

PLU Plan Local d'Urbanisme

de Roquebrune Cap Martin

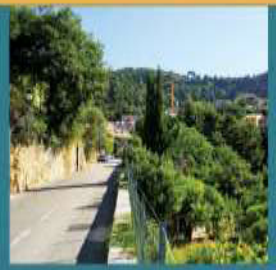
ROQUEBRUNE CAP MARTIN

3.
ET DE PROGRAMMATION

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

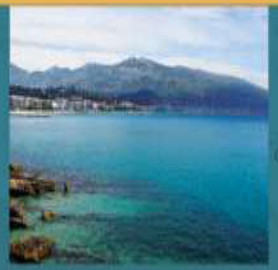
Prescription de l'élaboration du PLU: le 29 janvier 2015
Arrêt de l'élaborationdu PLU: le 1er août 2016
Approbation du PLU: le 15 février 2017

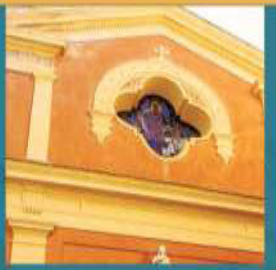

HABITAT


DÉPLACEMENTS


AMÉNAGEMENT


ÉCONOMIE


ENVIRONNEMENT


PATRIMOINE

Sommaire

Préambule 3
Préambule 3
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 5
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 5
OAP1 : Secteur d'équipements et balnéaire de Saint Roman 7
I. Le Contexte 7
II. Les principes d'aménagement et programmatiques 7
OAP2 : Bellevue 9
I. Le Contexte 9
II. Les principes d'aménagement et programmatiques 9
OAP3 : Vallon de Saint Roman 11
I. Le Contexte 11
II. Les principes d'aménagement et programmatiques 11

Préambule

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en complément du règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
Le présent document détaille les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en œuvre dans le cadre du PLU de Roquebrune Cap-Martin.

Ces OAP, dont les dispositions s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale.

Trois OAP sont définies pour :

- OAP1 : Secteur d'équipements et balnéaire de Saint-Roman,
- OAP2 : Quartier Bellevue,
- OAP3 : Vallon de Saint-Roman.

Ces OAP constituent ainsi des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PLU. A ce titre, elles contribuent à répondre aux besoins et exigences que le PLU fixe en termes de logements et de création d'activités.

Chaque OAP présente des prescriptions, recommandations et orientations. Seul le texte et les grands principes de chaque Orientation sont à prendre en considération pour le principe de compatibilité des opérations d'aménagement (et non des permis individuels) avec ce document.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation



OAP1 : Secteur d'équipements et balnéaire de Saint Roman

I. Le Contexte

Limitrophe de Monaco, ce secteur urbanisé accueille des équipements sportifs du Monte Carlon Country Club) ainsi que différents équipements touristiques ou balnéaires.

II. Les principes d'aménagement et programmatiques

Aménagement global

La composition urbaine doit être de grande qualité afin de qualifier les différents espaces : entrée du centre-ville le long de la rue de France (boulevard urbain), espaces de stationnement et d'équipements, quartiers d'habitats collectif et individuel en transition du centre-ville et des quartiers pavillonaires…

Accès, circulation, déplacements

Les aménagements doivent concourir à améliorer la circulation en particulier en adaptant et en intégrant l'offre de stationnement aux besoins.
La sécurisation des déplacements doux doit également être améliorée, notamment l'accessibilité aux plages.
L'accès à la plage publique de La Barme doit être conforté.

Orientations programmatiques

- Les équipements liés à l'activité balnéaire (hôtels, commerces, plages, cheminements piétonniers etc.) peuvent être confortés en veillant à leur intégration dans le site dans le secteur dédié. Les autres bâtiments identifiés peuvent également être réhabilités dans les volumes existants pour compléter cette offre.
- L'offre en stationnements sera adaptée. Elle implique une réorganisation de l'existant en veillant à répondre aux besoins.
- En accompagnement du stationnement et des voies, une trame paysagère doit être mise en valeur.
- Les plages publiques et privées doivent être préservées.



Périmètre OAP

Conforter le pôle d'équipements

Conforter les quipements liés à l'activité balnéaire

Maintienir/ développer les activités balnéaires dans les volumes bâtis existants

Intégrer les activités balnéaires en préservant les paysages de bord de mer

Réorganiser et intégrer le stationnement

Préserver la végétation

OAP1 : Secteur d'équipements et balnéaire de Saint Roman

OAP2 : Quartier Bellevue

I. Le Contexte

Le secteur de Bellevue accueille un équipement d'hébergement touristique. Il participe de façon significative à l'offre proposée sur le terrirtoire roquebrunois et participe à sa diversité.
Inscrit au cœur de quartier d'habitat, ce secteur présente un potentiel de renouvellement urbain intéressant. Toutefois, le maintien et le développement d'infrastructures hôtelières et d'hébergements touristiques sont une condition nécessaire pour que Roquebrune Cap Martin demeure une station balnéaire classée et renommée.

II.

Les principes d'aménagement et programmatiques

Les orientations retenues ont pour objectif de permettre le renouvellement de ce secteur tout en veillant au maintien d'une capacité d'hébergement touristique satisfaisante :

- Secteur unité d'hébergement touristique : la partie située à l'Est de l'avenue Bellevue sera, a minima, maintenue en secteur d'hébergement et restructurée pour optimiser le site et améliorer son fonctionnement ;
- Secteur habitat et/ou hébergement touristique : la partie située à l'Ouest de l'avenue Bellevue pourra être requalifiée en tout ou partie en quartier d'habitat, sous réserve que le potentiel d'hébergement touristique sur l'ensemble du périmètre de l'OAP soit sensiblement équivalent à celui préexistant initialement sur l'ensemble du secteur, avant son réaménagement.



OAP2 : Bellevue

OAP3 : Vallon de Saint Roman

I. Le Contexte

Ce secteur doit accueillir un opération d'habitat mixte et un parc de stationnement. Il a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan d'occupation du sol.

II. Les principes d'aménagement et programmatiques

Aménagement global

En créant une continuité urbaine depuis le centre du quartier Saint-Roman tout en conservant la coupure d'urbanisation que constitue le vallon, le projet doit contribuer à la requalification et la valorisation du site au service d'une amélioration réelle de son fonctionnement. La conception du projet prend en compte les formes urbaines environnantes, une destination des constructions cohérente avec celle du quartier alentour, une prise en compte des vues vers la mer.
Le document graphique du PLU définit les emprises au sol et hauteurs maximale du bâti projeté.

Accès, circulation, déplacements

Le quartier sera desservi par une voie à double sens traversante entre le chemin des Grottes au Nord-Est et la partie basse de l'avenue Varavilla qui reste en sens unique.

Le projet doit permettre de répondre non seulement aux besoins en stationnement propres de l'opération mais également aux besoins du quartier (riverains et commerces) par la création de places de stationnements supplémentaires.
L'aménagement intègrera des cheminements doux complétant le maillage piétonnier du quartier Saint-Roman.

Orientations programmatiques

Le programme repose sur :

- une opération de logements comprenant différents types de logements (45% de logements locatifs sociaux, de l'accession aidée, du libre etc.),
- la création de parkings supplémentaires à ceux liés aux nouveaux logements,
- la réalisation d'une voie de désenclavement du quartier accessible aux services de secours.



OAP3 : Vallon de Saint-Roman