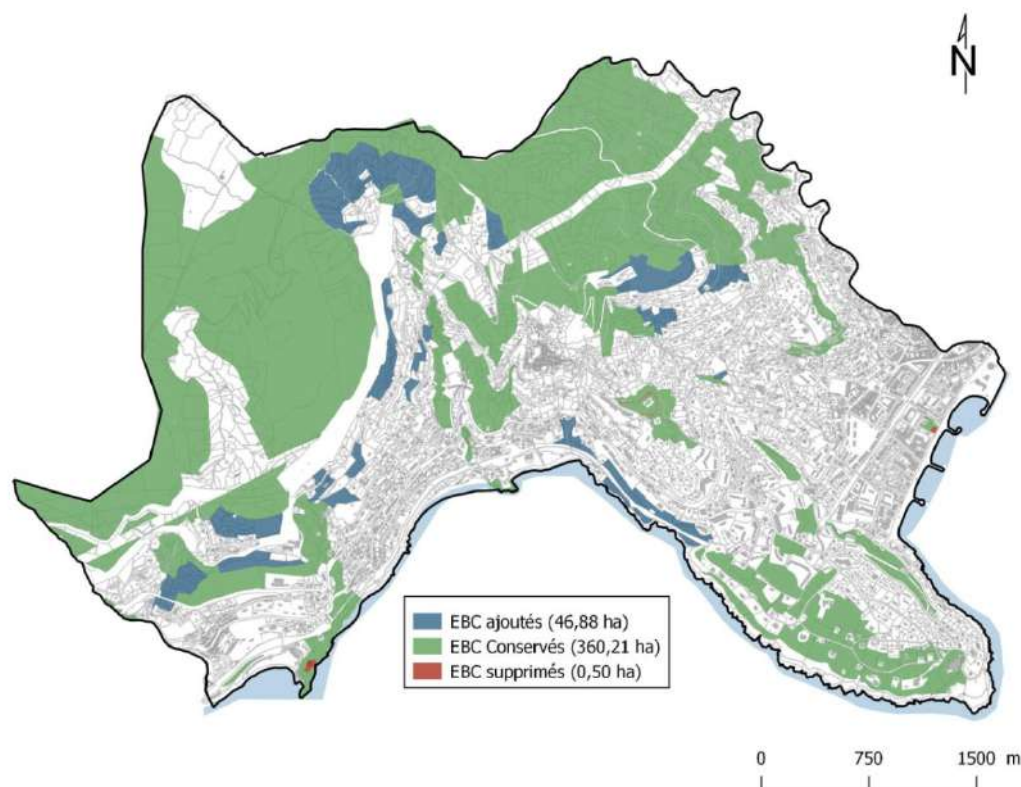
VII. Les choix retenus en matière d'espaces boisés classés

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, "les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. (...) Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements."

Les EBC du POS couvrent largement des grands massifs boisés existants/à reconquérir, la trame végétale du Cap Martin et la trame de parcs et bois qui s'inscrivent jusque dans les espaces urbanisés.

L'élaboration du PLU a eu pour objet de conforter ces protections en mettant les EBC en cohérence avec la trame existante et les sensibilités paysagères.

Sur l'ensemble de la commune 360.21 ha d'EBC ont été conservés, 46.88ha ont été ajoutés et 0.50ha ont été supprimés.



Evolutions observées entre le POS et le PLU

1. Nouveaux classements d'EBC

Entre l'ancien POS et le projet de PLU, 46,88 ha d'EBC sont nouvellement classés.

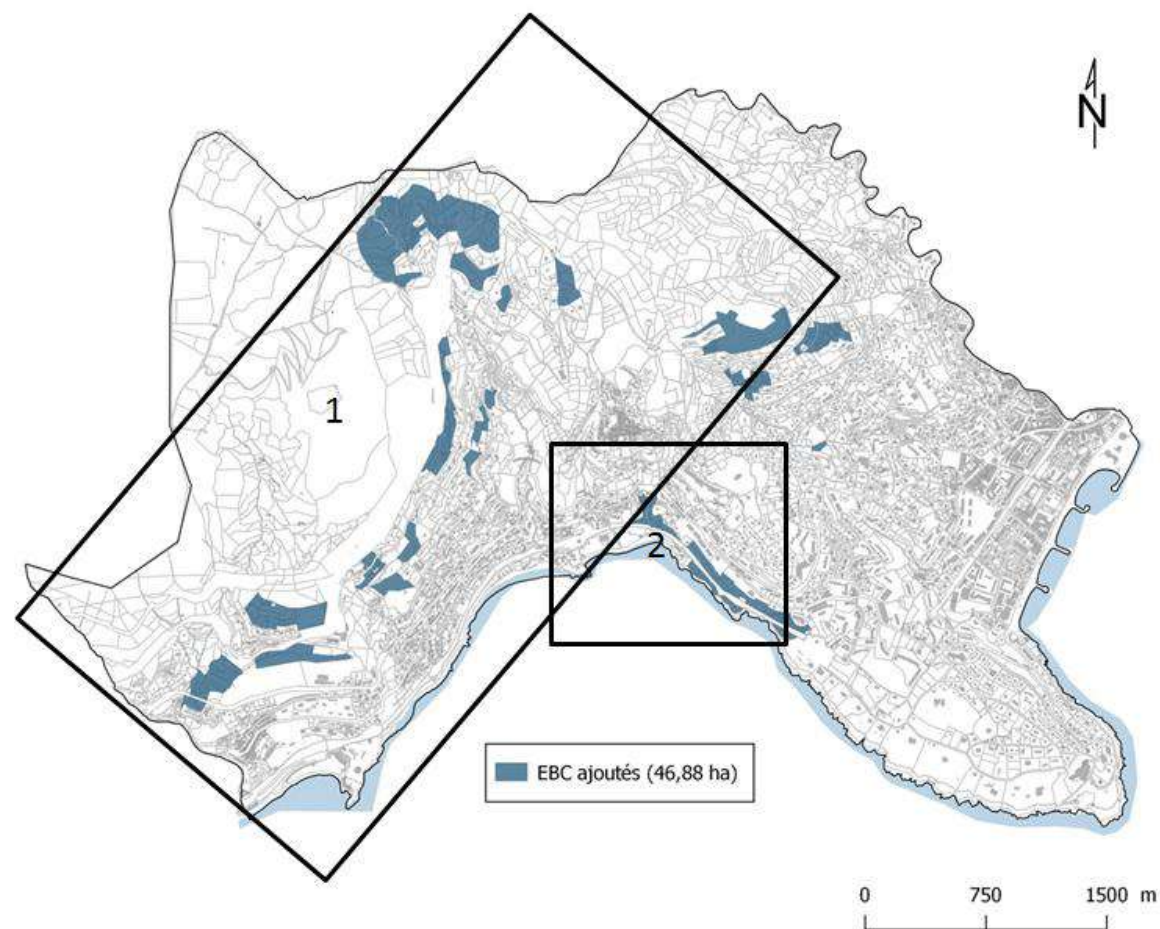
Le nouveau classement repose sur l'existence de boisements, ayant un rôle paysager et écologique important.

Dans le PLU, il s'agira de renforcer la protection des boisements des

points hauts et coteaux du territoire, très sensibles sur le plan paysager, mais aussi le long du littoral (Cap Martin, coupure d'urbanisation).

A noter que sur les coteaux, des restanques ne sont pas classées en EBC afin d'en faciliter la culture ou la reconquête.

Ces évolutions ont fait l'objet d'un accord de la Commission Départementale de la Protection de la Nature, des Sites et des Paysages, conformément à l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme.



Principes des nouveaux classements d'EBC dans le PLU

Le secteur 1 comprend des EBC localisés en continuité d'EBC préexistants. Ils sont couverts d'espaces boisés présentant des caractéristiques similaires aux espaces boisés classes situés à proximité. Ces extensions permettent d'assurer la protection continue des coteaux boisés soumis à de fortes perceptions visuelles importantes notamment depuis le littoral.



Secteur 1
 Dans le secteur 2, le classement de nouveaux EBC permet d'accroître la protection du secteur de Cap Martin. Il présente une forte valeur paysagère et patrimoniale. Ces reclassements interviennent en continuité avec les EBC préexistants. Ils assurent également une coupure dans l'urbanisation du littoral, le maintien et la protection de ces espaces boisés et permettent de préserver le caractère naturel du vallon à l'articulation du Cap Martin et de Cabbé. Cette démarche limite, par la même occasion, une éventuelle dégradation paysagère du secteur, dont les perceptions visuelles directes sont nombreuses.

Secteur 2

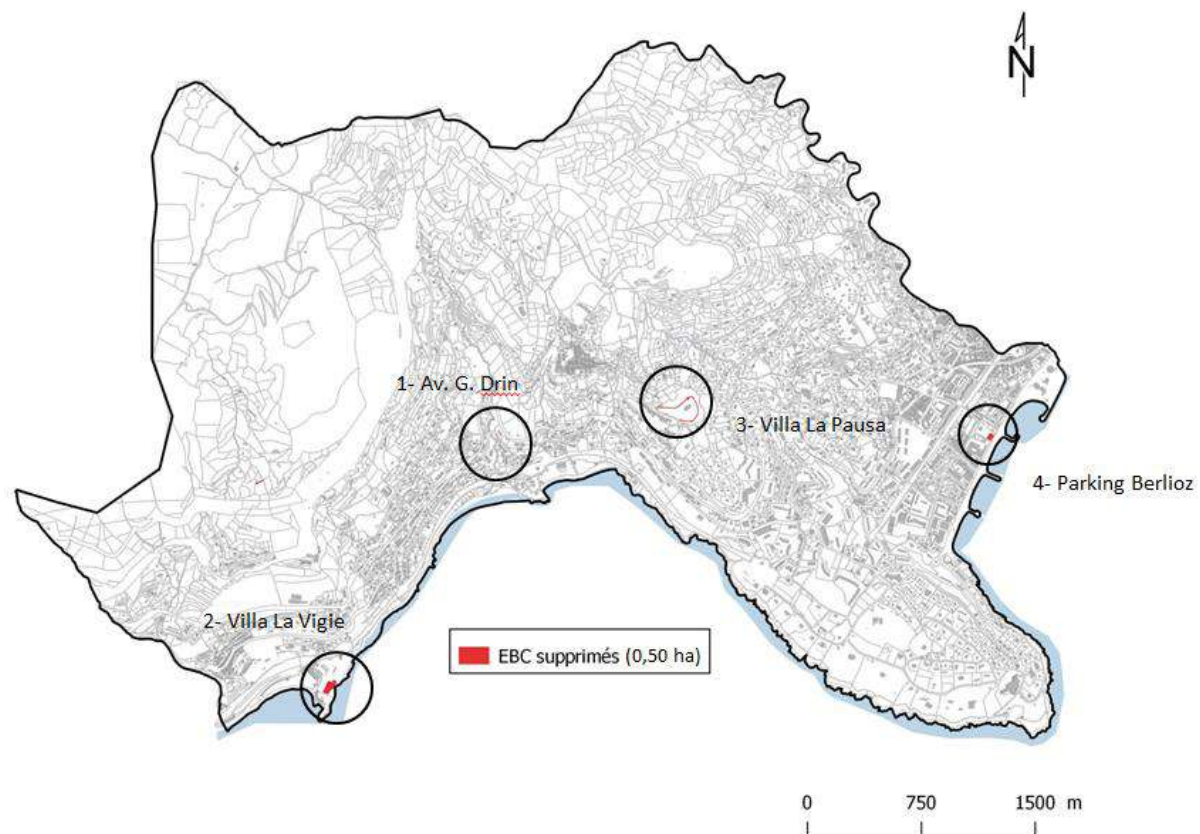
2. Déclassés d'EBC

Sur Roquebrune Cap Martin, 0.50 ha d'EBC ont été déclassés entre le POS et le projet de PLU.

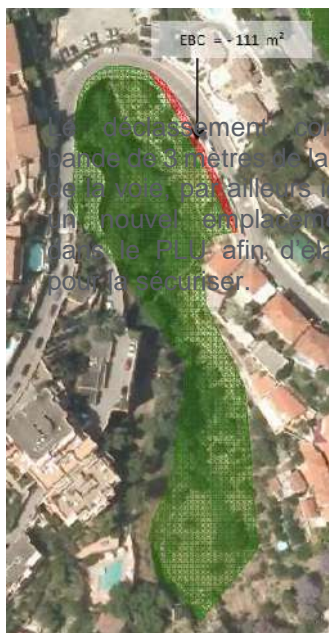
Les déclassés concernent la correction de classements de secteurs non boisés et artificialisés. Une légère réduction est rendue nécessaire pour la sécurisation d'une voie par élargissement.

Ces différents motifs conduisent donc au déclassés de certains EBC existants au POS. Quatre secteurs sont concernés :

- L'Avenue G. Drin,
- La Villa La Vigie,
- La Villa La Pausa,
- Le parking Berlioz.



Déclassement d'EBC du POS au PLU



1. L'Avenue Georges

Le déclassement concerne une bande de 3 mètres de largeur le long de la voie, par ailleurs identifiée par un nouvel emplacement réservé dans le PLU afin d'élargir la voie pour la sécuriser.

Le déclassement d'EBC s'effectue sur une partie non boisée, réduisant ainsi l'impact de cette action sur le paysage. Il consiste à une prise en compte de l'existant : partie non boisée et stationnement.



3. Villa La Pausa

4. Parking Berlioz



2. Villa La Vigie

Le déclassement d'EBC s'effectue sur une partie non boisée, consistant à une prise en compte de l'existant. Il s'agit exclusivement de la voie de desserte de la villa.

Le déclassement d'EBC est effectué par la présence d'un espace boisé. Il a été effectué uniquement sur le parking, espace artificialisé, aménagé en partie ne présentant pas de caractère paysager.



Chapitre 5 : Évolution POS/PLU

I. Les évolutions POS/PLU : bilan

1. Les grandes évolutions entre le POS et le PLU

Les motifs des évolutions entre le POS et les PLU sont détaillées dans l'évaluation environnementale ci-après ainsi que dans l'explication des choix retenus en matière de zonage et de règlement.

Outre les modifications inhérentes au changement de document d'urbanisme, les grandes évolutions entre le POS et le PLU reposent sur :

- *une réduction sensible des zones constructibles* : les zones constructibles passent de 399 ha dans le POS (zones U et NB) à 298 ha dans le PLU (zones U). Cela est lié aux choix suivants :
 - . le reclassement de l'autoroute et de la voie ferrée qui étaient identifiées par les zones UH et UG du POS dans les zones qu'elles traversent ;
 - . la réduction des zones à vocation d'habitat qui passent de 356 ha dans le POS (zones U et NB) à 285 ha dans le PLU (-71 ha, soit -20%) ;
- *la création d'une zone agricole* de 3 ha ;
- *une augmentation des zones naturelles* qui résulte des choix décrits précédemment et passent de 547 ha à 646 ha.

NB : Tableau des surfaces du POS :

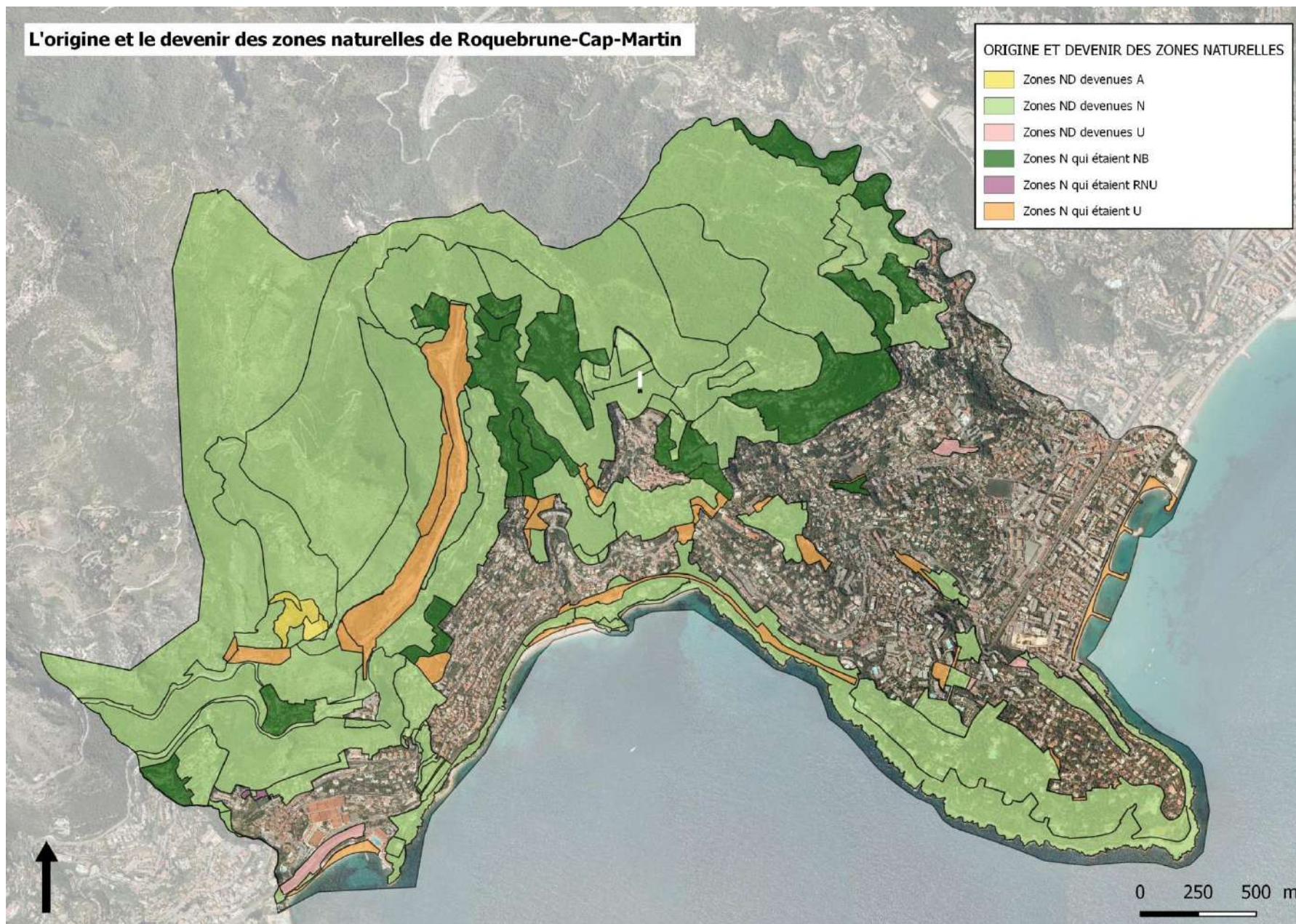
(1) La zone NB a été réduite dans le cadre de la Déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS approuvée en octobre 2017 et créant une zone UV.

(2) La surface soumise au RNU dans le POS a été réduite par la Déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS approuvée le 01/08/2016 dans le secteur de Saint Roman qui crée notamment une zone UM dans le POS.

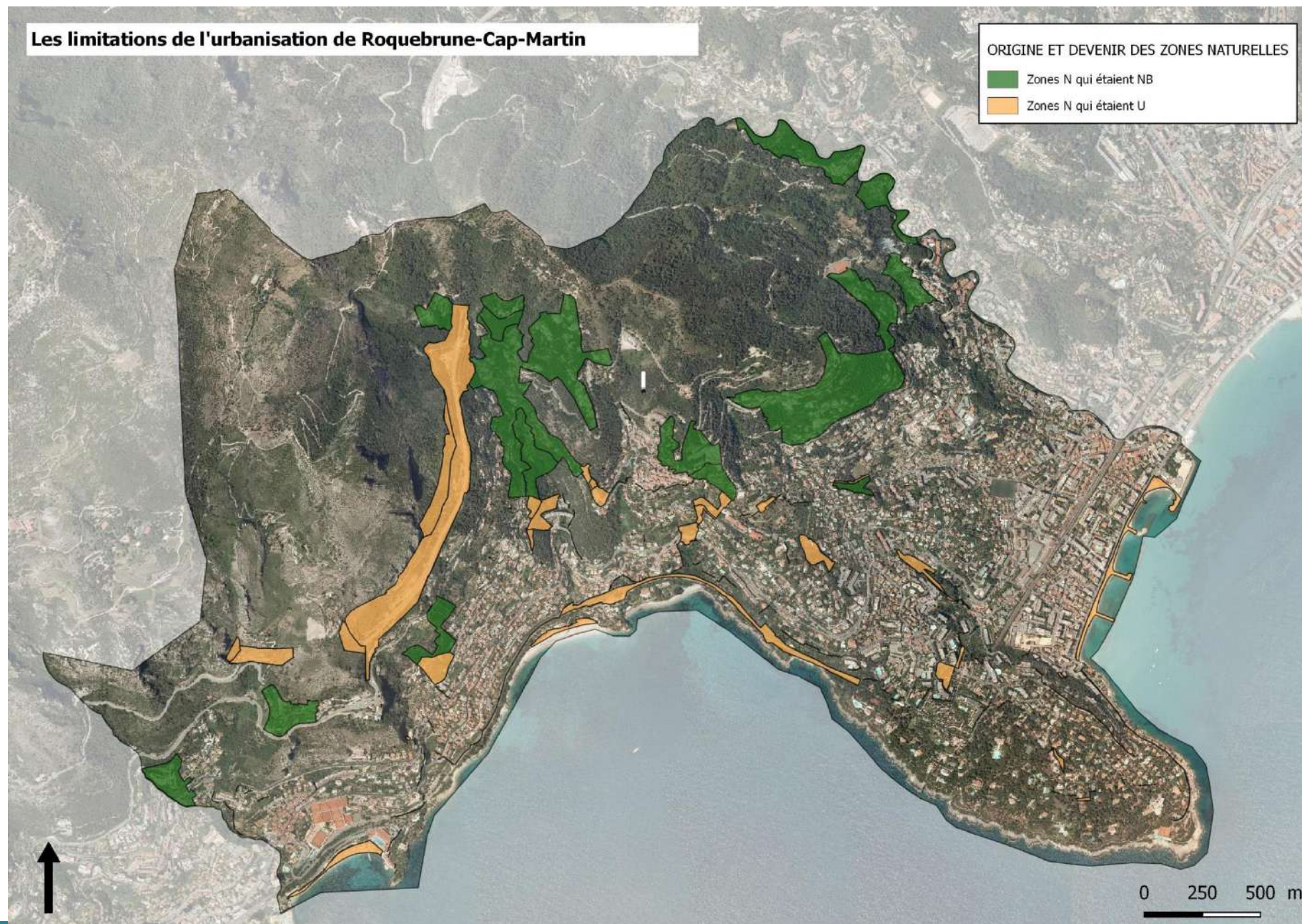
POS 2016		
zone	Surface ha	Poids % commune
UAa	2,5	0,3%
UAb	2,4	0,2%
UB	2,5	0,3%
UBa	13,9	1,5%
UBa1	5,3	0,6%
UBa2	0,6	0,1%
UBb	4,8	0,5%
UCa	14,1	1,5%
UCb	14,5	1,5%
UDa	31,3	3,3%
UDa1	7,4	0,8%
UDb	38,7	4,1%
UDb1	23,3	2,5%
UDb2	4,2	0,4%
UDc	1,4	0,1%
UEa	70,4	7,4%
UEa1	8,1	0,9%
UEb	32,4	3,4%
UEa*	6,9	0,7%
UEb*	5,8	0,6%
UEc	7,6	0,8%
UEd	22,1	2,3%
UEe	0,4	0,0%
UEf	1,7	0,2%
UEg	1,0	0,1%
TOTAL ZONES U	323,1	34,1%
NB	77,1	8,1%
TOTAL ZONES NB	77,1	8,1%
NC	0,0	0,0%
TOTAL ZONES NC	0,0	0,0%
NDa1	54,4	5,7%
NDa2	4,6	0,5%
NDb	25,0	2,6%
NDI	248,2	26,2%
NDI1	43,3	4,6%
NDI2	88,6	0,0%
NDI3	38,5	0,0%
NDI4	14,1	0,0%
NDr	30,8	3,2%
TOTAL ZONES ND	547,5	42,8%
HORS POS (RNU)	0,5	0,1%
TOTAL HORS POS	0,5	0,1%
TOTAL	948,3	100,0%

PLU		
Zone	Surface ha	Poids % commune
UAa	2,5	0,3%
UAb	2,4	0,2%
UAc	5,3	0,6%
UBa	24,1	2,5%
UBb	18,7	2,0%
UC	15,4	1,6%
UC*	3,6	0,4%
UD	1,0	0,1%
UDa	49,0	5,2%
UDa*	14,9	1,6%
UDb	35,7	3,8%
UDc	2,7	0,3%
UEa	17,4	1,8%
UEa*	2,3	0,2%
UEb	57,6	6,1%
UEb*	7,5	0,8%
UEc	1,7	0,2%
UEd	21,6	2,3%
UM	1,7	0,2%
US	6,6	0,7%
USb	2,8	0,3%
UTa	1,4	0,1%
UTb	0,3	0,0%
UTc	1,3	0,1%
UV	1,0	0,1%
TOTAL ZONES U	298,2	31,5%
AU	0,0	0,0%
TOTAL ZONES AU	0,0	0,0%
A	3,1	0,3%
TOTAL ZONES A	3,1	0,3%
N	151,9	16,0%
Na1	41,5	4,4%
Na2	11,9	1,3%
Na3	1,8	0,2%
NL	435,6	45,9%
NLa	0,6	0,1%
Np	3,7	0,4%
TOTAL ZONES N	647,0	68,2%
TOTAL	948,3	100,0%

L'origine et le devenir des zones naturelles de Roquebrune-Cap-Martin



Les limitations de l'urbanisation de Roquebrune-Cap-Martin



II. Les capacités d'accueil du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Roquebrune Cap Martin à horizon 2032. Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini un objectif de croissance démographique nécessitant la production d'au moins 1 700 logements.

Les besoins en logements estimés tiennent compte à la fois de l'augmentation de la population mais également de la décohabitation des ménages.

En réponse à ces besoins, le présent PLU détermine les conditions permettant d'assurer les besoins en logements induits pour répondre au scénario de croissance démographique choisi.

Le nombre maximal théorique de logements est calculé sur la base de chaque zone du PLU à vocation d'accueil de l'habitat, soit les zones UA, UB, UC, UD, UE et UM.

L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du PLU est réalisée au regard de plusieurs critères :

- le foncier divisible et le foncier libre de toute construction, auxquels sont appliqués les règles de constructibilité maximales offertes par le PLU ;
- le potentiel identifié en renouvellement urbain.

Sur 23 ha potentiellement mobilisables, près de 10 ha concernent du renouvellement urbain.

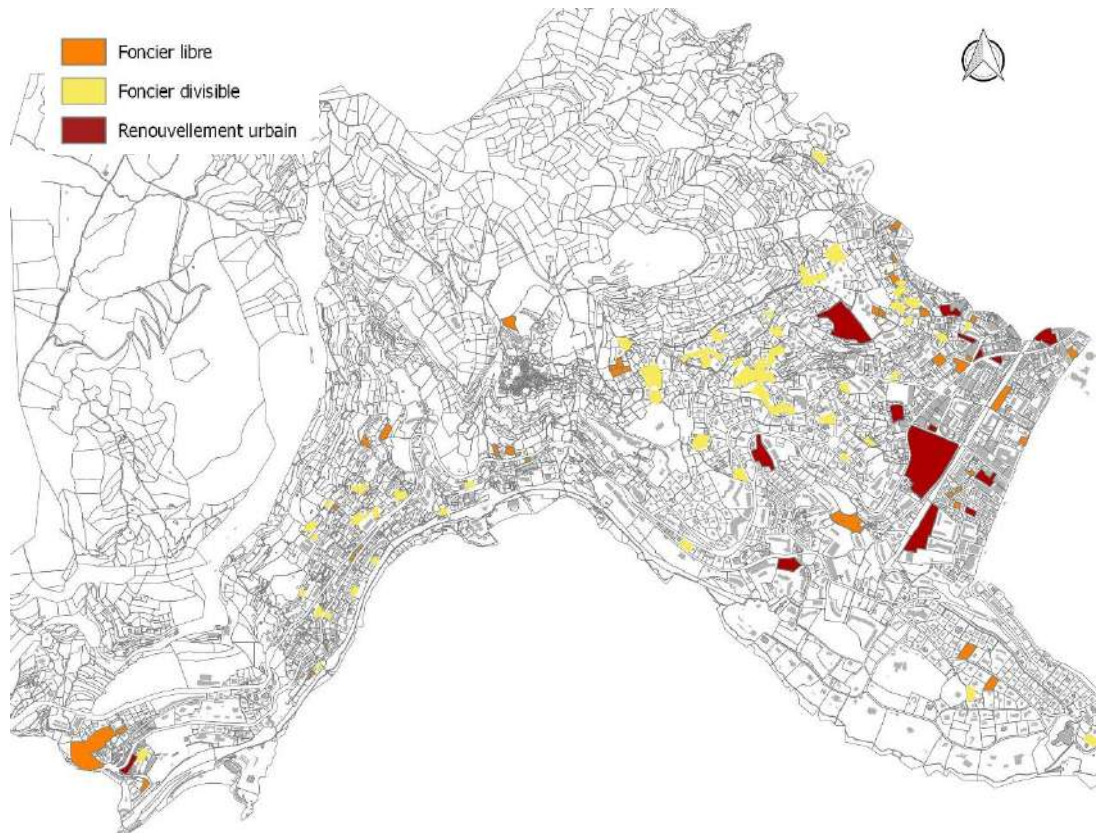
Pour l'estimation du nombre de logement ont été pris en compte les règles du PLU.

L'estimation des capacités théoriques du PLU prend également en compte un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 30%.

Ainsi, la capacité théorique du PLU est estimée à environ 1740 logements et répond aux besoins estimés dont plus de 1000 en renouvellement urbain.

La mise en place d'outils en faveur de la mixité sociale présente un potentiel total de 913 logements locatifs sociaux :

- 640 logements sociaux dans le cadre des 18 servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme ;
- 273 logements sociaux dans les périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.



Localisation du foncier mobilisable

	Parcelles libres		Parcelles divisibles		Renouvellement urbain		Total		Total logts rétention foncière 30%
	Surface (ha)	Nb lgts	Surface (ha)	Nb lgts	Surface (ha)	Nb lgts	Surface (ha)	Nb lgts	
UA	0,4	174	0	0	0,4	120	0,8	294	206
UB	0,8	18	0,2	185	6,5	1228	7,5	1431	1001
UC	0,4	67	0,3	19	0,7	135	1,4	220	154
UD	0,8	52	2,3	107	2,1	130	5,2	289	202
UE	1,1	6	4,9	32	0,0	0	6,0	38	27
UM	1,7	148					1,7	148	148
Total	5,3	465	7,7	342	9,6	1613	22,6	2420	1738

Chapitre 6 : Compatibilité du PLU

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, l'analyse de la cohérence des orientations des plans et programmes de référence avec le document d'urbanisme permet d'exposer les orientations importantes pour le territoire et la manière dont elles seront prises en considération ou traduites.

Concernant Roquebrune Cap-Martin, la commune doit être compatible avec :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes ;
- La Loi Littoral ;
- Le PLH de la Riviera Française ;
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée ;
- Le Schéma Régional de cohérence écologique.

Le SCoT de la Riviera Française est actuellement en cours.

I. Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes

La commune de Roquebrune Cap-Martin est concernée par la DTA des Alpes Maritimes approuvée en 2003.

Les trois grands objectifs généraux de celle-ci sont :

- Le renforcement du positionnement des Alpes Maritimes par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transports et par la consolidation des pôles d'excellence (tourisme, hautes technologies, enseignement, ...) ;
- La préservation et la valorisation de l'environnement ;
- La maîtrise du développement pour gérer l'espace de façon autonome, prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux et satisfaire aux besoins présents et futurs de la population.

La DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes. La commune de Roquebrune Cap-Martin est donc concernée par les orientations d'aménagement spécifiques à la «Bande côtière ».

A l'échelle communale, ces orientations se traduisent des enjeux de protection d'espaces paysagers, de grands espaces naturels et du vieux village. Le quartier de Carnolès est également identifié comme secteur à enjeux.

- *Les protections des espaces naturels et forestiers, des espaces agricoles, des fleuves et rivières, des espaces paysagers sensibles et des centres anciens*

L'orientation 1 du PADD repose sur une volonté forte de protection des espaces naturels et des grands paysages de la commune. Les choix déclinés dans l'orientation 2 visant à maîtriser le développement urbain s'inscrit également dans le sens d'une prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères de la commune dans les choix retenus en matière d'urbanisation. En outre, l'orientation 2 vise à conforter tout en préservant leur identité, les centralités historiques de la commune, et notamment celle du vieux village.

Ces objectifs de présentation sont déclinés dans le zonage et le règlement :

- *Les espaces naturels et forestiers* identifiés par la DTA sont en majorité protégés par la zone naturelle NL. La protection des secteurs à enjeux patrimoniaux et ne constituant pas des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral sont protégés par des secteurs Na1 (Cap Martin, La Pausa) ou Na2 (socle du Village) complété le cas échéant par des espaces boisés classés.
- *Les espaces paysagers sensibles* correspondent à des espaces urbains ou anthropisés. Les fortes sensibilités paysagères de l'urbanisation des coteaux ou de la façade littorale a conduit à la définition de zones urbaines aux densités et hauteurs dégressives. Les hauteurs, les coefficients d'emprise au sol et les coefficients d'espaces verts sont définis dans ce sens. Les espaces les plus sensibles sont classés en zones UD ou UE. Dans ces espaces urbanisés sont également inscrit des espaces boisés classés et des espaces verts paysagers permettant de préserver des respirations dans le tissu bâti. Les espaces moins urbanisés font l'objet d'un classement en zone N (anciennes zones NB au Nord notamment). Le Cap Martin fait l'objet d'un classement en zone Na1 pour la partie Sud et UEd pour la partie Nord Est : le règlement vise à préserver son cadre paysager et à le restituer.
- *Le Vieux Village, centre ancien*, est préservé par le secteur UAa dont le règlement est adapté aux enjeux de sa protection. La protection de son socle paysager en secteur Na2 contribuent également à sa préservation. Le PLU identifie également dans des secteurs UAc les noyaux anciens de Carnolès et Saint-Roman qui constituent par ailleurs les entrées de la commune.

- *L'armature urbaine - espaces-enjeux :*

Le quartier de Carnolès est identifié comme espace à enjeux structurant du territoire. Il constitue le secteur urbain le plus dense et les hauteurs de bâti les plus élevées de la commune.

Le PADD confirme Carnolès dans ce rôle de centralité principale.

Sa polarité est également confortée par un classement majoritairement en zone UB. Par ailleurs, le site de la ZAC Cœur de Carnolès anciennement BA943 est identifié comme un site de projet stratégique.

La DTA définit également des modalités d'application de la Loi Littoral (espace remarquable terrestres, espace urbanisé sensible, parc et jardin remarquable, et espace boisé et paysager).

La compatibilité avec l'application de la Loi Littoral selon la DTA est détaillée dans le cadre de la compatibilité avec la Loi Littoral ci-après.

II. Comptabilité avec la Loi Littoral et la DTA

La DTA définit des modalités d'application de la Loi Littoral.

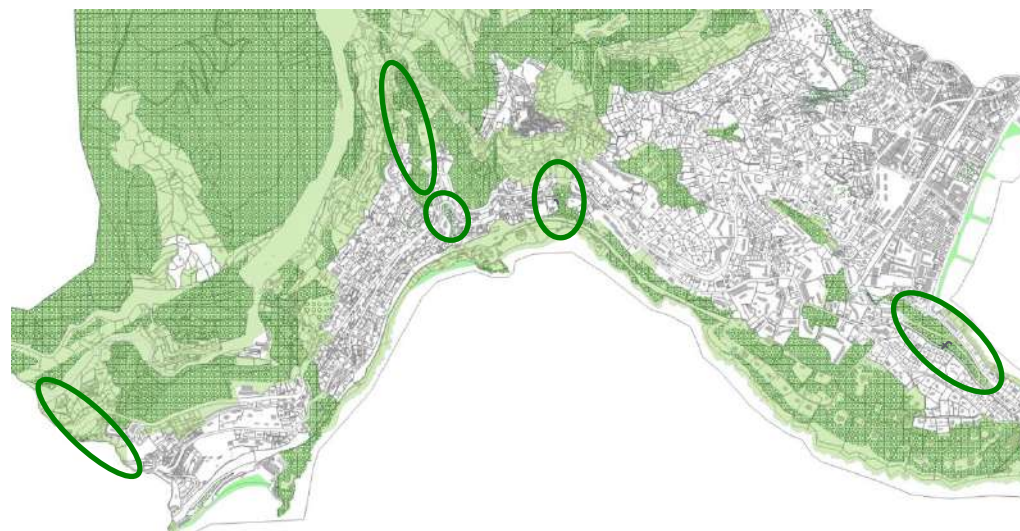
1. Conformité par rapport aux articles L121-21 et L121-22 du code de l'urbanisme : Coupures d'urbanisation

Quatre coupures d'urbanisation, par la DTA sont identifiées par la DTA :

- à Saint Roman, en limite de Beausoleil et du territoire monégasque ;
- le vallon entre Saint-Roman et Bon Voyage ;
- le vallon entre l'avenue du Seret et le Vieux Village ;
- entre le Cap Martin et Carnolès.

Une cinquième coupure d'urbanisation est protégée par le PLU à l'Est de Cabbé.

Ces coupures d'urbanisation correspondent à celles identifiées par la DTA et sont les seules présentant de réelles caractéristiques naturelles. En terme réglementaire, ces coupures conservent leur caractère d'espace naturel (zones naturelles NL/N/Na et Espaces Boisés Classés le cas échéant).



Les coupures d'urbanisation

3. Conformité par rapport aux articles L121-23 à L121-27 et L121-50 : Espaces remarquables et espaces boisés significatifs

3.1. Protection des espaces naturels remarquables

Les espaces naturels de la commune disposant d'une sensibilité écologique ou paysagère reconnue (ZNIEFF, Natura 2000, site classé, site inscrit...) et définis au titre de l'article R121-1 du Code de l'Urbanisme ont été identifiés. Ont été exclus les espaces les plus anthropisés (zones d'habitat diffus avec plusieurs bâtiments autres que participant au fonctionnement naturel du site, secteur d'équipement, autoroute et voie ferrée...).

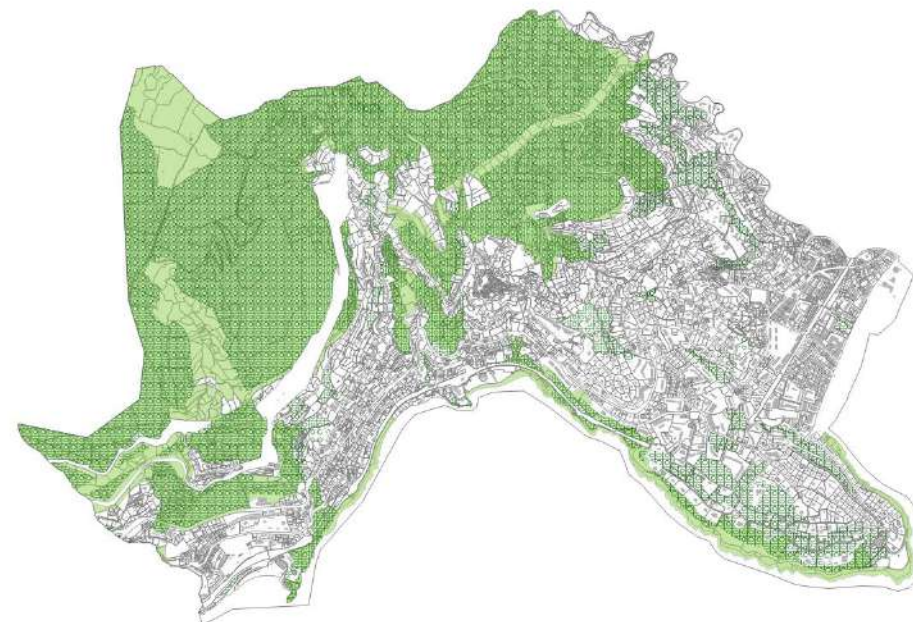
Les cartographies de l'occupation des sols et la DTA servent de base pour identifier ces espaces.

Ces espaces ont été protégés par un classement soit en zone NL (caractère naturel remarquable avéré au regard de l'occupation du sol), soit en zone AL pour les secteurs de culture ou de reconquête de terre agricole.

Les espaces déjà anthropisés ont donc été classés en zone N ou secteur Na (espaces naturels anthropisés). Un secteur A permet de façon très limitée des bâtiments et serres indispensables au maintien d'une activité agricole sur le territoire (surface limitée à 600 m², à l'exclusion de tout logement).

Ont notamment été préservés par ce classement en zone NL ou AL :

- les massifs boisés du Nord de la commune ;
- la façade littorale non aménagée ;
- les coupures d'urbanisation de Saint-Roman, Bon voyage et du village.



La protection des espaces remarquables du Littoral (zone NL et AL)

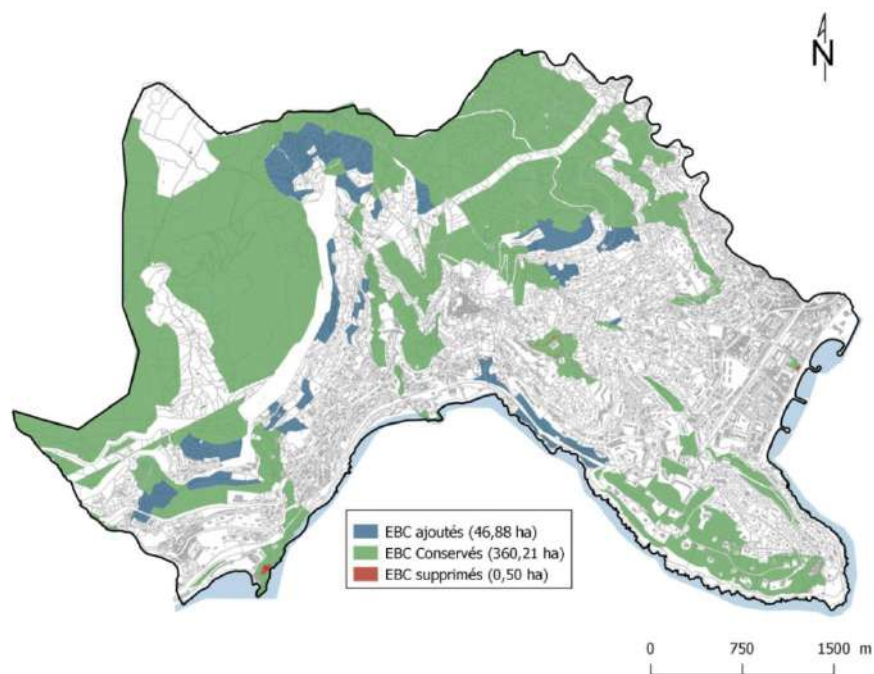
3.2. Protection des espaces boisés significatifs

Le PLU doit classer en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (...) après avis de la commission départementale des sites.

La DTA identifie deux entités au titre des « parcs et jardins caractéristiques » : les parcs arborés de la Pausa et du Cap Martin. Leur protection en EBC est maintenue.

Les EBC englobant les espaces boisés significatifs sont présentés sur la cartographie suivante. Ces EBC ont été validés par passage devant la commission des sites (6 juillet 2016).

Le PLU protège 407 ha au titre des EBC, ce qui représente une augmentation de 46 ha par rapport au POS.



Evolution des Espaces Boisés Classés

Motivation des déclassements

Deux grandes raisons motivent le déclassement de certains EBC existants aux POS en vigueur :

- La suppression d'erreur manifeste de classement de terrain ou partie de terrain non boisés : partie non boisé du parc de la villa La Vigie, emprise des voies traversant le parc de la villa La Pausa et parking Berlioz à Carnolès ;
- Une réduction mineure sur une largeur de 3 mètres d'un EBC avenue Georges Drin avec institution d'un emplacement réservé afin de permettre la sécurisation de la voie.

Au total, ces ajustement représsentent 0,5 ha.

Extension des classements

Les EBC du POS ont donc été presque intégralement maintenus. L'élaboration du PLU a été l'occasion d'étendre le classement sur près de 47 ha afin d'intégrer des boisements situés sur les hauteurs de Roquebrune ou en façade littorale au Cap Martin, compte tenu de leur intérêt dans les paysages.

Ces évolutions sont détaillées dans l'explication des choix retenus dans le PLU.

4. Conformité par rapport aux articles L121-21 et L121-22 du code de l'urbanisme : capacités d'accueil

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le PLU doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux constituant des espaces terrestres et marins remarquables de la commune.
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

En l'occurrence, il est assuré une protection stricte des parties hautes du territoire ainsi que de la façade littorale non aménagée.

Ces espaces remarquables font l'objet d'un classement distinct au plan de zonage. Ils sont classés au PLU en zone NL ou AL (espaces naturels remarquables identifiés au titre de la Loi littoral). Les constructions et aménagements y sont limités, sauf aménagements légers nécessaires à la fréquentation du site. Les autres espaces sont soit classés en zone naturelle, soit en zone agricole, car comportant des constructions existantes ou en exploitation, dans lesquelles la constructibilité est limitée. Le PLU a été l'occasion de reconnaître une activité existante et de révéler un potentiel agricole qui, jadis, était l'activité principale de la commune.

La commune a retenu un scénario de croissance démographique induisant la réalisation d'environ 1 700 logements à horizon 2030.

Compte tenu du contexte très contraint du territoire et des faibles capacités d'extension de l'urbanisation, cette croissance est permise de façon prioritaire par une politique de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu urbain. Le seul secteur pouvant être considéré en extension est le secteur de Saint-Roman qui a par ailleurs été ouvert à l'urbanisation par une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS. Aucune urbanisation nouvelle à destination de production d'habitat n'est à souligner.

Les réseaux font également l'objet d'une forte prise en compte.

Le PLU prévoit une clarification des dispositions réglementaires applicables à l'assainissement des eaux usées. Le zonage d'assainissement communal récemment réalisé est annexé au PLU. Les zones urbaines du PLU s'inscrivent en zone d'assainissement collectif. En outre, le règlement prévoit que dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public. Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toutes les nouvelles opérations d'aménagement doivent être raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif.

Les besoins en eaux et en assainissement liés à l'augmentation de la population communale sont donc facilement assimilables, les réseaux et superstructures étant adaptés pour faire face à un afflux bien plus conséquent durant la période estivale.

Concernant la prévention des conséquences de l'imperméabilisation des sols sur les écoulements des eaux, outre le zonage pluvial annexé au PLU. L'instauration de coefficients d'espaces verts vise en outre à limiter l'imperméabilisation des sols.

5. Conformité par rapport aux articles L121-10 à L121-20 du code de l'urbanisme : continuité et extension limitée de l'urbanisation

Conformément à l'article L.121-10, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

L'analyse de l'occupation du sol croisée avec l'analyse paysagère a permis de confirmer les limites d'agglomérations principales. Deux grandes entités sont identifiées la tache urbaine qui s'étire de Carnolès à Saint Roman, entrecoupée de coupures d'urbanisation et le Vieux Village et son extension.

La limite des espaces proches du rivage est déterminée par la prise en compte de quatre critères prédominants :

- la distance par rapport au rivage de la mer ;
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ;
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer ;
- l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route).

Le PLU retrouve ainsi la limite des espaces proches du rivage définie par la DTA.

Le PLU prend en compte les modalités d'application de la loi littoral de la DTA :

- Les « espaces urbanisés sensibles » couvrent la majorité des espaces urbanisés de la commune à l'exception de Carnolès. Le choix de zones urbaines adaptées aux morphologies urbaines et dont les densités et hauteurs autorisées sont dégressives selon le relief et les enjeux paysagers a pour objet de préserver les paysages. Ces zones sont circonscrites à l'existant. Des espaces de respirations interstitiels sont également protégés par des espaces verts protégés et des espaces boisés classés. En outre, les quartiers pavillonnaires de Cap Martin font l'objet d'une zone UP visant une requalification sans densification du tissu bâti.
- Les « espaces urbanisés neutres » correspondent à Carnolès et Saint Roman. Ces secteurs sont déjà urbanisés. Leur potentiel de développement repose sur du renouvellement urbain. Comme pour les espaces urbanisés sensibles, les règles de densités, de hauteurs, de gabarits ont été retenue en cohérence avec les quartiers environnants.

Les choix retenus dans le PLU confirment les espaces urbanisés du territoire. Ainsi les zones urbaines sont circonscrites aux parties agglomérées existantes du territoire.

Le seul secteur pouvant être considéré en extension est la zone UM de Saint-Roman qui représente 2 ha ceinturés par l'urbanisation.

Les extensions plus diffuses sur le haut des coteaux et au Nord du territoire (classés en zone NB dans le POS) ont été reclassés en zone naturelle.

Le PLU s'est attaché, sur l'ensemble du territoire, à réglementer les emprises au sol, espaces verts et hauteurs pour préserver la qualité paysagère.

Ainsi, les espaces déjà urbanisés et ceux desservis par les équipements au sein de l'enveloppe urbaine sont quant à eux classés en zone urbaine conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

III. Elaboration en cours du SCoT de la Riviera française et de la Roya

Par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014, la CARF a prescrit l'élaboration de son SCoT. Les caractéristiques actuelles (nombre de communes, objectifs etc.) sont donc amenées à évoluer.

Roquebrune Cap-Martin fait partir du périmètre du SCoT composé de 15 communes, et plus précisément du premier sous-ensemble de la Façade Maritime (avec les communes de Menton et Beausoleil).

L'élaboration du SCoT est actuellement en cours.

IV. Compatibilité avec le PLH de la Riviera Française

La commune de Roquebrune Cap-Martin est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Riviera Française 2010-2016.

Faisant le bilan du premier PLH, il porte comme enjeu principal le développement du "logement destiné à une population permanente, en particulier active, correspondant à ses niveaux de revenu".

Ainsi, quatre orientations stratégiques ont été déclinées :

- Répondre aux besoins des populations dont les revenus sont incompatibles avec le niveau du marché et soutenir le développement économique;
- Valoriser et renouveler le parc existant;
- Renforcer l'intercommunalité et notamment le lien entre le littoral et les communes de l'arrière-pays ainsi qu'avec les territoires voisins;
- Une orientation transversale : la promotion du développement durable.

Le PLH fixe un objectif de production annuelle de 72 logements dont 49 logements locatifs sociaux et 7 logements locatifs sociaux en acquisition-

amélioration soit 56 logements à produire chaque année au sens de la loi SRU.

Le PLH est actuellement en cours de révision.

Le PADD du PLU de Roquebrune Cap-Martin est compatible avec les prescriptions du PLH, au vu de l'orientation suivante :

-> Conforter les centralités au Coeur d'un territoire économiquement, socialement et écologiquement durable

Un des objectifs du PADD de Roquebrune Cap-Martin est de maîtriser et organiser le développement urbain en confortant le développement urbain sur Carnolès, en mobilisant les potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes urbaines, en favorisant la rehabilitation du bâti, le renouvellement urbain et la densification des secteurs urbains proches des centralités cohérentes avec l'environnement urbain. La commune vise également à assurer une offre en logements diversifiée et accessible à tout en promouvant et en répartissant les opérations de logements de mixité sociale sur la commune, en adaptant l'offre en logements répondant au mieux aux besoins des habitants et en favorisant l'acquisition-amélioration du parc existant.

Les objectifs 2 et 3 sont de cultiver la diversité des multiples polarités et de poursuivre leur mise en valeur en

- affirmant la polarité de Carnolès (poursuivre les projets urbains de densification du tissu intégrant une ambition de mixité sociale, de renouvellement urbain),
- confortant les polarités du village, de Saint-Roman et de Cabbé,
- préservant l'identité du Cap-Martin par un accompagnement adapté des droits à bâtir.

Le dernier objectif vise à favoriser une moindre consommation énergétique à travers le choix de morphologies urbaines particulières.

Le présent PLU entend donc optimiser les espaces en mobilisant le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et par renouvellement urbain, en cohérence avec le fonctionnement de la ville et les objectifs de protection du territoire.

Pour contribuer au développement du parc de logements locatifs sociaux, le PLU met en place des outils offrant un potentiel total de 913 logements locatifs sociaux :

- le PLU impose, dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, que les opérations d'aménagement et constructions créant plus de 400m² de surface de plancher à destination de logement, consacrent au moins 30% du nombre total de logements à la production de logement locatif social : son application devrait permettre la création de 273 logements locatifs sociaux. Cette disposition est issue de la délibération du conseil municipal par laquelle la commune a souhaiter renforcer les dispositions de la loi du 18 janvier 2013 ;
- le PLU institue 18 servitudes au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme avec des ratios oscillant entre 33% et 100% de logements locatifs sociaux minimum selon le secteur : ces servitudes représentent un potentiel de 640 logements locatifs sociaux.

V. Compatibilité avec le SDAGE Rhône méditerranée

Celui n'étant pas pris en compte dans le SCoT actuel, la compatibilité du PLU avec celui-ci est défini dans une partie spécifique.

ORIENTATIONS		COMPATIBILITÉ
OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique		
Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme	Le PLU prévoit une urbanisation limitée, respectant les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des espaces naturels par un classement en zone N et A. Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques mouvement de terrain avec une application stricte du PPRmT Le PLU impose un recul un recul minimal de 15m de l'axe du Gorbio et 5m de l'axe des vallons. Les espaces boisés sont identifiés dans la TVB et font l'objet d'un classement en EBC. De nombreux espaces de végétation urbaine sont préservés dans le PLU par un classement au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme ou en zone N limitant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur en milieu urbain.	
OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité		
Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale	Le PLU promeut le respect des milieux naturels du territoire. L'état initial de l'environnement a permis de prendre en considération l'ensemble des milieux naturels, espaces boisés, corridors écologiques avant d'établir le projet. Le zonage prévoit ainsi une réintroduction de nombreuses zones anciennement constructibles en zone N.	
OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques		
Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser » Élaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau.	

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
en visant la non dégradation de ceux-ci.	
OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
En dehors des actions du PLU	
OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;	La commune de Roquebrune ne connaît pas de problème d'approvisionnement en eau. La ressource du syndicat semble suffisante pour absorber l'augmentation de population du secteur.
Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;	Le PLU applique les principes du schéma directeur des eaux pluviales approuvés récemment. Le PLU tend à préserver et à favoriser les espaces verts plantés dans son règlement et impose le traitement des eaux pluviales (par le réseau public ou directement à la parcelle).
Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;	Les vallons sont protégés par un recul imposés ainsi que la façade littorale protégé par un classement en zone N des espaces littoraux..
S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.	Le PLU s'appuie sur un schéma directeur d'eau pluvial et un schéma directeur d'assainissement.
OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
OF5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement ;	Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, les imperméabilisations nouvelles seront soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation. Ces mesures s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.
S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles (directive ERU, installations classées, directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles...);	Le PLU ne prévoit pas de projet d'aménagement consommateurs d'espaces.
Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	Le commune possède un schéma pluvial et le PLU promeut la limitation de l'imperméabilisation et la mise en place systématique de système de gestion des eaux pluviales.
Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées Le SDAGE fixe 3 objectifs généraux : - limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols	Le PLU impose la mise en place de dispositif de rétention et d'infiltration.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
<ul style="list-style-type: none"> - réduire l'impact des nouveaux aménagements - Désimperméabiliser l'existant 	
Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	Le PLU s'appuie sur un schéma directeur d'assainissement.
Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	Non concerné
Poursuivre les actions de protection et de restauration des captages d'eau potable	Non concerné
Préserver les masses d'eau souterraine stratégiques pour l'alimentation en eau potable actuelle ou future en assurant leur protection à l'échelle des zones de sauvegarde	<p>L'eau du syndicat provient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la rivière Vésubie, dont la prise se situe à Utelle ; - Du fleuve Var ; - De la nappe dans le lit de la Roya en Italie - De la nappe du Var. <p>Cette ressource semble suffisante pour répondre à l'augmentation de population maîtrisée sur la commune</p>
OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD ;	Le PADD du PLU de Roquebrune affirme la volonté de préserver la trame bleue..

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
Établir des règles d'occupation du sol et intégrer des servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	<p>Le PLU protège les grands ensemble naturels et agricoles en cohérence avec le SRCE par un classement en zone naturelle (N). Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique avérés (habitats Natura 2000, zone d'intérêt écologique), ils sont classés en zone naturelle protégée (N) avec un classement en EBC assurant leur préservation.</p> <p>De nombreux éléments de végétation repérés au PLU font l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p>
Préserver les réservoirs biologiques	
Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves La contribution de ces milieux alluviaux à la trame verte et bleue formalisée dans les schémas de cohérence écologique (SRCE) rend nécessaire leur restauration sur des linéaires significatifs pour constituer des corridors d'interconnexion entre les réservoirs biologiques et d'autres tronçons de cours d'eau	
Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets de territoire	
OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
Prendre en compte dans les SCoT et PLU les objectifs fixés par le PGRE (volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment) ainsi que les règles de partage de l'eau, les projets de développement des filières économiques, et les décisions préfectorales concernant les nouveaux prélèvements prises au titre des procédures « eau » et « installations classées pour la protection de l'environnement » ;	<p>La commune possède une capacité de stockage en adéquation avec sa population.</p> <p>L'urbanisation choisie reste maîtrisée sur la commune. Elle concerne principalement un renouvellement urbain et non de nouvelles opérations</p>

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau. Les projets de SCoT ou PLU analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés.	
OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Prendre des mesures, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval.	Le PLU impose la gestion de l'eau pluviale. La commune applique strictement son schéma directeur d'eau pluviale qui définit des zones ou les dispositifs de rétention sont plus ou moins contraignant.
Stopper l'implantation des biens et des activités dans les secteurs où les risques littoraux, notamment d'érosion, sont forts.	Le PLU respecte la loi littoral et limite fortement l'urbanisation sur la façade maritime notamment dans les espaces boisés littoraux. Le PLU promeut également une plus grande protection du Cap Martin avec des classements en zone N et l'ajout d'EBC.

VI. Compatibilité avec le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014.

Sur la commune, le SRCE identifie les massifs boisés et les cours d'eau comme réservoirs de biodiversité. Les trames sont tout de même fragmentées par les espaces artificialisés. Dans le cadre du PLU, la commune a affiné les objectifs de la TVB à l'échelle communale. Ainsi, le zonage permet de garantir les continuités écologiques et la préservation des

massifs et des milieux ouverts classés en zone A ou N. les linéaires des cours d'eau sont classés en EBC.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
Orientation stratégique 1: agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.	
ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme ScoT, PLU, PLUI, cartes communales.	Le PLU définit une trame verte et bleue à partir d'une étude sur l'occupation du sol et des continuités écologiques potentiels.
ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables.	Le PLU limite l'étalement urbain et développe le réseau de modes doux. Il permet le reclassement de 126 ha d'anciennes zones urbanisables et un renforcement des réglementations des constructions avec l'utilisation de coefficients d'emprise au sol restreints sur les zones urbaines les plus sensibles écologiquement.
ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE.	Le PLU met en œuvre un zonage adapté à l'occupation du sol pour les zones naturelles permettant ainsi de pérenniser les milieux forestiers ou ouverts. Le renforcement des protections dans le PLU permet d'abaisser la limite milieux urbains / espaces boisés et de la marquer pour une meilleure protection. Ces espaces sont d'avantage protégés par le classement de 407 ha en EBC. Les cours d'eau sont eux aussi protégées par en classement en N et EBC.
ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.	Les espaces de respiration sont préservés par un classement de plusieurs types. Des Espaces Verts protégés et des Espaces boisés classés à l'intérieur de la trame urbaine qui permettent de protéger les corridors écologiques et les espaces de restauration.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
	Un classement en N de certaines zones particulièrement sensibles comme les coupures d'urbanisation et les corridors autour des vallons.
Orientation stratégique 2: maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.	
ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.	L'agriculture est protégée par un zonage A. Le PLU voit la création d'une zone agricole pour le développement d'une agriculture maraîchère à haute valeur ajoutée sur une surface de 3 ha.

Partie 3 : Evaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU et mesures engagées pour réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU



Chapitre 1 : Evaluation des incidences et mesures associées

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire de Roquebrune-Cap-Martin. Ceux-ci peuvent être positifs, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L. 101-2 du -Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace ».

« Les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...)

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

I. Les incidences sur la ressource en eau et mesures

1. Les besoins en eau

La commune de Roquebrune-Cap-Martin appartient à la région hydrographique des « côtiers méditerranéen » la gestion de l'eau constitue un enjeu important puisque la ressource répond à des besoins à l'intérieur et à l'extérieur du territoire.

La commune est alimentée par sept sources communales. La totalité de l'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal des eaux des corniches et du littoral (SIECL) regroupant l'alimentation des communes de Beausoleil, Castellar, Gorbio, Menton, Peille, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-Agnès, La Turbie. Le SIECL produit pour ces abonnés 17 076 226 m³/an d'eau potable.

L'eau du syndicat provient :

- De la rivière Vésubie, dont la prise se situe à Utelle ;
- Du fleuve Var ;
- De la nappe dans le lit de la Roya en Italie
- De la nappe du Var.

La ressource semble suffisante pour absorber l'augmentation de population prévue sur Roquebrune-Cap-Martin par le PLU de + 0,8 % sur la période du PLU. De plus le syndicat en charge de l'approvisionnement en eau potable dispose de ressource supplémentaire en provenance du réseau de Nice pouvant combler les déficits ponctuels.

Mesures :

Pour limiter les prélèvements dans la nappe le règlement rappelle l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable (excepté en zone A et N).

2. Les besoins de traitement des eaux usées

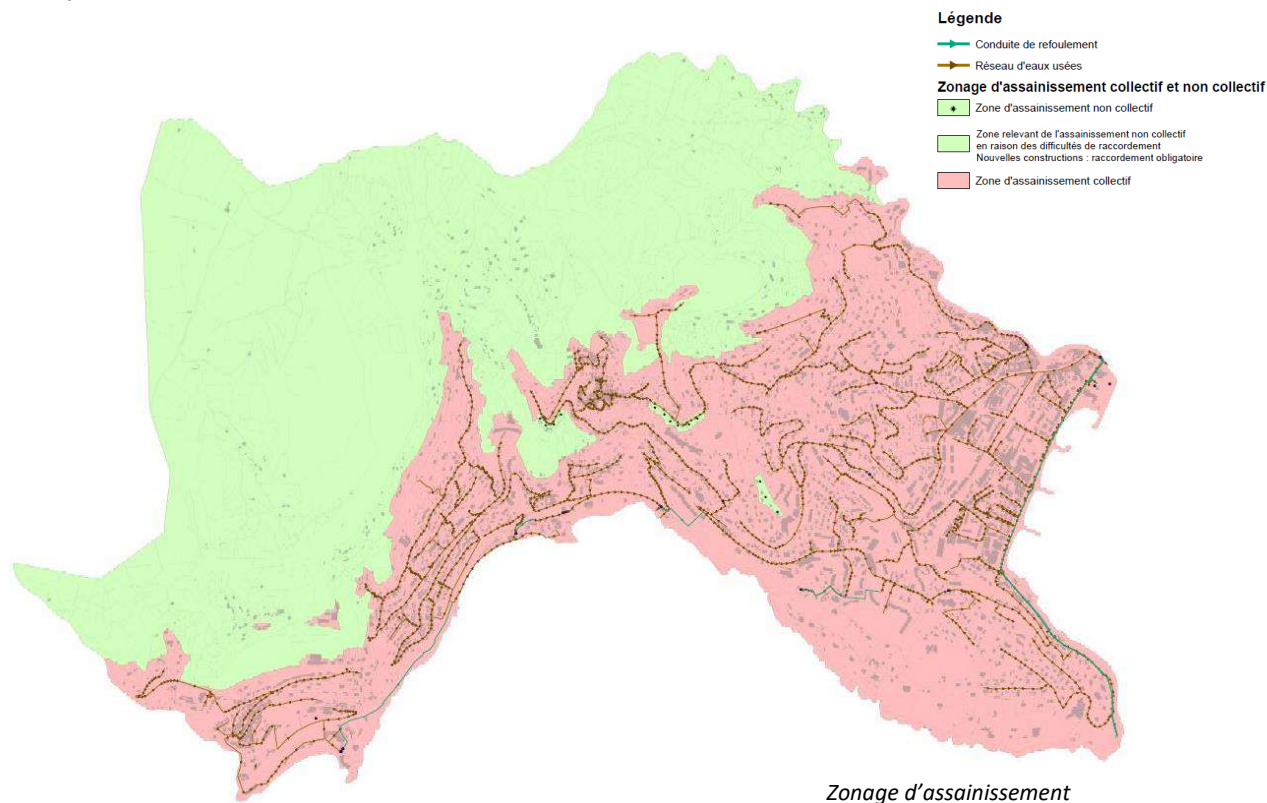
Même limitée, l'augmentation de la population induira une hausse du besoin en traitement des eaux usées. Les eaux usées de la commune de Roquebrune-Cap-Martin sont aujourd'hui raccordées à la STEP communale

qui est conforme en qualité et équipement. La commune a défini son zonage d'assainissement approuvé de 17/02/2016.

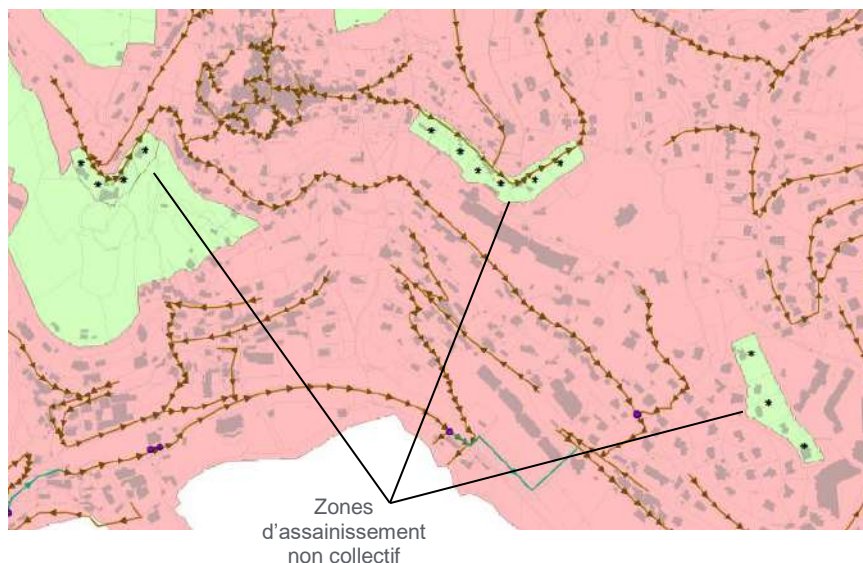
Mesure :

Afin de limiter les risques de pollution des sols et de l'eau, dans l'ensemble des zones urbaines, la règle générale est l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement.

Néanmoins, pour les parcelles non raccordables l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de respecter le schéma directeur. Le PLU définit ainsi seulement trois zones d'assainissement collectif.



Cependant, certains autres secteurs n'ont pas accès au réseau d'assainissement, le PLU y limite alors la constructibilité. Il s'agit principalement des zones occupant la partie nord de la commune.



Pour ces secteurs non raccordés, la commune de Roquebrune-Cap-Martin qui a en charge le contrôle de tous les systèmes d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, le traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif au travers d'un SPANC.

3. La gestion des eaux pluviales

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est fortement concernée par la problématique de gestion des eaux pluviales du fait de son relief accentué et de son régime pluviométrique spécifique.

L'augmentation même limitée prévue de la population et des constructions va avoir pour incidence l'imperméabilisation de nouvelles parcelles.

Cette imperméabilisation aura la double conséquence :

- d'augmenter le risque de pollution par le lessivage des sols ;
- d'augmenter les dysfonctionnements hydrauliques (débordements, inondations...).

Le diagnostic du schéma pluvial de la commune a défini les réseaux de la commune comme étant largement parasités par les eaux pluviales. Un programme d'actions a été rédigé dans le cadre du schéma des eaux pluviales.

Mesure :

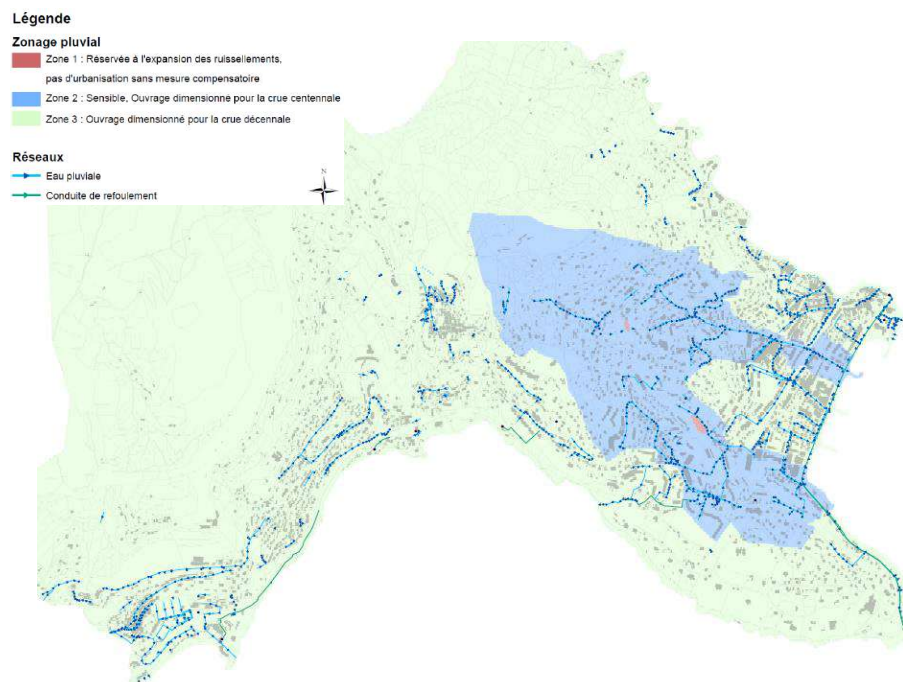
En application de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, un zonage pluvial a été approuvé le 17/02/2016 sur le territoire de la commune de Roquebrune-Cap-Martin en vue de la maîtrise, de la collecte et du stockage des eaux pluviales et de ruissellement. Ce document est opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme et est annexé au présent PLU.

Le zonage d'assainissement pluvial définit 3 types de zones (zone 1 correspondant aux zones réservées à l'expansion des ruissellements, zone 2 correspondant aux bassins versants sensibles du Vesqui et du Vallonet) et la zone 3 correspondant au reste du territoire) dans lesquelles s'appliquent des règles différentes.

Le règlement pluvial est annexé au PLU. Il définit des dispositions réglementaires adaptées aux enjeux de chacune des zones :

- en zone 1, l'urbanisation est interdite,
- en zone 2 qui correspond aux bassins versants sensibles du Vesqui et du Vallonet autorise un débit maximum de 12 l/s / ha pour tout projet d'imperméabilisation supérieur à 20 m² ;
- en zone 3 qui fixe un débit de rejet maximum de 20 l/s/ha pour tout projet d'imperméabilisation supérieur à 20 m².

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle par des systèmes de rétention et d'infiltration.



Zonage eaux pluviales

Afin de prendre en compte cet aléa, les constructions doivent respecter un recul minimal de 15m de l'axe du Gorbio et 5m de l'axe des vallons dans les zones urbaines et 10m dans les zones naturelles. Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la réglementation.

De plus, le PLU préserve les espaces naturels en amont sur les espaces collinaires, la protection de ces espaces boisés limite l'imperméabilisation des sols et permet une rétention plus forte des eaux qui se déversent sur la commune.

II. Les incidences sur les pollutions et nuisances et risques et mesures

1. La pollution atmosphérique due aux transports

Le territoire de Roquebrune-Cap-Martin est fortement dépendant de la voiture principalement du fait de son relief spécifique. La commune de Roquebrune est d'ailleurs concernée par des épisodes de pollution atmosphérique moyens. Le département des Alpes-Maritimes a réalisé un plan de protection de l'atmosphère valable sur la période 2013-2018.

L'article 12 du règlement fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

Le règlement prévoit également que pour toute place non réalisée sur le terrain d'assiette, le propriétaire devra contribuer à la suffisance des places de stationnement sur la commune. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation.

Mesures :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune œuvre pour la densification des espaces et la réduction des anciennes zones NB non desservies par les transports en commun. Le PLU promeut une densification en zone UB autour du secteur de Carnolès : secteur desservi par les transports en commun.

De plus, le PLU impose des règles des stationnements suivant la surface de plancher et la zone de réalisation. Ainsi le PLU limite fortement le nombre de places de stationnement dans les centralités comme celle de Carnoles. Le PLU incite donc à une limitation de l'utilisation de la voiture individuelle.

Enfin, le PADD de la commune impose la sécurisation et l'amélioration des modes doux tant pour les déplacements quotidiens mais aussi pour les déplacements de loisirs.

2. La pollution atmosphérique due aux secteurs résidentiel et tertiaire et à l'utilisation des énergies renouvelables

L'augmentation prévue de la population aura pour effet l'augmentation du besoin en énergie et donc des émissions pour le secteur du résidentiel tertiaire.

L'énergie solaire apparaît comme un gisement d'énergies renouvelables important sur le secteur.

Toutefois, le territoire de Roquebrune-Cap-Martin étant particulièrement sensible sur le plan paysager et patrimonial, des règles plus contraignantes peuvent être exigées au titre des Sites Inscrits et Classés, des Monuments Historiques, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Mesures :

Le PLU insiste par conséquent sur l'intégration des équipements liés aux énergies renouvelables et l'adaptation à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager pour le bâti individuel.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minoré de 10% ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.)

3. Les nuisances sonores

Quatre axes de communication sont identifiés par les arrêtés préfectoraux des 12 février 1999 et 27 décembre 1999 comme générateurs de nuisances sonores :

- l'A8 classée en catégories 2 et 4 selon les tronçons ;
- la voie ferrée – ligne Marseille à Vintimille, classée en catégorie 2 ;
- la RD6007 classée en catégorie 3 ;
- la RD6098 classée en catégorie 3 et 4 selon les tronçons.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire.

Mesure :

Dans les secteurs concernés par une nuisance sonore ou un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être que partiellement acceptés si leur prise en compte n'est pas respectée

4. Les risques

Le territoire de Roquebrune Cap-Martin est principalement soumis au risque mouvement de terrains qui couvre les zones à fortes pentes de l'ouest de la commune. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrains valant Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain (PPRmt) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2000 et révisé le 18 novembre 2009.

Deux types de zones sont réglementés :

- une zone de danger d'aléa de grande ampleur (zone rouge) où il n'est pas possible de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées ;
- une zone de danger d'aléa limité (zone bleue) dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur des unités foncières pour réduire ou supprimer fortement l'aléa. Le PPRmt constitue une servitude d'utilité publique annexé au présent PLU ;

Le territoire de Roquebrune est aussi situé dans une zone de sismicité de niveau moyen (niveau 4).

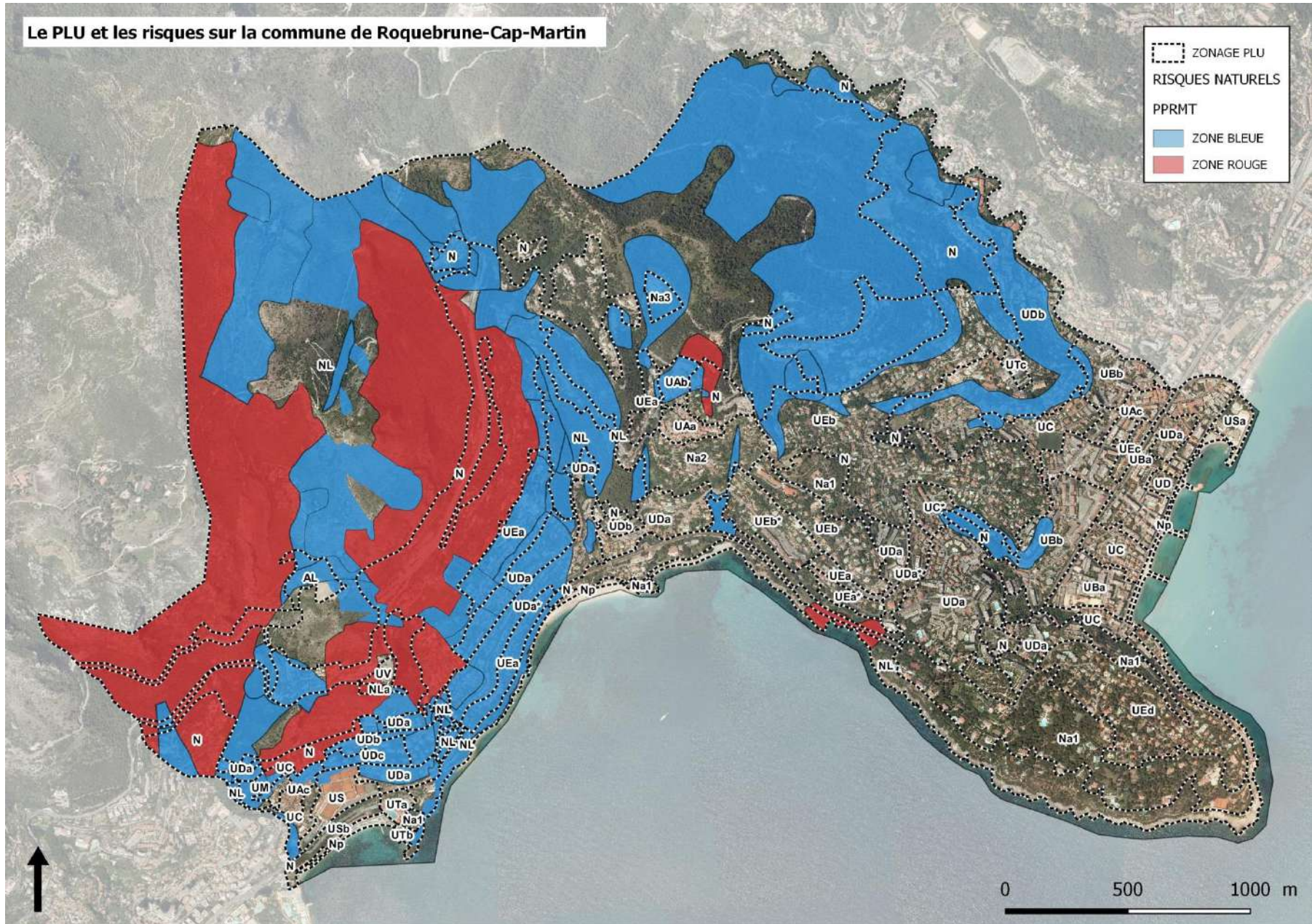
Enfin, le territoire est soumis à l'aléa ruissellement comme évoqué dans la partie sur la gestion des eaux pluviales (1.3.)

Mesure :

Le PLU applique strictement les dispositions du PPRmt sur l'ensemble des zones. Le bâtiment du Vista Palace a fait l'objet d'une déclaration de projet en amont de la réalisation du PLU pour permettre une compatibilité avec le PPRmT.

Concernant le risque sismique, le PLU indique que les bâtiments répertoriés en zone de sismicité doivent répondre à de nouvelles normes (aucune exigence pour les bâtiments de catégorie I et II ; les bâtiments de catégorie III, IV doivent répondre aux normes Eurocode 8).

Le PLU et les risques sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin



III. Les incidences sur les milieux naturels et mesures

1. La préservation des grandes entités naturelles

De manière générale, le PLU prend en compte des espaces d'inventaires et de protection de la biodiversité. En effet, aucun secteur de développement n'est prévu dans ces espaces ou à proximité immédiate.

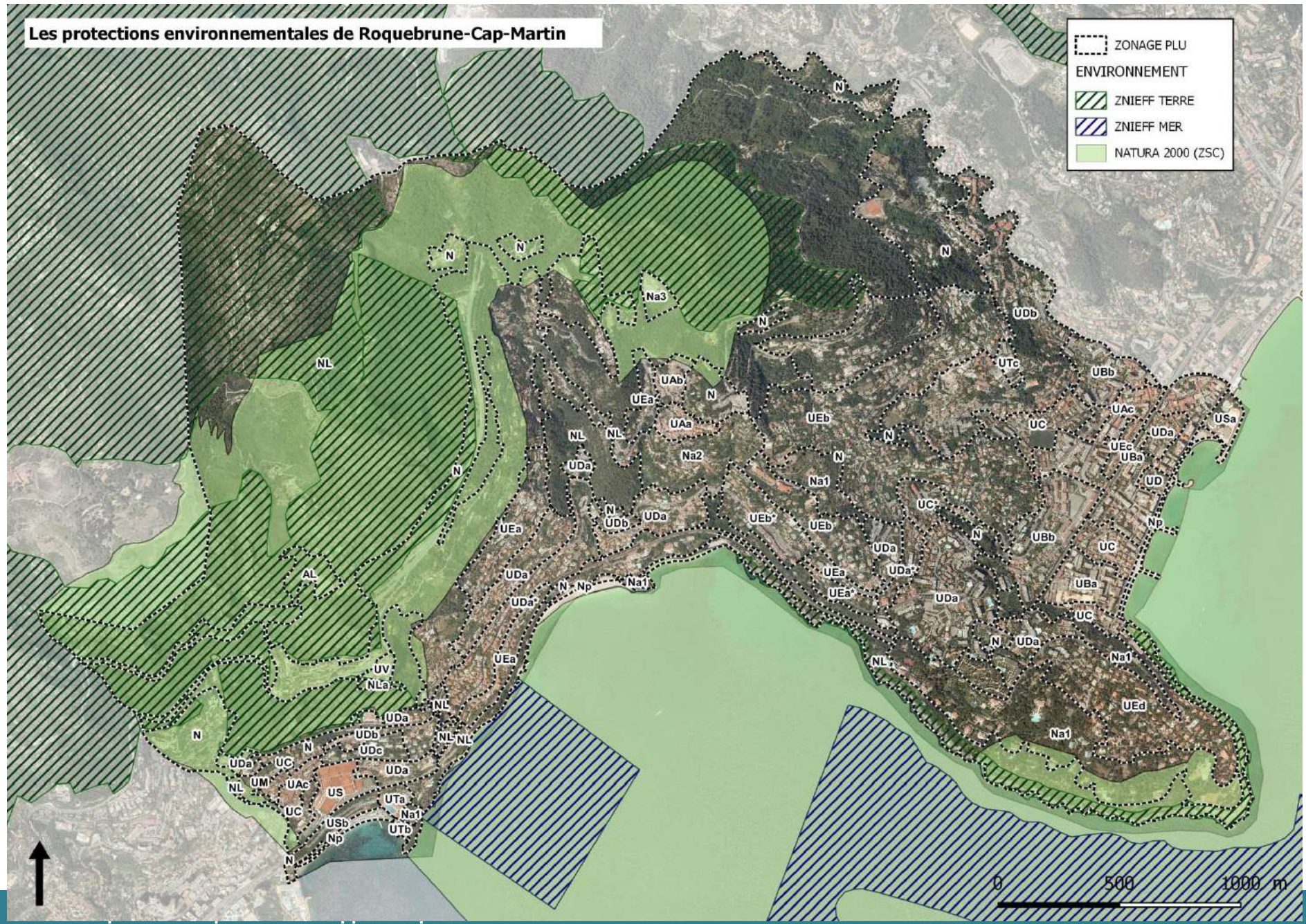
Le PLU permet une réelle protection des espaces sensibles de la commune par une redéfinition de la limite entre espaces naturels et espaces urbains. Le zonage permet d'affirmer une limite nette entre les espaces fortement urbanisés du sud de la commune et les réservoirs boisés au nord.

Le PLU protège également le secteur très sensible du Cap martin avec un classement principalement en N de l'ensemble de ce secteur pour une plus grande protection.

Les protections environnementales de Roquebrune-Cap-Martin

ZONAGE PLU ENVIRONNEMENT

- ZNIEFF TERRE
- ZNIEFF MER
- NATURA 2000 (ZSC)



2. Origine et devenir des zones N dans le PLU

Le PLU voit la redéfinition globale de plusieurs zones N qui permet une plus grande protection des espaces boisés au nord de la commune et une protection du Cap Martin.

Ainsi, le PLU permet la réintégration de 67 ha de zones NB en zones N et de 16 ha d'anciennes zones U en zones N. Ces secteurs sont situés à des limites d'urbanisation particulièrement sensibles principalement à cause du relief. Ce reclassement est particulièrement bénéfique pour les espaces sensibles de la commune car elle affirme la limite espaces boisés / espaces urbains.

Mesures :

Les zones N sont différenciées réglementairement afin d'être adaptées aux contraintes du territoire.

Les zones N sont de quatre types :

- un **secteur Na** accompagnant certains sites :
 - le sous-secteur Na1 assurant la préservation et la mise en valeur du Cap Martin, La Vigie, Saint Roch
 - le sous-secteur Na2 préservant le socle du Vieux Village ;
 - le sous-secteur Na3 réservés aux équipements publics aux stationnement des caravanes pour les gens du voyage.

La zone Na autorise certains aménagements sous conditions particulières (aménagement des constructions existantes, annexes, piscines).

- un **secteur NL** relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L.121-23 du Code de l'urbanisme) comprenant :
 - le sous-secteur NLa (parc du Vista) ;

La zone NL est plus restrictive car soumise à la Loi Littoral (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce secteur NL, seuls sont autorisés des aménagements légers qui ne dénaturent pas le caractère naturel du site.

- Un **secteur Np**, correspondant aux plages ;

Dans le secteur Np correspondant aux plages, ne sont autorisés que les équipements nécessaires à la protection du littoral et les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité de la population.

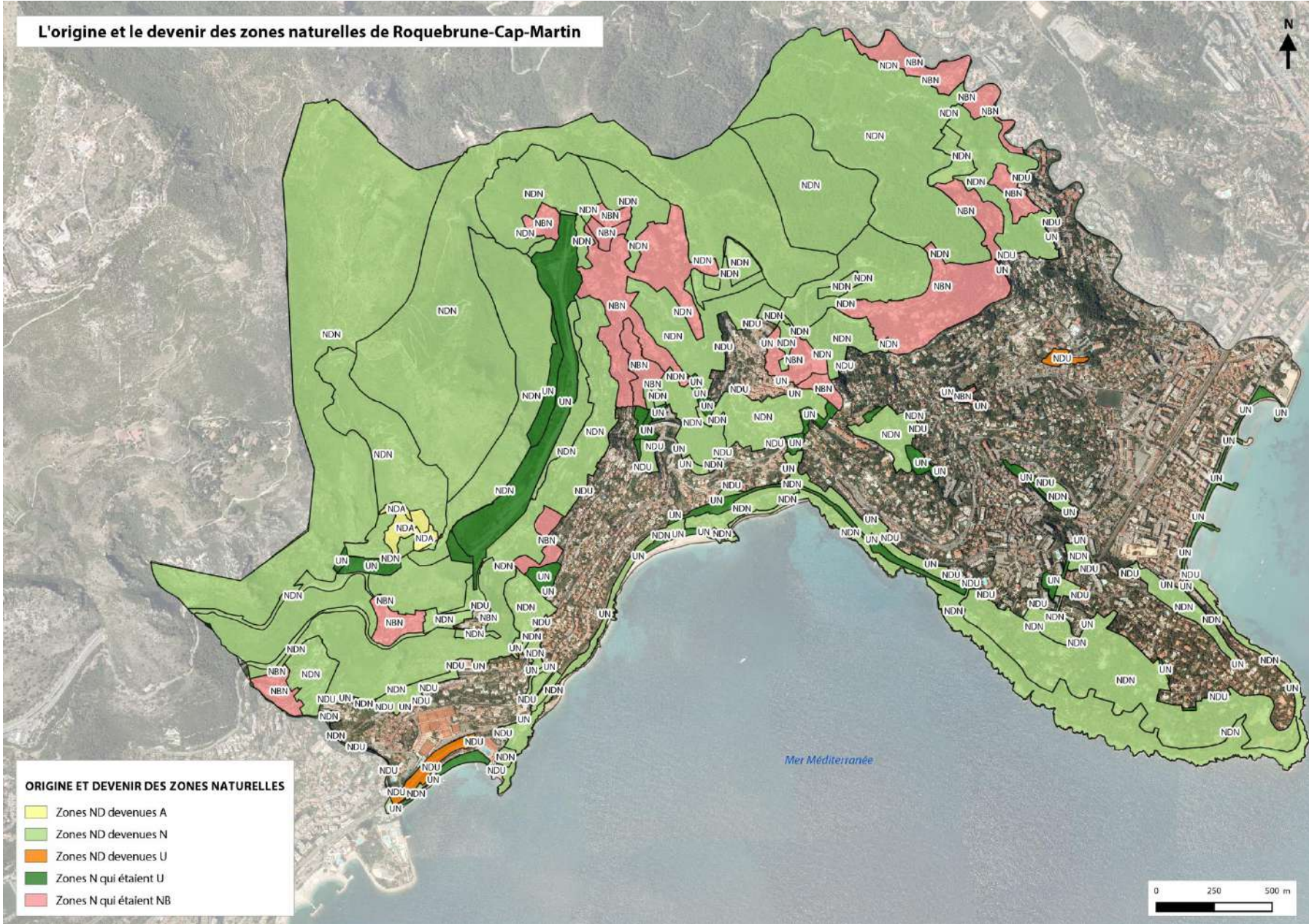
- Les secteurs généraux de zones N.

La délimitation de ces zones vise à répondre aux objectifs du PADD prévoyant une protection adaptée aux contraintes spécifiques de chaque secteur et une mise en valeur des grands ensembles naturels.

Le secteur du Val de Gorbio représente le reclassement en zone ND en U. Ce secteur est entièrement entouré de tissu urbain et ne se situe pas dans un corridor écologique, de plus il est protégé par une mise en place d'EBC sur tout le secteur.



Zone ND devenue U (val de Gorbio)



3. Traduction de la trame verte et bleue dans le PLU

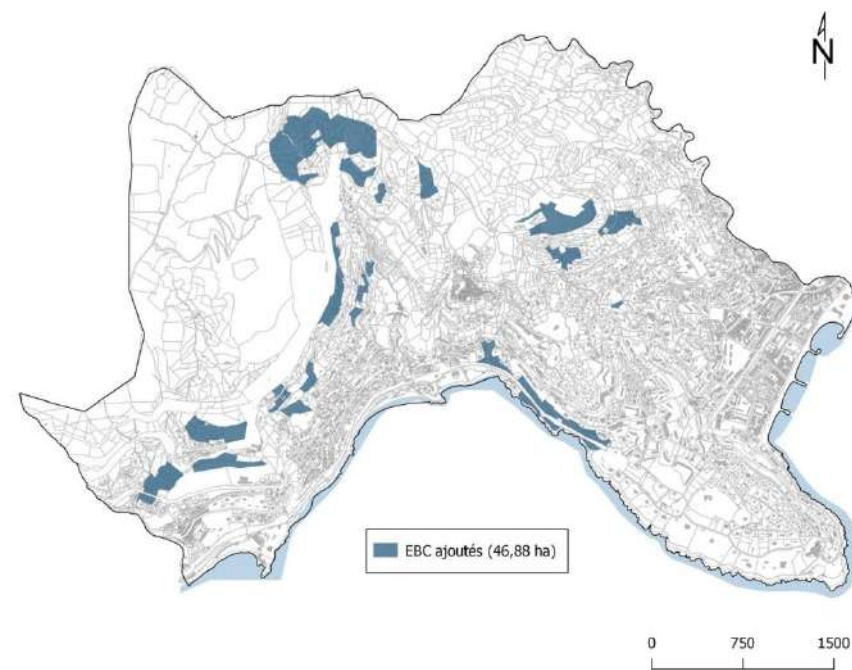
La trame verte est bleue de la commune s'organise autour de deux axes principaux.

- Le premier au nord de la commune couvre des espaces boisés identifiés très denses et mis en valeur par des zonages écologiques de type ZNIEFF et Natura 2000.
- Le second au sud de la commune comprenant l'ensemble littoral (plages et espaces côtiers) et le Cap Martin.

L'ensemble de ces espaces est protégé par une double protection :

- Un reclassement de 67 ha d'anciennes zones NB en zone N comme vu précédemment principalement sur les réservoirs de biodiversité ;
- Une protection par des Espaces boisés classés des espaces stratégiques (cf : incidences sur le paysage et le patrimoine), qui voit l'ajout de 46 ha principalement aux abords des réservoirs boisés du Nord et de Cap Martin.

Le PLU permet ainsi de considérer l'ensemble des espaces boisés aux nord comme réservoir de biodiversité et d'avancer la limite espaces boisés /espaces urbains vers le littoral.



Plusieurs corridors ont été identifiés au travers du tissu urbain, il s'agit aussi de coupure d'urbanisation au titre de la loi littoral. Le PLU renforce la protection de ces corridors identifiés au titre de la trame verte et bleue.

Ainsi les corridors sont renforcés principalement par un reclassement de zones U en zones N sur les secteurs suivants.



Corridors linéaires



Corridors en pas japonais

Le PLU permet aussi la préservation de la trame bleue très sensible sur Roquebrune Cap Martin.

Afin de prendre en compte cet aléa, les constructions doivent respecter un recul minimal de 15m de l'axe du Gorbio et 5m de l'axe des vallons dans les zones urbaines et 10m dans les zones naturelles. Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et

vallons qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la réglementation.

Enfin, l'ensemble de la commune est définie comme réservoir de biodiversité en recherche de remise en état optimal au titre du SRCE. Via l'ensemble du projet de PLU va dans le sens d'une plus grande préservation des espaces boisés au profit d'une densification des espaces déjà urbanisés.

Le PLU a une incidence globalement positive sur la trame verte et bleue par la préservation des grands ensembles naturels et agricoles et la reconnaissance des continuités de la trame bleue.

La trame verte et bleue de Roquebrune-Cap-Martin

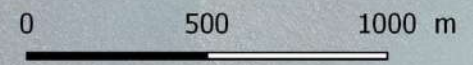
- Zones A
- Zones N
- Espaces verts protégés (EVP)
- Espaces verts classés (EBC)

Protection de l'interface espaces naturels / espaces urbain

Réservoirs de biodiversité

Corridors

Réservoirs de biodiversité

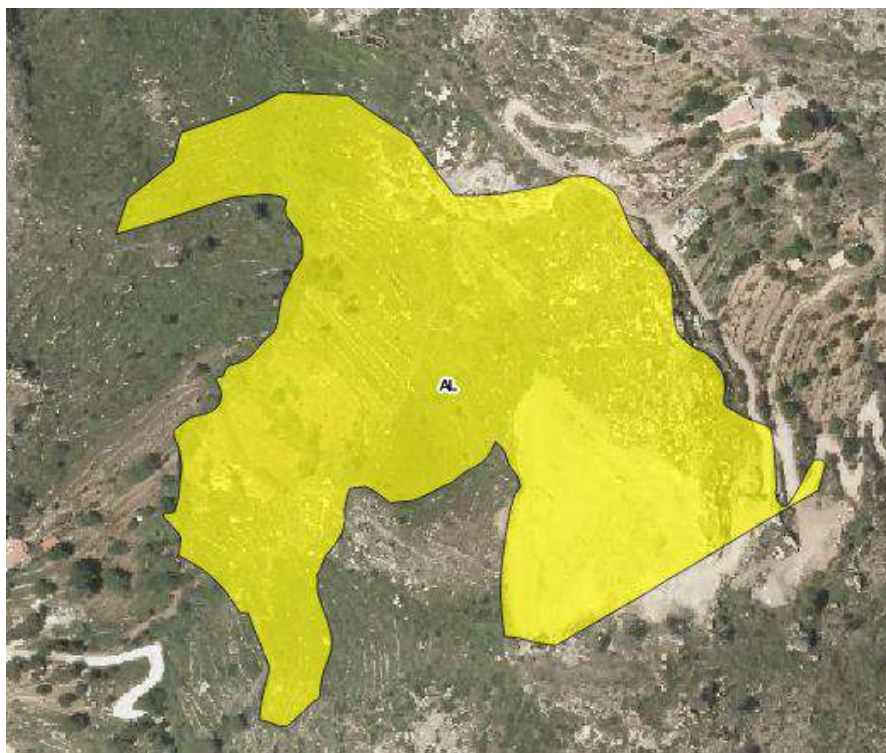


IV. Les incidences sur l'agriculture et les milieux agricoles

L'agriculture qui autrefois était la principale activité économique du territoire a presque disparu en tant que telle. Ainsi, le zonage du POS ne contenait aucune zone agricole. Le développement des cultures d'olives et d'agrumes, à forte valeur ajoutées, est privilégié par la CARF.

Mesure :

Le PLU voit la création d'une zone agricole AL d'une surface de 3 ha.



Nouvelle zone AL

L'ouverture de cette zone agricole permettra le développement d'une agriculture de haute valeur ajoutée avec principalement des cultures maraichères déjà présentes.

Située en espaces remarquables au titre de la loi Littoral (identifiés par la DTA), la zone AL dispose d'un règlement restrictif : seuls sont autorisés la réhabilitation des constructions existantes et les aménagements légers définis au titre de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, à condition de conserver le caractère agricole de la zone.

L'origine et le devenir des zones agricoles de Roquebrune-Cap-Martin

ORIGINE ET DEVENIR DES ZONES A
Zone A qui était ND



V. Les incidences sur le paysage et le patrimoine

1. La protection et la mise en valeur des paysages au travers de la loi Littoral

Le PLU préserve les grands équilibres du territoire et ainsi le cadre paysager naturel est protégé par un zonage adapté.

Pour les communes littorales, la loi définit différents types d'espaces, correspondant à divers régimes d'occupation des sols :

- le **territoire communal** dans son ensemble ;
- les **espaces proches du rivage**, à l'intérieur desquels l'extension d'urbanisation doit être limitée et motivée ;
- la **bande littorale des 100 mètres**, au sein de laquelle le principe d'inconstructibilité (sauf exception) est retenu pour les espaces non urbanisés ;
- les **coupures d'urbanisation**, nécessitant de retenir le principe d'inconstructibilité, à l'exception de certains usages spécifiques ;
- les **espaces remarquables**, lesquels sont régis par le principe d'inconstructibilité quasi absolue ;
- la **zone maritime** ;
- le **domaine public maritime**.

Sur la commune de Roquebrune Cap Martin, concernée par la loi Littoral, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes définit 2 orientations complémentaires de développement du territoire :

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers constituant le grand cadre paysager et la structure verte interne à la Bande Côtière. Ils définissent les limites de l'étalement urbain.
- Renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique s'appuyant sur le confortement et la requalification des centres principaux et secondaires, sur la restructuration de quartiers partiellement urbanisés en cohérence avec les PDU et PLH ainsi

que sur l'organisation des secteurs d'habitat diffus tout en préservant un cadre de vie de qualité.

Mesures

Le PLU permet de conforter les espaces boisés classés du POS dans un souci de cohérence avec la trame verte existante et les sensibilités paysagères du territoire communal.

Le PLU voit ainsi l'ajout de 46 ha d'EBC sur le territoire roquebrunnois principalement sur d'anciennes zones NB situées sur les espaces boisés au nord de la commune mais aussi sur des zones U sur le secteur de Cap-martin.

Ainsi, le POS classait en EBC :

- Les principaux boisements existants ou à conforter liés aux espaces remarquables et aux coupures d'urbanisation
- Les parcs liés à des Villas (La Vigie, La Pausa,...)
- Le parc départemental du Cros de Casté

Le PLU complète ce classement sur :

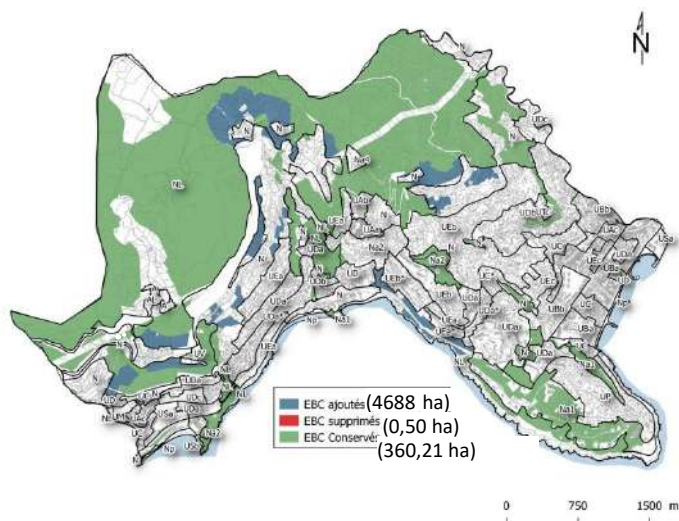
- Les coteaux (protection des boisements accompagnant le bâti)
- Le littoral (dans le prolongement du Cap Martin)
- Le parc départemental du Cros de Casté.

Les espaces d'EBC déclassés sont situés sur les secteurs suivants :

- La villa « la Vigie » ; la suppression concerne des secteurs non boisés et une adaptation à l'existant
- Avenue G .Drin pour permettre une sécurisation de voie ;
- La Villa La Pausa ; la suppression concerne des secteurs non boisés (route) et une adaptation à l'existant ;
- Le parking Blerioz qui est déjà déboisé.

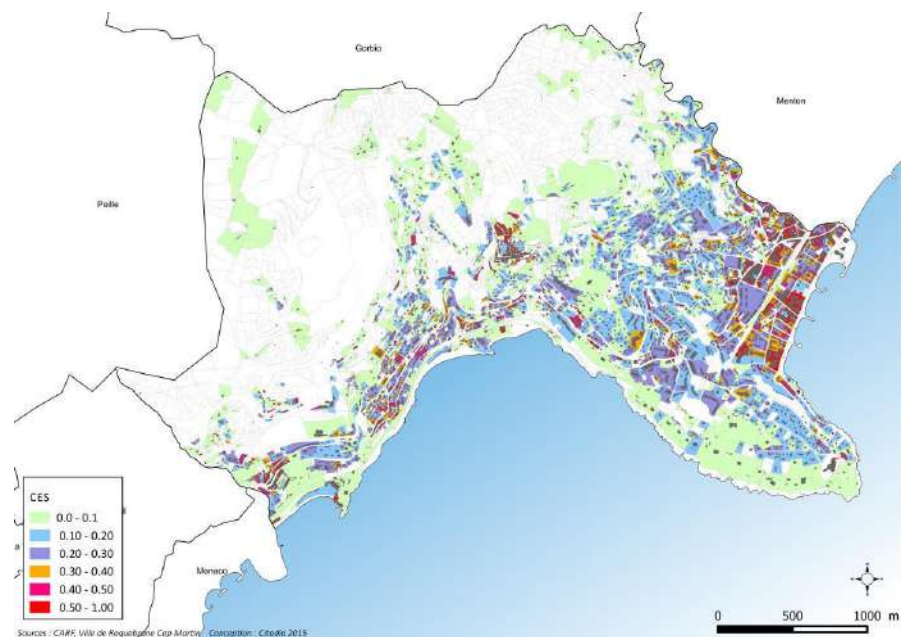
Le bilan total des EBC est le suivant :

	Surface (ha)	% surface communale
EBC conservés	360,21	37,99%
EBC ajoutés	46,88	4,95%
EBC supprimés	0,50	0,06%



Le règlement de Roquebrune-Cap-Martin utilise les coefficients d'emprise au sol pour réglementer la constructibilité dans les espaces proches du rivage.

Ainsi un coefficient d'emprise au sol faible à très faible (entre 0 et 30 %) a été défini pour les secteurs à forte sensibilité paysagère au titre de la loi Littoral.



Carte des coefficients d'emprise au sol appliqués sur la commune

2. Préservation du patrimoine bâti

Outre la préservation des grands équilibres, le PLU agit en faveur de la conservation du patrimoine urbain bâti ou végétal.

Il a donc été effectué un repérage sur le plan de zonage accompagné d'une liste dans le règlement des éléments remarquables du paysage comme :

- Les éléments bâtis (église, chapelle...)
- Allées d'arbres remarquables.

Le PLU renforce les dispositions du POS en matière d'architecture et instaure une réglementation des zones en fonction de la typologie de bâti existante et des impacts potentiels sur le paysage. Le PLU effectue une adaptation du règlement à l'identité paysagère de chaque quartier :

- réglementation des hauteurs
- réglementation du coefficient d'espaces verts.

VI. Les incidences sur la consommation d'espace

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du POS en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du POS reclassées en zone U ou AU.

Les analyses suivantes mettent en évidence les changements de zonage entre le POS et le PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone NC ou ND au POS ;
- Les limitations de l'urbanisation : reclassement d'anciennes zones urbanisables au POS (U, NB, NA) en zones N ou A au PLU ;
- Les reports ou confirmation d'urbanisation : reclassement de zones NA et NB en U ou AU du PLU.
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

	SURFACE (EN HA)
GAIN ZONES URBAINES	3,9
GAIN ZONES AGRICOLES	3,1
PERTE ZONES AGRICOLES	-
GAIN ZONES NATURELLES	105,0
PERTE ZONES NATURELLES	7,0
PERTE ZONES URBAINES	105,0

1. Les ouvertures à l'urbanisation

Certaines zones ND, ont été reclassées en zones U en raison de leur continuité au tissu urbain, de leur urbanisation, ou de leur proximité à des projets de développement urbain.

Ces secteurs sont donc des ouvertures nettes à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des terres qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences importantes, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols, de modifications des paysages, ...

Ces ouvertures à l'urbanisation concernent moins de 4 ha.

Une grande partie de ces ouvertures ne vont pas pour autant être une destruction de surfaces agricoles ou naturelles. En effet, ces espaces sont aujourd'hui déjà occupés par des éléments bâtis ou des surfaces artificialisées et donc leur classement au PLU n'a pas d'incidence sur la consommation d'espace.

Ainsi, la principale zone concernée par ces changements est la zone de St Roman sud Elle voit le reclassement de 2,26 ha de zones ND en zones U Cette zone est principalement un ajustement de l'existant composé principalement de voirie et d'espaces déjà urbanisés.

Les autres secteurs de moins de 0,5 ha voient un changement de zonage de zones ND en zones U principalement pour un ajustement de l'existant.



Zones ND passant en U

Le PLU a pour objectif principal la conservation des espaces. Le développement de la commune et l'accueil d'une population se réalisant principalement à l'intérieur des zones déjà urbanisées.

Le PLU ne dispose donc d'aucune nouvelles zones AU ou 2AU.

2. Les limitations à l'urbanisation

Les limitations à l'urbanisation du PLU sont nombreuses. En effet, la volonté de marquer la rupture entre les espaces urbains et naturels a entraîné le reclassement de 67 ha de zones NB en zone N.

Ces reclassements ont une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace. En effet la commune marque un point d'arrêt au développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources (espace non raccordé au réseau d'eau usées).

Les reclassements concernent d'une part des zones U qui deviennent N. Ces zones sont d'une part d'anciennes zones boisées interstitielles dans le tissu urbain ou en bordure de massif.



Zones U devenues N

Le reclassement de zone NB en N concerne essentiellement les zones en bordure des massifs. Ce reclassement permet de protéger au mieux les massifs boisés et d'avancer la limite espaces boisés / espaces urbains permettant une réduction des espaces urbains.

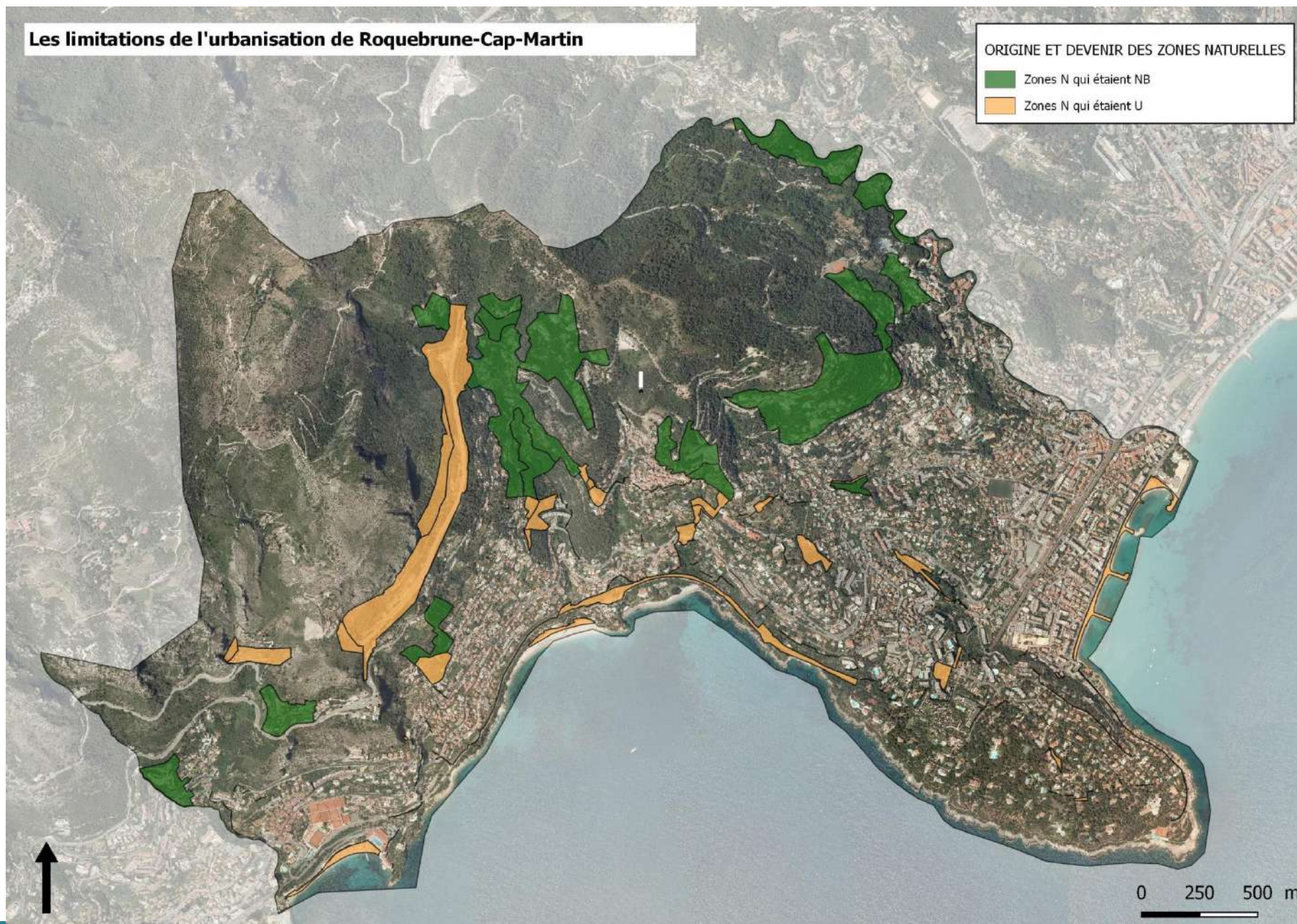


Zones NB devenues N

Les limitations de l'urbanisation de Roquebrune-Cap-Martin

ORIGINE ET DEVENIR DES ZONES NATURELLES

- Zones N qui étaient NB
- Zones N qui étaient U



3. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmées au POS

Le PLU permet de confirmer le caractère urbain de certains secteurs du POS qui étaient classés en NB. En ce qui concerne ces changements, l'incidence du PLU est neutre à positive par rapport à la consommation d'espace, en effet le PLU :

- reconnaît le caractère urbain de zones qui étaient en projet au PLU ;
- permet une densification dans certaines zones anciennement NB où le nombre de constructions est important malgré un tissu lâche.

Le secteur sur le haut des piémonts communaux de l'est de la commune (secteur de Pinella voit l'intégration de 9,9 ha de zones NB en zone U, ce classement permet une densification d'un tissu lâche mais à proximité du centre urbain.

Cela permet une densification légèrement plus forte par un classement en secteur UEb mais aussi une préservation de la trame verte et des paysages par une restriction des hauteurs.



Zone NB devenue U

Le dernier classement de zones NB concerne le classement de l'hôtel Vista Palace ancienne zone NB en zone U.



Zone NB devenue U

VII. Les incidences sur les sites susceptibles d'être touchés


A l'issu de l'Etat Initial de l'Environnement et au regard du projet de zonage du PLU, plusieurs sites ont été identifiés comme étant susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en oeuvre du PLU. Les caractéristiques de chacun d'entre eux sont présentées à la fin l'Etat Initial de l'Environnement.

Les sites susceptibles d'être touchés concernent des secteurs peu ou pas urbanisés et dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée à plus ou moins long terme ou qui constituent un changement de vocation de zone important. L'analyse qui suit propose d'apprécier les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur les sites susceptibles d'être touchés.

La commune dispose de quatre sites susceptibles d'être touchés.


- Le secteur de St Roman nord
- Le secteur de St Roman sud ;
- Le secteur du haut de Cap martin
- Le secteur du Vista Palace.


- Le secteur de St Roman Nord ;

Secteur de St Roman Nord	
Sensibilités globales	Forte
<i>Projet du PLU</i>	
Transfert POS-PLU	Cette ancienne zone ND est intégrée en zone UM.
Vocation de la zone	<p>Cette zone a une vocation résidentielle à proximité immédiate du tissu urbain avec un parc de stationnement.</p> 
<i>Evaluation des incidences</i>	
Sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques	<p>Le site voit le développement de formations végétales d'affinités thermo-méditerranéennes avec de fortes sensibilités.</p> <p>→ L'incidence du projet est négligeable sur la conservation des habitats d'intérêt communautaire présents sur le site et sur la destruction d'un gîte de transit du grand rhinolophe. Elle est enfin modérée en ce qui concerne la destruction d'individus du grand rhinolophe.</p>

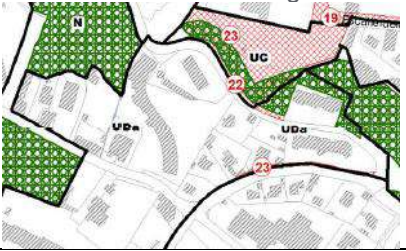
	<p>L'inscription du vallon Saint-Roman en zone naturelle NL et l'absence d'urbanisation autorisée au Nord-Ouest du site permet de maintenir un lien entre la partie naturelle du périmètre de la mise en compatibilité et les zones naturelles au Nord.</p> <p>→ Les incidences sur les sensibilités écologiques sont faibles</p>
Sur l'environnement paysager	<p>Depuis la mer, l'organisation des espaces construits, du relief et des espaces naturels marque bien la liaison entre le vallon Saint-Roman et le grand paysage naturel montagneux. Les visibilités sur site sont nombreuses.</p> <p>Les perceptions lointaines seront préservées autant que possible par des jeux de hauteur des bâtiments, par l'insertion dans la topographie du site et par la mise en oeuvre d'espaces verts et paysagers sur une superficie importante, y compris sur certains toits de bâtiments.</p> <p>→ Les incidences sur les sensibilités écologiques sont faibles à modérées</p>
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	<p>➤ Artificialisation des sols et risques de ruissellement urbain limitée</p> <p>La mise en place d'un bassin destiné à récupérer les eaux pluviales, à les écrêter et à traiter les eaux de ruissellement de chaussée avant rejet dans le milieu naturel va limiter l'impact sur le système hydrologique et favorisera la protection de la ressource en eau (vallon de Saint-Roman).</p>
Sur les risques	<p>La zone se situe en zone bleue du PPRmt.</p> <p>Les prescriptions relatives aux PPRmt sont comprises dans le règlement.</p>
Incidences sans mesures	Incidences modérées
Mesures générales	Le projet est actuellement soumis à une procédure de déclaration de projet qui dispose d'une évaluation environnementale propre dans laquelle des mesures propres sont définis
Bilan	Incidences faibles

- Le secteur de St Roman Sud;

Secteur de St Roman Sud	
Sensibilités globales	Faible
<i>Projet du PLU</i>	
Transfert POS-PLU	Cette ancienne zone ND est intégrée en zone UTb 
Vocation de la zone	Cette zone est relative aux activités touristiques et balnéaires à conforter dans les emprises existantes.
<i>Evaluation des incidences</i>	
Sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques	Le secteur est fortement anthropisé, les sols sont largement imperméabilisés par les voiries existantes. Des espaces boisés assez denses sont présents entre les espaces de voirie. Ces espaces boisés sont protégés par un classement en EBC. → Les incidences sur les sensibilités écologiques sont nulles
Sur l'environnement paysager	Le secteur est très sensible paysagèrement car présentant des co-visibilités direct avec la mer. Le secteur UTb n'est pas destiné à la construction de nouvelles entités bâti. En effet, la constructibilité du secteur est autorisée seulement dans les emprises existantes. De plus, la hauteur des bâtiments ne peut pas être supérieure à 7 mètre

	→ Les incidences sur les sensibilités paysagères sont faibles
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	Le projet permet une réorganisation du site. La constructibilité n'est possible que dans l'emprise existante des bâtiments. En conséquence l'imperméabilisation est limitée.
Sur les risques	Incidences nulles
Mesures générales	Le projet fait l'objet d'une OAP qui permet la réorganisation de la zone 
	<ul style="list-style-type: none"> Périphérie OAP Contrôler le piloté d'appartements Contrôler les équipements liés à l'activité balnéaire Mettre fin à l'exploitation des activités balnéaires dans les emprises existantes Intégrer les activités techniques en préservant les paysages de bord de mer Réorganiser et intégrer le stationnement Préserver la végétation
Bilan	Incidences nulles

- Secteur de cap martin

Secteur de Cap martin	
Sensibilités globales	Faible
<i>Projet du PLU</i>	
Transfert POS-PLU	<p>Ces anciennes zones UEa sont intégrées en zone UDa</p> 
Vocation de la zone	La zone Uda correspond à des secteurs de transition entre les quartiers d'habitat collectif et les quartiers d'habitat individuel.
<i>Evaluation des incidences</i>	
Sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques	<p>Le secteur est fortement anthropisé, les sols sont largement imperméabilisés par les parkings et le bâti existants.</p> <p>L'ensemble des changements concerne une adaptation à l'existant ces secteurs étant déjà occupés par du bâti.</p> <p>→ Les incidences sur les sensibilités écologiques sont nulles</p>
Sur l'environnement paysager	<p>Le secteur est situé à proximité de la mer au nord du cap martin. Il ne présente cependant pas de visibilités avec la mer puisque caché par un éperon boisé.</p> <p>L'éperon boisé en arrière du secteur est protégé par un EBC.</p>

	→ Les incidences sur les sensibilités paysagères sont nulles
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	Les installations étant déjà présentes, il n'y a aucune incidence sur les milieux.
Sur les risques	Incidences nulles
Mesures générales	Le changement vaut pour ajustement à l'existant avec préservation des EBC existant .
Bilan	Incidences nulles

- Secteur du Vista

Secteur du Vista	
Sensibilités globales	Forte
<i>Projet du PLU</i>	
Transfert POS-PLU	Ces anciennes zones NB sont intégrées en zone UDa
Vocation de la zone	La zone Uda correspond à des secteurs de transition entre les quartiers d'habitat collectif et les quartiers d'habitat individuel.
<i>Evaluation des incidences</i>	
Sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques	<p>Le secteur est fortement anthropisé, les sols sont largement imperméabilisés par les parkings et le bâti existants. La zone NB s'arrête strictement aux limites déjà urbanisée et dégradées par l'existant.</p> <p>Les falaises en contrebas de la zone d'étude présentent une biodiversité non négligeable. Même si les enjeux globaux concernant la majorité des groupes floristiques et faunistiques sont faibles à modérés. Cependant les enjeux liés à la construction de l'hôtel sont jugés fort vis-à-vis des chiroptères. La principale mesure sera donc de protéger les falaises particulièrement en phase travaux par la mise en place de clôture de chantier efficaces.</p> <p>→ Les incidences sur les sensibilités écologiques sont faibles</p>
Sur l'environnement paysager	<p>Les perceptions sur le grand paysage sont nombreuses l'hôtel offre un panorama à 180 °C sur la baie de Roquebrune. Les perceptions lointaines sur l'ensemble de la baie sont nombreuses.</p> <p>Le PLU retient les mesures retenues lors des changements établis dans le POS, notamment la gestion des emprises au sol et des hauteurs bâties, de façon différenciée en fonction du relief, ainsi que les obligations</p>

	<p>en matière d'espaces verts, et la protection du parc paysager, elles sont de nature à réduire l'impact du bâti actuel et à assurer une meilleure insertion de l'activité dans le site et les paysages.</p> <p>→ Les incidences sur les sensibilités paysagères sont limitées</p>
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	Le bâti étant déjà existant, le changement de zonage n'entraînera pas de modification sur les milieux existants.
Sur les risques	<p>La suppression de la zone non aedificandi et le changement de zonage prend en compte les incidences déjà modifiées lors de la révision du PPRmt. Les incidences sont faibles sous réserve que soient réalisées des visites de contrôle et d'entretiens réguliers des protections mises en place et de la dernière phase de travaux déjà mandatée par le maître d'ouvrage.</p> <p>→ Les incidences sur les risques sont limitées</p>
Incidences sans mesures	Incidences modérées
Mesures générales	Ce changement de zone NB fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet au titre de mise en compatibilité du POS.
Bilan	Incidences faibles

Chapitre 2 : Les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

I. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

1. Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La loi Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

2. La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en oeuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

3. L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000"».

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.-Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...);

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

II. La commune et Natura 2000

1. Le réseau Natura 2000

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

- La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZSP).

- La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés. Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Au titre de la directive « habitat », la commune de Roquebrune Cap Martin est concernée par la ZSC des Corniches de la Riviera et le Site d'Importance Communautaire de Cap Martin.

2. La ZSC des Corniches de la Riviera

- *Description :*

Située à l'est de Nice, cette zone intègre une grande partie des chaînons calcaires formés par les écaillures frontales de l'arc de Nice. Les différentes collines se présentent sous la forme d'un plateau sommital et de versants plus ou moins abrupts selon la nature du substrat.

Les objectifs de gestion définis dans le DOCOB sont :

- Veiller à la conservation des habitats réduits ou ponctuels remarquables ;
- Conserver l'intégrité des écosystèmes souterrains ;
- Préserver l'intégrité des écosystèmes rocheux ;
- Conserver les formations rocheuses côtières ;
- Conserver les milieux ouverts et favoriser la diversité biologique ;
- Conserver les habitats forestiers à enjeux .
- Conserver et restaurer un réseau de gîtes à chiroptères et habitats du Spelerpes de Strinati ;
- Conserver et restaurer les corridors écologiques ;
- Conserver le Spelerpes de Strinati,
- Conserver le Phyllodactyle d'Europe,
- Conserver les populations de chiroptères (notamment Petit et Grand rhinolophe),

- Conserver les populations de Noctuelle des Peucedans,
- Conserver les autres populations d'invertébrés d'intérêt communautaire,
- Conserver les populations d'importance de la Nivéole de Nice,
- Lutter contre les espèces invasives.

L'ensemble des objectifs de conservation est développé dans le DOCOB du site.

- *Habitats naturels d'intérêt communautaire*

Les habitats correspondant aux types mentionnés à l'**annexe I de la Directive "Habitats, Faune, Flore"** et qui ont été sélectionnés en fonction des critères suivants :

- en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle ;
- ayant une aire de répartition réduite par suite de leur régression ou en raison de leur aire intrinsèquement restreinte ;
- ou constituant des exemples remarquables, propres à une région biogéographique européenne, et représentatifs de la diversité écologique de l'Union européenne.

On distingue entre autres des milieux très remarquables du thermo-méditerranéen : la série de végétation du Caroubier est climacique en France uniquement entre Nice et Menton. On y observe des stades de dégradation de cette série très intéressante (groupements à Euphorbe arborescente).

Type d'habitat	Code EUR28	% couv. de cet habitat dans la ZSC (FSD)	Représentativité	Superficie relative réseau national (FSD)	Degré de conservation	Evaluation globale	Nombre de sites abritant cet habitat (national)
Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec <i>Limonium</i> spp. endémiques	1240	0,5	A	C	B	A	28
Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Charaspp.</i>	3140	<0,01	C	C	C	C	213
Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	5330	3,54	A	A	A	A	13
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables)	6210	1,86	B	C	B	B	536
Parcours substeppiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i> *	6220	3,6	A	C	B	A	111
Sources pétrifiantes avec formation de tuf (<i>Cratoneurion</i>) *	7220	0,02	B	C	B	B	179
Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles	8130	0,14	B	C	B	B	169
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	8210	3,23	A	C	A	A	294
Grottes non exploitées par le tourisme	8310	<0,01	B	C	B	B	252
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	92A0	0,15	B	C	B	B	96
Forêts à <i>Olea</i> et <i>Ceratonia</i>	9320	1,74	A	B	B	A	21
Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	9340	11,62	B	C	B	B	135
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	9540	9,76	A	B	B	B	43

*Habitats prioritaires : habitats en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Légende

Evaluation du site Natura 2000 :

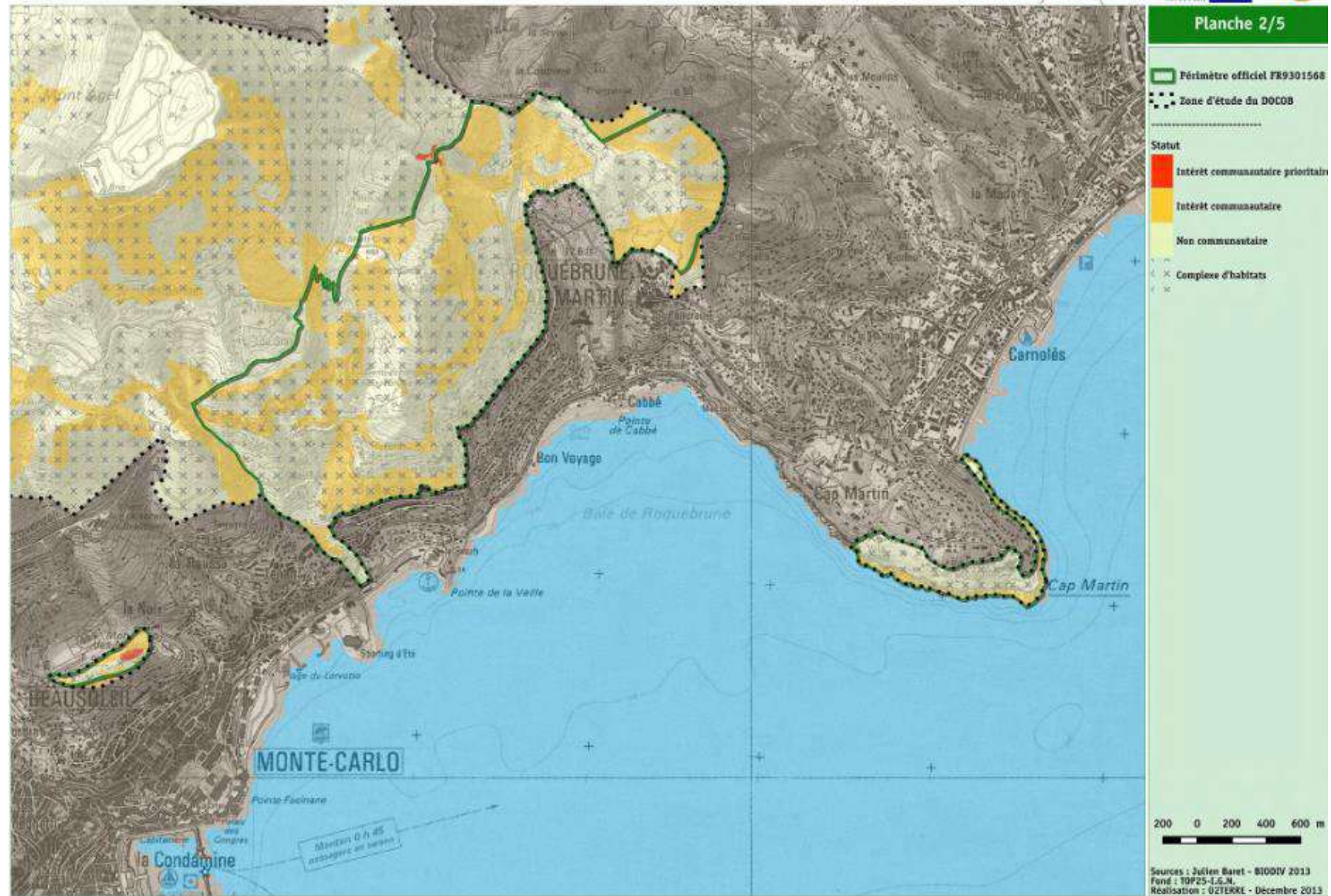
Représentativité (donne une mesure de la spécificité de chaque type d'habitat naturel concerné)	
A	Représentativité excellente
B	Représentativité bonne
C	Représentativité moyenne
D	Représentativité non significative

Superficie relative (Superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national)	
A	100% ≥ p > 15%
B	15% ≥ p > 2%
C	2% ≥ p > 0%

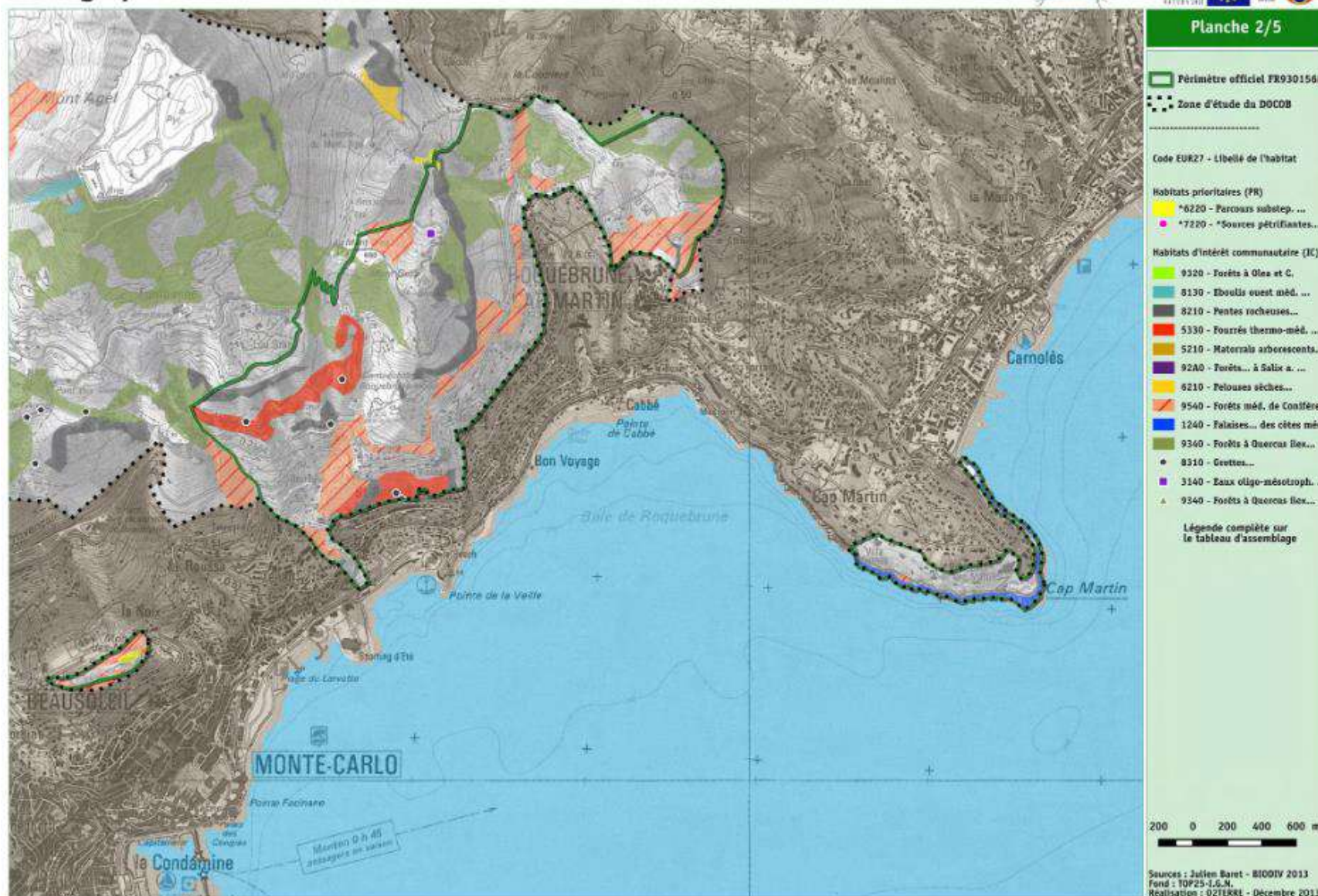
Degré de conservation (Etat de la structure, des fonctions de l'habitat naturel, possibilités de restauration)	
A	Conservation excellente
B	Conservation bonne
C	Conservation moyenne

EVALUATION GLOBALE (évaluation globale de la valeur du site pour la conservation des habitats naturels concernés)	
A	Valeur excellente
B	Valeur bonne
C	Valeur significative

Statuts NATURA 2000 des habitats dominants



Cartographie des habitats d'intérêt communautaire



- *Espèces d'intérêt communautaire*

Les espèces d'intérêt communautaire sont les espèces considérées comme espèce en danger, vulnérable, rare ou endémique (c'est-à-dire propre à un territoire bien délimité ou à un habitat spécifique) figurant ou étant susceptibles de figurer à l'**annexe II et/ou IV ou V de la Directive « Habitats, Faune, Flore »** et à l'annexe I de la Directive « Oiseaux ».

Cependant, seules les espèces inscrites à l'**annexe II de la Directive « Habitats, Faune, Flore »** et à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » permettent la désignation d'un territoire en site Natura 2000.

Sur le plan floristique, on relève l'existence de la Nivéole de Nice (*Leucojum nicaeense*), espèce bulbeuse naine dont l'aire de répartition est limitée au sud-est des Alpes-Maritimes françaises et à la bordure frontalière de la Ligurie. Le site présente un grand intérêt faunistique puisqu'on y observe le Spéléomante de Strinati (*Speleomantes strinati*) et le Phyllocladyle d'Europe (*Euleptes europaea*), ainsi que deux chiroptères (au moins) en transit : le Grand Murin (*Myotis myotis*) et le Petit Murin (*Myotis blythii*). La commune présente des habitats très favorables aux chiroptères.

Enfin, sur le plan entomologique, le Damier de la succise (*Euphydryas aurinia*), l'Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*), le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), la Laineuse du prunellier (*Eriogaster catax*) et le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) y ont été recensés

Les espèces d'intérêts communautaires sont les suivantes :

Compartiment biologique	Nom scientifique	Évaluation du site				Nombre de sites abritant cette espèce (national)
		Population	Conservation	Isolement	Globale	
FLORE	Nivéole de Nice (<i>Acis nicaensis=Leucojum nicaense</i>)	A	A	A	A	3
INVERTÉBRÉS	Grand Capricorne (<i>Cerambyx cerdo</i>)	D	-	-	-	243
	Damier de la succise (<i>Euphydryas aurinia</i>)	C	B	C	B	314
	Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)	D	-	-	-	423
	Laineuse du prunellier (<i>Eriogaster catax</i>)	D	-	-	-	52
	Ecaille chinée (<i>Euplagiaquadripunctaria</i>)	D	-	-	-	248
	Noctuelle des Peucédans (<i>Gortyna borelii</i>)	B	B	B	A	6
AMPHIBIENS	Spéléomante de Strinati (<i>Speleomante sstrinati</i>)	B	B	C	A	16
REPTILES	Phyllocladyle d'Europe (<i>Phyllocladylus europaea</i>)	B	B	A	A	26
MAMMIFÈRES	Barbastelle d'Europe (<i>Barbastellus barbastellus</i>)	C	C	C	C	411

	Minioptère de Schreibers (<i>Miniopterus schreibersii</i>)	C	B	C	C	236
	Murin de Bechstein (<i>Myotis bechsteinii</i>)	C	C	C	C	342
	Petit murin (<i>Myotis blythii</i>)	C	C	C	C	191
	Murin à oreilles échancrées (<i>Myotis emarginatus</i>)	C	C	C	C	473
	Grand Murin (<i>Myotis myotis</i>)	C	C	C	B	548
	Grand rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)	C	B	C	C	569
	Petit rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	C	B	C	C	537

Légende

Evaluation du site Natura 2000 :

Population (taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport à la taille des populations présentes sur le territoire national)	
A	100% ≥ p > 15%
B	15% ≥ p > 2%
C	2% ≥ p > 0%
D	population non significative

Conservation (degré de conservation des éléments de l'habitat importants pour l'espèce concernée et possibilités de restauration)	
A	Conservation excellente (éléments en état excellent, indépendamment de la notion de la possibilité de restauration)
B	Conservation bonne (éléments bien conservés indépendamment de la notion de possibilité de restauration, ou élément en état moyen ou partiellement dégradé et restauration facile)
C	Conservation moyenne ou réduite (les autres combinaisons)

Isolement (degré d'isolement de la population présente sur le site par rapport à l'aire de répartition naturelle de l'espèce)	
A	Population (presque) isolée
B	Population non isolée, en marge de son aire de répartition
C	Population non isolée dans sa pleine aire de répartition

Evaluation globale (évaluation globale de la valeur du site pour la conservation des espèces concernées)	
A	Valeur excellente
B	Valeur bonne
C	Valeur moyenne

3. Le site d'intérêt communautaire de Cap Martin

- Description

D'une superficie de **2090 ha**, le site Natura 2000 FR9301995 "Cap Martin" est **entièrement marin** (domaine public maritime) : il remonte jusqu'à la laisse de haute mer et s'étend à plus de 3 km au large des côtes, à plus de 100 m de profondeur.

Le site d'importance communautaire du Cap martin englobe l'entité du Cap martin incluant une partie terrestre avec l'ensemble des falaises et une mosaïque intéressante d'habitats rocheux mais aussi l'ensemble des espaces marins autour du rivage.

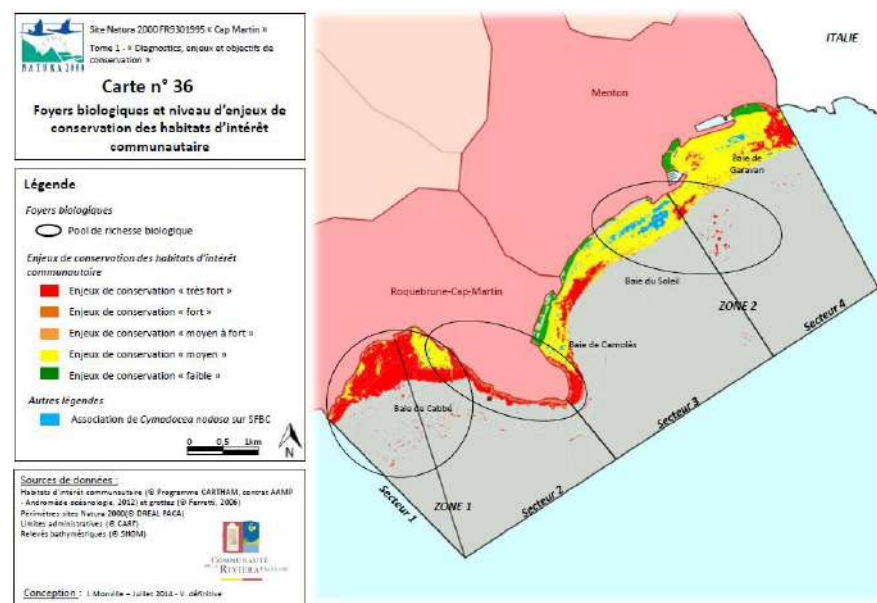
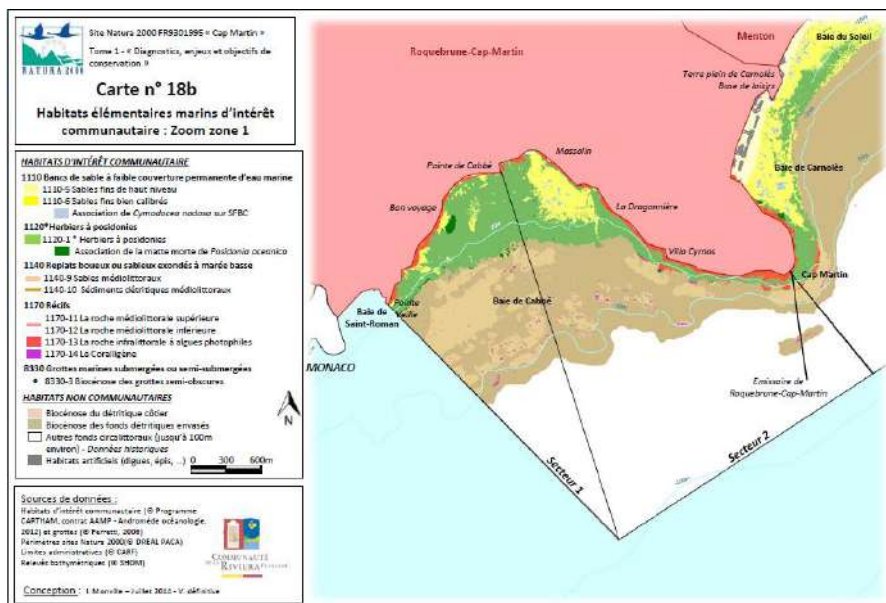
- Les principaux habitats d'intérêt communautaire sont :
- Les bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (12,9 %) ;
- Herbiers de posidonies (*Posidonium oceanicae*) couvrant 7 % du site et qui représente un habitat prioritaire;
- Replats boueux ou sableux exondés à marée basse (0,02 %) ;
- Récifs (1,44 %).

La forte fréquentation touristique l'artificialisation du littoral et les nombreuses activités marines sont les principaux facteurs de vulnérabilité du site. De plus, le site littoral est fortement envasé et envahit par des algues Caulerpes (*taxifolia* et *racemosa*).

- Habitats naturels d'intérêt communautaire

Le site comprend 5 sites d'intérêt communautaire :

- 1110 Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine ;
- 1120*Herbiers à posidonies ;
- 1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse ;
- 1170 Récifs ;
- 8330 Grottes marines submergées ou semi-submergées



Enjeux de conservation sur le site Natura 2000

Ces habitats sont essentiellement maritimes. Ils présentent des enjeux de conservation très fort avec des pools de biodiversité.

- Espèces d'intérêt communautaire

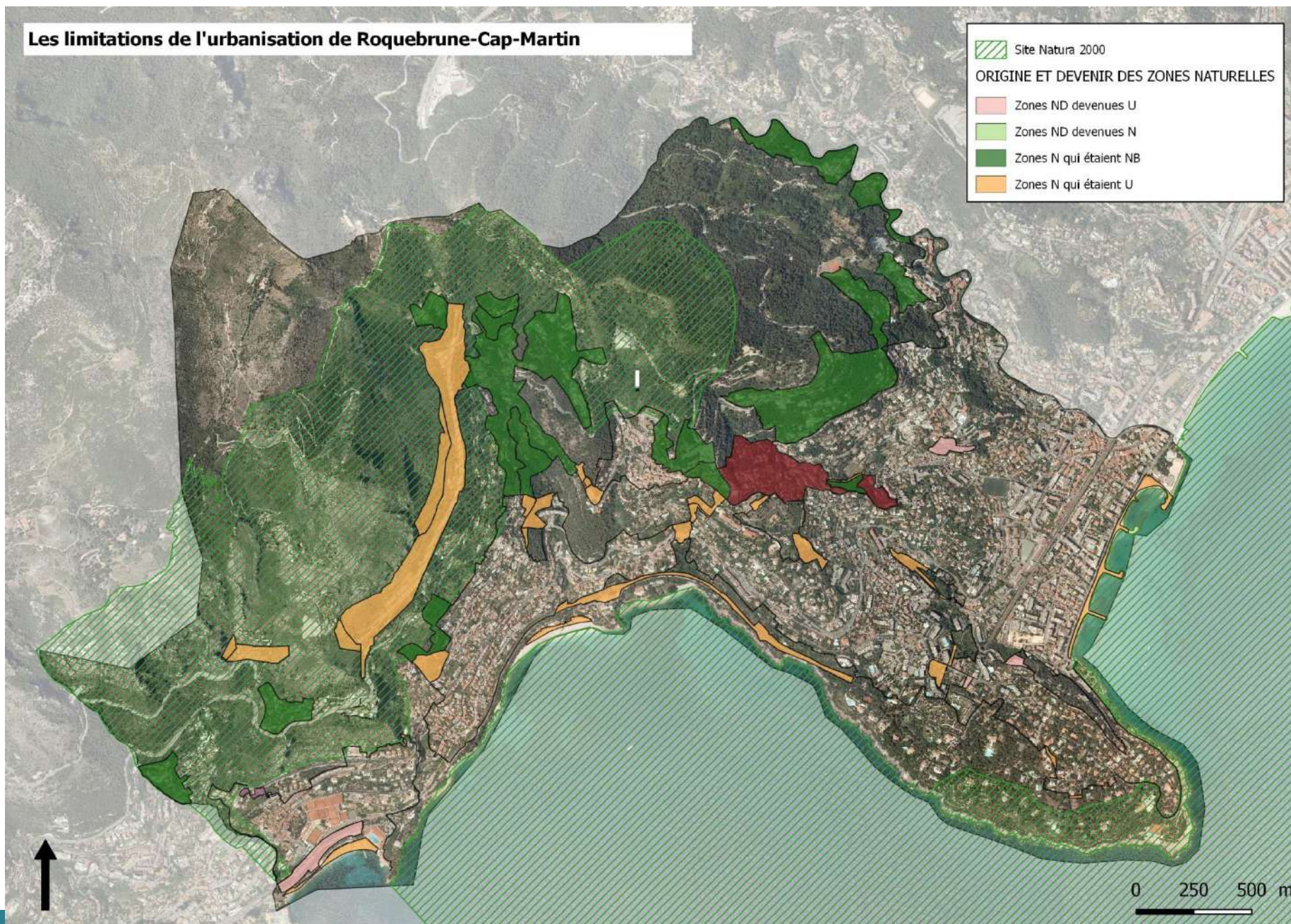
Le site voit la présence de deux espèces d'intérêt communautaire inscrite à l'annexe 2 de la DHFF (le Grand Dauphin et la Tortue Caouanne) évoluant essentiellement en milieu marin.

4. Les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

4.1. Incidence générales du PLU

Le PLU prône une plus grande protection de l'environnement Roquebrunnois. Pour ce faire, le PLU met l'accent sur une plus grande protection des massifs boisés.

Les limitations de l'urbanisation de Roquebrune-Cap-Martin



En effet, de grandes zones anciennement U à l'intérieur du périmètre où à proximité de la ZSC ont été réintégrés en zones N. Ces reclassements permettent de protéger au maximum le périmètre de la ZSC.

De même, le PLU voit la réintégration d'anciennes zones NB dans des zones N pour une plus grande protection des massifs associés aux périmètres de la ZPS.

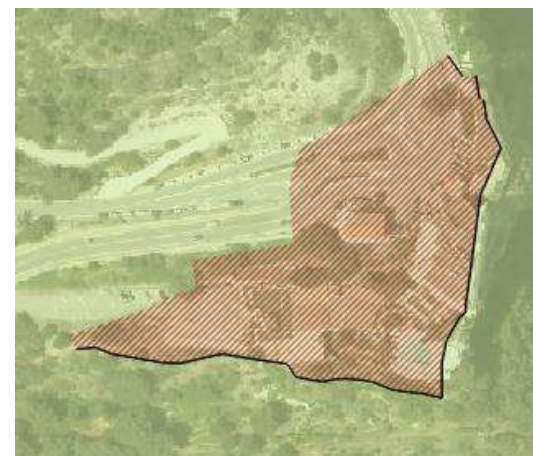
Ces reclassements permettent une protection plus forte de l'ensemble de la ZSC des corniches de la Riviera. Ils permettent aussi de marquer la limite d'urbanisation pour une plus grande protection.

Sur les espaces côtiers, quelques zones de plages ont été réintégrés en zone N, permettant une plus grande protection des espaces côtiers et par conséquent du SIC de Cap-Martin.



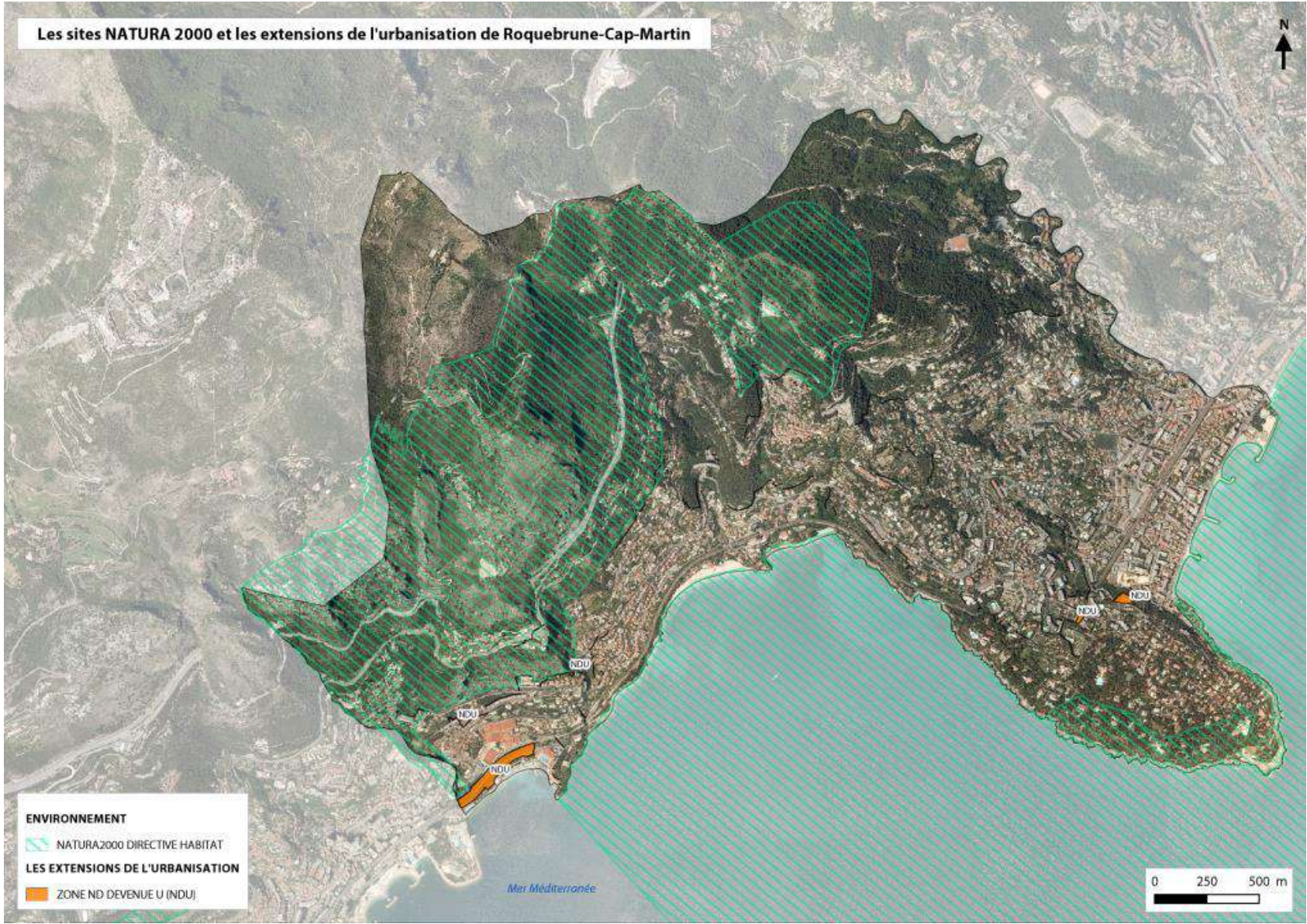
Zones U devenue N sur les espaces côtiers

Le PLU voit cependant la réintégration d'une zone NB en U au niveau du site du Vista Palace. Cette réintroduction a fait l'objet d'une étude Natura 2000 spécifique avec mise en place des mesures associées.



Zone NB devenue U

4.2. Incidence des sites susceptibles d'être touchés



Les secteurs de St Roman Sud et du Cap martin n'intersectent pas les périmètres Natura 2000. Ces changements concernent des zones mineures d'une faible surface. Ils concernent davantage des mises à jour de l'existant sur des surfaces imperméabilisés.

Les changements sur ces deux secteurs peuvent donc considérés comme n'avoir aucunes incidences sur le site Natura 2000.

Seule la zone Nord du secteur de St Roman nord est concernée par la zone Natura 2000.

Occupation du sol actuelle	Le site est occupée par de la végétation Rases
Distance des sites Natura 2000	0,74 ha inclus dans le site des corniches de la Riviera
Principales évolutions du POS - PLU	Classement en zone NL et UM
Occupation et utilisation du sol interdite au PLU	Le site voit le développement de formations végétales d'affinités thermo-méditerranéennes avec de fortes sensibilités. Le site à vocation de zones de stationnement et d'habitat résidentielle mixte.
Situation au regard des réseaux écologiques	Le site se situe à proximité du vallon qui permet une continuité entre les massifs au nord et le littoral au sud.
Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels	Le site voit la présence des trois habitats suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Forêts à Olea et Ceratonia ; - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques - Parcours substeppiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i> <p>La nature des atteintes du projet sur ces sites est l'altération structurelle de l'habitat et l'introduction possible d'espèces invasives. Ces atteintes sont cependant jugé comme négligeable.</p>
Situation au regard de la flore patrimoniale	Aucune espèce de l'annexe II de la Directive Habitat n'a été recensée dans l'aire d'étude. A ce titre, aucune incidence n'est attendue pour ce groupe.
Situation au regard de la faune patrimoniale	La faune d'intérêt communautaire répertoriée concerne les espèces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Le Grand rhinolophe ;

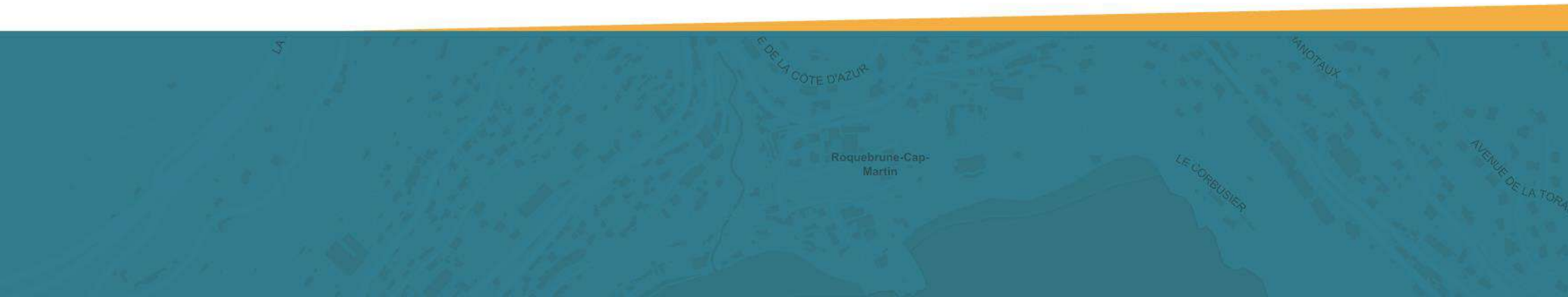
	<ul style="list-style-type: none"> - Le Spélépès de Strinati. <p>Les atteintes possibles du projet sont la destruction modérée d'individus et la destruction ou l'altération d'habitats (gîtes) du grand rhinolophe ou la destruction faible de Spélépès de Strinati.</p> <p>Ces altérations qui restent faibles à modérées au regard de l'ensemble du site Natura 2000 vont être réduite par des mesures.</p>
Evaluation des effets indirects	Aucun autre projet soumis à évaluation n'est référencé dans le secteur.
Mesures	<p>Deux mesures sont prises spécifiquement en faveur de la faune patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La présence d'un gîte de transit occasionnel pour le Grand Rhinolophe dans les emprises des travaux commande de prendre quelques précautions lors du démantèlement de ce gîte. Un protocole adapté est donc nécessaire afin d'éviter toute destruction éventuelle d'individus présents dans le bâtiment. - Une station de Spélépès de Strinati est présente dans la partie aval du ruisseau qui court au sud de la zone projet. Malgré l'absence d'emprise directe sur son habitat principal, le talus qui borde le ruisseau au nord sera en partie aménagé pour accueillir une voirie. Par ailleurs, un ouvrage hydraulique sera également construit pour évacuer les eaux de ruissellement stocké dans un bassin de temporisation situé sous l'un des bâtiments.
Incidences	Incidences neutres

Conclusion sur les incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

Au total et sur l'ensemble du territoire, ce sont plus plus de 83 hectares de zones anciennement U ou NB qui sont reclassés en zones naturelles. Cette démarche traduit la prise en considération des milieux naturels, et des périmètres Natura 2000 dans la phase d'élaboration du projet de PLU. De plus le potentiel aménagement des secteurs identifiés comme susceptibles d'affecter l'environnement peut être considéré comme n'ayant aucune incidence sur le site Natura 2000.

En préservant et protégeant les espaces naturels communaux, le PLU peut être considéré comme ayant une incidence positive sur le territoire de Roquebrune-Cap-Martin.

Partie 4 : Indicateurs de suivi



L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité.

Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...).

Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs suivants qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en oeuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Indicateurs urbains :

Thématiques	Indicateurs	Sources données
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la population communale - Evolution de la part des familles dans les ménages communaux - Evolution de la part des plus de 65 ans et des moins de 30 ans dans la population communale - Evolution de la taille et composition des ménages 	INSEE
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) - Evolution du parc total de logements (individuel/collectif) - Evolution du nombre et de la part de logements locatifs sociaux - Capacité d'accueil en termes de logements - Evolution du marché immobilier 	INSEE / FILOCOM / Etat/ Sit@del
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la part des actifs travaillant dans la commune - Evolution de l'offre en stationnement 	INSEE / Conseil Départemental / commune
Economie	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des revenus des foyers fiscaux - Evolution de la population active - Evolution du nombre d'emplois - Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements par secteurs d'activités - Nombre d'établissements hôteliers et nombre de lits associés 	INSEE / Office de tourisme
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU) - Evolution des surfaces agricoles (A) dans les PLU 	Recensement Général Agricole / Chambre d'Agriculture / CARF
Consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> - Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain) - Superficies des espaces fonciers résiduels - Coefficient d'emprise au sol 	Commune

Commerces et équipements	et	- Nombre de commerces, activités et équipements	Commune
--------------------------	----	---	---------

Indicateurs environnementaux:

Thèmes		Indicateurs	Sources
Protection et du valorisation paysage	et du	<ul style="list-style-type: none"> Création des liaisons douces prévues au document graphique ; Suivi des créations d'espaces verts ou par l'intermédiaire du règlement. 	Commune Suivi des projets urbains
Ressource en eau		<ul style="list-style-type: none"> Documents de gestion ; Etat des masses d'eau qualité des cours d'eau. 	Agence de l'eau/ SIECL
Assainissement		<ul style="list-style-type: none"> Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées 	Fermier
Occupation du sol et consommation d'espace		<ul style="list-style-type: none"> Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modifications du PLU 	Commune
Biodiversité et de mesures protection	et de	<ul style="list-style-type: none"> Surface d'espaces intégrant une ZNIEFF Surface d'espaces intégrant un site Natura 2000 Surface d'Espaces Boisés Classés 	DREAL PACA
Production de déchets de collecte	de	<ul style="list-style-type: none"> Tonnage des déchets pas habitants 	Communauté d'Agglomération de la Riviera Française

Partie 5 : Résumé non technique



1. Résumé du Diagnostic Territorial

1.1. Une évolution démographique ralentie

Depuis la fin des années 1960, la commune de Roquebrune-Cap-Martin connaît une croissance démographique importante, nettement supérieure aux tendances observées à l'échelle de la Communauté d'Agglomération ou encore du département. Après une période intercensitaire marquée par un déficit de natalité et un solde migratoire négatif, la population communale comptait 12 641 habitants en 2012. Le profil de cette dernière révèle une population vieillissante, à l'image de la tendance nationale, justifiée notamment par la faible rotation des ménages. La comparaison de l'indice de jeunesse de Roquebrune-Cap-Martin (0,65), de la Communauté d'Agglomération (0,69) et du département (0,74) témoigne de la concentration de cette tendance sur la commune. A l'inverse, les revenus fiscaux s'avère être nettement plus élevé sur le territoire communale, qu'à plus large échelle.

La dernière période intercensitaire est caractérisée par une croissance annuelle moyenne des ménages (1,6%) plus importante que la croissance démographique annuelle (1%). Roquebrune-Cap-Martin assiste au phénomène de desserrement des ménages, qui peut se justifier par une décohabitation toujours plus précoce, un développement de la monoparentalité et une tendance au vieillissement de la population. De ce fait, la demande en logement évolue avec le besoin des ménages, et suit les tendances contextuelles.

1.2. Un parc de logements à adapter

Malgré un léger recul démographique, le parc de logements de la commune suit une croissance non-négligeable (+0,6%/an). Bien que la tendance soit aujourd'hui au ralentissement de la production de logements, de nouvelles constructions sont entreprises chaque année sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin.

En termes de composition du parc de logements, une place prépondérante est occupée par les résidences secondaires et autres logements occasionnels. Entre 1990 et 2012, la part de ce type de logements est passée de 35,5% à 48,1%, au dépend des résidences principales. Cette tendance tend à se confirmer et, combinée au phénomène de desserrement

des ménages, engendre une augmentation du parc de logements bien plus conséquente que la croissance démographique. La part de logements vacants (4,7% en 2012) connaît une légère baisse, participant ainsi à la bonne fluidité dans le parcours résidentiel sur le territoire communal.

Roquebrune-Cap-Martin affiche un parc locatif en plein essor et un habitat collectif à l'image des évolutions démographique observées sur le territoire. Ainsi, depuis 1999, 95% des logements construits sont de type collectif, et son principalement des T2 et T3. Le renouvellement du parc de logement de Roquebrune-Cap-Martin se fait majoritairement par la construction de résidences secondaires.

En 2014, la commune comptait 3,4% de son parc de résidences principales en logements sociaux. Ces résultats sont relativement éloignés des 25% instaurés par la loi SRU, renforcée par la loi Duflot. Afin d'espérer atteindre ces objectifs, la commune devrait produire 1 500 logements locatifs à horizon 2032.

1.3. Un territoire attractif et dynamique

La commune de Roquebrune-Cap-Martin se distingue par un taux d'activité important (76,8% en 2012) qui reflète le dynamisme économique du territoire. Entre 1999 et 2012, la population active a ainsi augmenté de 5,6 points. Cette augmentation s'est accompagnée d'une progression de la part des actifs occupés, mais aussi du nombre de chômeurs. Les actifs sont principalement représentés par la catégorie socioprofessionnelle des employés, suivi des professions intermédiaires, puis des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Le contexte des dernières années a mené le territoire communal à favoriser la tertiarisation de son économie, avec un essor considérable des secteurs du commerce, des transports ou encore des services (73,1% des entreprises pour 32,3% des postes salariés). Le tissu économique de Roquebrune-Cap-Martin est relativement bien implanté sur le territoire. Plus d'une entreprise sur deux est en activité depuis plus de 5 ans sur la commune. A l'inverse, un quart des entreprises implantées sur le territoire le sont depuis moins d'un an. Cette observation laisse transparaître la dynamique de l'emploi et l'attractivité marquée du territoire.

Malgré une légère diminution du nombre d'emplois implantés sur le territoire communal entre 2007 et 2012 (-77 emplois), Roquebrune-Cap-Martin affiche une attractivité prononcée avec une augmentation de 374 emplois entre 1999 et 2012. Dans la continuité de cette tendance, l'indicateur d'emploi s'est élevé jusqu'à atteindre 50 emplois pour 100 actifs en 2012.

En 2012, la moitié des actifs occupés résidant à Roquebrune-Cap-Martin travaillaient hors de France métropolitaine (2 698 actifs, soit 49,30 % des actifs occupés). Au total, seul un quart des actifs (1 324 actifs, soit 24,2%) travaillent et habitent le territoire communal. Ce phénomène marque l'affirmation de la vocation résidentielle progressive de la commune, et marque l'inadéquation entre les emplois offerts sur la commune et la demande des actifs.

Sur le plan touristique, Roquebrune-Cap-Martin est une station classée, présentant de très nombreuses infrastructures prévues à cet effet (neuf hôtels, quatre résidences touristiques, un village vacances). Lesquelles sont complétées par une part conséquente de résidences secondaires, afin d'offrir une capacité touristique d'accueil

2. Résumé de L'Etat Initial de l'Environnement

2.1. Un territoire contraignant à forts enjeux

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est implantée sur un territoire atypique, marqué par un relief marqué, contraignant fortement l'installation des activités humaines. De ce fait, l'urbanisation s'est concentrée sur le littoral, laissant une place importante aux massifs boisés. La végétation qui compose ces espaces boisés est typiquement méditerranéenne et abrite de nombreuses espèces végétales patrimoniales. Du fait de sa richesse naturelle, le territoire de Roquebrune-Cap-Martin est couvert par différents sites et périmètres de protection écologique. On retrouve, entre autres :

- 2 sites Natura 2000, que sont la ZSC des « Corniches de la Riviera » et la ZSC de « Cap Martin » ;
- 1 zone marine protégée ;

- 2 ZNIEFF de type I, que sont « Les Adrets de Fontbonne et du mont Gros » et « Le Mont Agel » ;
- 2 ZNIEFF de type II, que sont « Le Cap Martin » et « Les Collines de Rappalin et de la Coupière »

Ces sites et périmètres couvrent les grands massifs à préserver et les autres réservoirs de biodiversités de façon à protéger le fonctionnement écologique du territoire.

2.2. Des valeurs paysagères et patrimoniales à préserver

Le territoire de Roquebrune-Cap-Martin s'insère dans un paysage remarquable, formé de l'interface entre les massifs boisés et l'étendue méditerranéenne. Les reliefs sous couverture végétale dominent la commune et forment une ligne de crête visible depuis l'ensemble du territoire. Ils abritent, à flanc de colline, le village historique de Roquebrune-Cap-Martin, qui s'organise autour du château médiéval et affiche un bâti atypique. La transition vers la mer se fait à travers un secteur d'urbanisation collinaire, à fort impact paysager, qui laisse ensuite place à une corniche littorale fortement anthropisée. Seul le Cap-Martin présente encore une structure relativement préservée, à forte dominance naturelle, et avec peu de perceptions depuis les versants. Les points de vue et perspectives sont nombreux sur le territoire communal et offrent une forte valeur touristique à Roquebrune-Cap-Martin.

En plus d'un territoire à fort potentiel paysager, la commune renferme un historique et un patrimoine de qualité. Ce dernier est d'ailleurs mis en valeur à travers le site classé du Cap Martin) et le classement de la commune en site inscrit. Le territoire abrite aussi un patrimoine archéologique conséquent, qui témoigne du riche historique de la commune, ainsi que de nombreux monuments historiques classés ou inscrits. Enfin, la commune recèle également de monuments remarquables, emblématiques de son histoire.

2.3. Un territoire fortement exposé aux risques ...

La structure du territoire et les contraintes qui lui sont associées exposent ce dernier à de nombreux risques, qu'il sera nécessaire de prendre en compte lors de la réalisation des différents projets d'aménagement sur la commune.

Roquebrune-Cap-Martin, et notamment les zones à forte pente qui forment l'Ouest de la commune, est concernée par l'aléa mouvement de terrain. Un PPR, valant servitude d'utilité publique, a été adopté en conséquence et réglemente l'aménagement des secteurs concernés. En complément, des parades ont été mises en place dans un objectif de sécurisation de l'existant, afin de limiter l'exposition des biens et des populations aux risques.

Du fait de la dominante de milieux naturels boisés, le territoire communal est exposé à l'aléa feu de forêt. Aucun document de prévention n'a été prescrit à ce jour. Il reste cependant nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire, en évitant d'augmenter des risques dans les zones sensibles et en diminuant la vulnérabilité des zones d'ores et déjà urbanisées. Des actions sont menées par la commune pour limiter l'exposition à ce risque.

L'Atlas des Zones Inondables a identifié les secteurs susceptibles d'être affectés par les risques d'inondation. Il met notamment en évidence l'exposition d'une partie de la plaine du Gorbio et les deux principaux vallons du territoire communal. Les problématiques de rétention et de gestion de l'écoulement doivent être prises en compte dans ces secteurs. Localisée sur le littoral, Roquebrune-Cap-Martin est concernée par le risque submersion marine. La commune n'est cependant pas rattachée au Territoire à Risque Submersion englobant le périmètre de Théoule à Nice.

L'ensemble de la commune se situe en zone de sismicité moyenne (4). En France, le zonage sismique impose l'application de règles parasismiques (norme Eurocode 8) applicables sur les constructions neuves et les travaux d'extensions réalisés sur les bâtiments d'ores et déjà existants (Catégorie II, III et IV).

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est concernée par le risque transport de matière dangereuse sur l'autoroute A8 traversant le nord de la commune. Le territoire abrite une installation ICPE, soumise à « enregistrement ».

2.4. ... aux nuisances et aux pollutions

La commune de Roquebrune est concernée par les nuisances sonores dues au trafic routier. Les routes traversant la commune, et particulièrement la D 6007, traversent un tissu dense et élevé qui accentue l'effet des nuisances sonores sur les habitations voisines.

La commune de Roquebrune est concernée par des épisodes de pollution atmosphérique moyens. L'indice de la qualité de l'air IQA était majoritairement de moyen à médiocre en 2014 sur l'ensemble du SCoT du pays des paillons. Le département des Alpes-Maritimes a réalisé un Plan de Protection de l'Atmosphère valable sur la période 2013-2018, qui a pour objectif de réduire de façon chronique les émissions de polluants atmosphériques et de maintenir ou ramener les concentrations en polluants à des niveaux inférieurs aux normes fixées par le code de l'environnement.

L'inventaire BASOL fait état d'un site pollué sur la commune de Roquebrune-Cap-Martin. Il s'agit de l'ancienne usine à gaz de GdF. Le site a fait état d'une réhabilitation en 2004. L'inventaire BASIAS recense 45 sites présentant ou ayant présentés une activité susceptible de provoquer des pollutions de sols.

Les masses d'eau souterraines sur lesquelles repose la commune présentent un bon état qualitatif et quantitatif dans le SDAGE 2015-2021. L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

2.5. Un territoire à accompagner vers une transition énergétique

Le territoire de Roquebrune-Cap-Martin est particulièrement énergivore. La forte consommation énergétique s'explique notamment par le poids des secteurs résidentiels et des transports. La consommation d'énergie induit notamment et dans certains cas une production de gaz à effet de serre. Le secteur des transports est le principal responsable des émissions sur ce territoire. La commune de Roquebrune-Cap-Martin s'avère être relativement vulnérable du fait de sa forte dépendance aux produits pétroliers.

Pour répondre à cette demande énergétique grandissante, la diversification de la ressource énergétique et notamment l'utilisation de l'énergie

renouvelable est une piste privilégiée pour l'évolution du profil énergétique communal. La situation géographique de la commune fait de cette zone un secteur à haut potentiel de développement de l'énergie solaire. La filière d'énergie renouvelable « biomasse » peut aussi s'avérer être une alternative intéressante.

3. Résumé des choix du PLU

Le territoire de Roquebrune Cap-Martin dispose d'un environnement exceptionnel, faisant sa renommée. Cet environnement est d'autant plus sensible que le relief est marqué et induit de multiples covisibilités.

Le PADD a souhaité mettre en avant et protéger ce patrimoine exceptionnel autour de trois axes :

- Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et culturels
- Conforter les centralités au Coeur d'un territoire économiquement, socialement, et écologiquement durable ;
- Améliorer l'accessibilité du territoire et soutenir l'économie locale dans toutes ses composantes.

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Roquebrune Cap-Martin en plusieurs zones distinctes :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU protège les espaces remarquables, les corridors écologiques et des coupures d'urbanisation via un zonage en zone naturelle et une protection renforcée des vallons.

Les choix retenus visent également à adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent, favoriser le renouvellement urbain et une densification maîtrisée dans des secteurs circonscrits, conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère et assurer le maintien et de le développement de l'économie résidentielle et touristiques. Pour les zones urbaines le PLU prône une urbanisation cohérente avec les enjeux du territoire et une réduction de l'étalement urbain avec un encadrement adapté des coefficients d'emprises au sol en fonction des sensibilités de chaque secteur.

En effet, d'anciennes zones NB et U ont été classés en zones N car disposant d'une sensibilité écologique ou paysagère très forte.

Ces changements permettent d'affirmer la limite d'urbanisation.

4. Résumé de l'Evaluation Environnementale

4.1. Résumé de la démarche

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan. L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

4.2. Incidences notables sur l'environnement et les mesures envisagées.

Thématique	Incidences positives des orientations prises par le PLU	Incidences négatives	Mesures prises par le PLU visant à éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement
Milieux naturels, paysages et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Protection accrue des grands massifs, des sites naturels et des espaces agricoles <i>Maintien de règles strictes</i> <i>Maîtrise de l'urbanisation</i> ➤ Meilleure prise en compte des spécificités des zones naturelles et reclassement de zones agricoles ➤ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager <i>Protection du patrimoine vernaculaire</i> <i>Protection des arbres remarquables</i> <i>Protection des ripisylves et des cours d'eau</i> ➤ Intégration paysagère des secteurs urbains 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Reclassement des zones NB les plus diffuses en N pour affirmer la limite d'urbanisation. ✓ Orientations d'Aménagement sur le secteur de St Roman ✓ Ouverture d'une zone agricole
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Application du Schéma directeur des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Augmentation des besoins en eau ➤ Accroissement du traitement des eaux usées ➤ Imperméabilisation des sols 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux : <ul style="list-style-type: none"> - oblige le raccordement au réseau d'eau potable des zones urbaines - oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif - interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial Limitation du ruissellement urbain : ✓ L'article 13 du règlement des zones impose un coefficient de végétalisation à la parcelle ✓ Protection des vallons en zone N et EBC ✓ Reclassement des zones NB les plus diffuses en N pour l'imperméabilisation

Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gestion du risque PPRmT par un reclassement en zone N sur les massifs ➤ Prise en compte du Plan d'Exposition des Risques Naturels mouvement de terrain 		
Pollutions et qualité des milieux		<ul style="list-style-type: none"> ⚠ Hausse potentielle du trafic routier ⚠ Augmentation de la production des déchets ⚠ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Article 15 qui généralise le CEP max -10% sur toute la commune.