

ZAC CŒUR DE CARNOLES

ROQUEBRUNE CAP MARTIN

DOSSIER DE REALISATION

PIÈCE 00 : PRÉAMBULE RÉGLEMENTAIRE (AVANT-PROPOS)

Cette pièce décrit le cadre juridique dans lequel s'inscrit le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin.

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement (à des opérateurs publics ou privés).

Une ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités sont définies par les articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-12 du code de l'urbanisme.

Le dossier de création initial de la ZAC Cœur de Carnolès, a été approuvé par délibération n°90/2019 du 24 juin 2019, -

Le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Carnolès soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de la Riviera Française et à l'avis du Conseil Municipal de la Ville de Roquebrune Cap Martin est constitué, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme qui précise son contenu, de :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création approuvé en 2019.

La CA Riviera Française a conclu une concession d'aménagement avec la SPLA Riviera Française Aménagement, le 22 juillet 2020 pour une durée cinq (5) années. La SPLA Riviera Française Aménagement est, donc, l'aménageur de la ZAC Cœur de Carnolès.

CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Carnolès est constitué des pièces suivantes :

1. Notice de présentation
2. Programme des équipements publics et des aménagements urbains
3. Programme global des constructions à réaliser dans la zone
4. Modalités prévisionnelles de financement

ZAC CŒUR DE CARNOLES

ROQUEBRUNE CAP MARTIN

DOSSIER DE REALISATION

PIÈCE 01 : NOTICE DE PRESENTATION

Cette pièce présente le projet et décrit ses évolutions entre le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin.

1 Présentation du contexte dans lequel s'inscrit la ZAC Cœur de Carnolès

Située entre l'ex-RN7, l'Avenue François Monléon et l'Avenue de la Paix, la ZAC du Cœur de Carnolès, d'une superficie de 3,6 ha, est localisée au sein du tissu urbain dense de la ville de Roquebrune-Cap-Martin sur les terrains de l'ancienne base aérienne militaire 943, dans le quartier de Carnolès. Aujourd'hui, le site est une enclave urbaine à reconquérir.

Le site de la ZAC Cœur de Carnolès est un lieu charnière et stratégique car il se trouve entre le Cap Martin, ensemble paysager aux qualités remarquables et le centre-ville de Roquebrune - Cap-Martin, au tissu très urbain et constitué.

Situé en contrebas de la départementale et bénéficiant d'une topographie très marquée, le site offre un cadre géographique exceptionnel : une belle orientation sud vers la mer, une pente étagée permettant des vues et des échappées sur la ville balnéaire ainsi que sur le panorama maritime et la proximité de commerces. Au pied du terrain la voie ferrée crée une limite territoriale mais offre la proximité d'accès à une mobilité à l'échelle du département. Enfin, la parcelle se trouve au pied d'un relief habité, aux édifices incrustés dans la roche, incarnant l'instant où les Alpes se jettent définitivement dans la Méditerranée.



Fig. 1 : vue aérienne du site (en rouge : périmètre de la ZAC)

Bénéficiant d'un environnement et d'une desserte de qualité, la ZAC Cœur de Carnolès représente une opportunité pour le quartier de bénéficier de nouvelles aménités et une réponse aux besoins de la ville et de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, en matière d'efforts de production de logements privés et conventionnés, de diversification des activités économiques et de développement des équipements publics.

Dotée d'espaces publics de qualité, d'espaces verts, de logements, de commerces, de services, d'équipements, la ZAC Cœur de Carnolès permettra de :

- Renforcer et diversifier localement l'offre en matière de logements
- Offrir de nouveaux espaces publics de qualité et un espace vert à l'échelle du quartier ;
- Promouvoir le développement de l'offre commerciale et de services publics.

Dès lors, cette opération d'aménagement constitue une réelle opportunité pour la ville, dans un contexte où la pression foncière se fait de plus en plus importante, et apparaît comme la nouvelle entrée du centre-ville.

2 Présentation de la ZAC Cœur de Carnolès et ses orientations

2.1. Principales ambitions

La ZAC Cœur de Carnolès ambitionne de :

- ***Désenclaver et tisser des liens physiques avec le tissu urbain existant.*** Le site de l'ancienne base aérienne créé une fracture dans cette partie de la commune. Cette poche, inerte, a longtemps constitué une rupture, accentuée par la barrière de la voie ferrée. Le projet proposé construit la suture urbaine qui va renouer les liens indispensables au renouveau d'une vie de quartier. Les rues qui s'arrêtaient au seuil du terrain de la base aérienne trouvent alors des prolongements, créant ainsi une continuité visuelle et urbaine. Une nouvelle voie centrale de désenclavement (« la Rambla »), bordée en aval par le parc et en amont par le bâti, se connecte au passage sous la voie ferrée et le bord de mer ainsi qu'à la portion Sud Est.
- ***Protéger des nuisances urbaines et sécuriser le nouveau quartier.*** La présence d'un grand espace planté constitue un poumon vert et un espace tampon vis-à-vis du passage du chemin de fer. Le parc paysager crée une transition visuelle et acoustique. Seuls les commerces en soubassement sont accessibles depuis l'espace public. Regroupés sur un socle commun, les accès aux logements sont tous orientés sur une sente piétonne au cœur du dispositif bâti, dont la limite clôturée, préserve les habitants des intrus.
- ***Créer un écrin où il fait bon vivre : un parc paysager.*** La figure du parc va générer l'envie et le désir retrouvé des actuels et futurs habitants d'appartenir à cette partie de la ville. Ce bel et grand espace public sera un écrin de verdure pour les immeubles de logements posés sur leur socle de commerces. La reconstitution d'un espace public majeur rappellera les grandes propriétés du XIX^{ème} siècle, qui ont peu à peu accueilli des édifices plus contemporains. Le parc s'inscrit alors dans la grande tradition des jardins de la Côte d'Azur. C'est une valeur ajoutée forte au quartier, à son image, son identité et son rayonnement à l'échelle de la ville car il va rassembler en son sein, des essences variées, riche mélange de plantes et de sujets méditerranéens, tropicaux, etc.
- ***Ménager des transparences et des porosités urbaines.*** La composition générale du projet vise à éviter un front urbain trop long ou un effet de barre. Les volumes des immeubles demeurent modestes, à l'échelle des bâtiments préexistants dans le quartier. De plus, ceux-ci sont implantés perpendiculairement au sens de la pente, offrant leur plus petit coté à la vision

frontale de la nouvelle densité que ce soit en amont le long de l'avenue de Verdun ou en aval côté parc. Placés selon deux épaisseurs, ils fabriquent ainsi des profondeurs de champs. Les volumes des uns ne bloquent pas les vues des autres, et il en va de même avec les édifices voisins qui bénéficient eux aussi de ce travail « en damier » pour conserver des vues vers la mer. Par cet agencement des masses bâties, le projet qui demeure compact semble cependant peu dense.

- **Propose une offre qualitative et diversifiée de logements.** Bien vivre dans son nouveau quartier, c'est aussi bien habiter. C'est pouvoir jouir de qualités de vues vers le grand paysage – la mer, le Cap Martin, le rivage côté italien, la vue vers l'arrière-pays – en proposant une architecture ouverte, généreuse en espaces extérieurs. Les logements rassembleront, à la fois les qualités de l'habitat balnéaire, mais aussi les avantages du lieu de vie permanent, de l'intensité résidentielle enracinées dans son tissu local. Une offre diversifiée, en termes de typologies (tailles de logements) et de mixité sociale, colore ainsi par sa variété l'ensemble de la nouvelle pièce urbaine.
- **Fabriquer un quartier à l'architecture méditerranéenne.** L'architecture, son unité et ses variations subtiles, influent sur les ambiances urbaines, sur l'image de la ville. L'empreinte du quartier est qualifiée par l'écriture, les proportions, les modénatures, la matérialité. Les façades seront minérales pour exprimer une image pérenne, durable. Les édifices exprimeront leur structure et un soin particulier sera apporté aux occultations qui expriment l'identité méditerranéenne.

2.2. Les principes d'aménagements urbains

Des objectifs paysagers fondement du projet urbain

Des roches rouges à Agay à Antibes, les séquences se succèdent, donnant à voir une alternance de paysages construits ou naturels, marqués par la présence de pinèdes aux frondaisons vibrantes à l'approche des gares du parcours côtier. C'est cette mémoire affective qui a amené à créer un parc paysager aux allures de pinède. Ce parc, parallèle aux voies ferrées et proche de la gare, a été conçu comme l'interface paysagère avec le futur quartier en amont. Ce nouvel espace boisé et luxuriant se déploie formant une transition ainsi qu'une garde face au bruit des trains et à la barrière du talus.

Puis, la couture paysagère se plie et remonte le long de la rue Monléon, se projetant ainsi comme une accroche sincère et franche à la voie en amont et à l'entrée de ville. Ce dispositif paysager, espace d'agrément aux multiples chemins, aux variétés d'essences est un acte fondateur majeur, car, hormis sa présence depuis les voies de chemin de fer, il crée les conditions d'établissement d'une densité à la géométrie spécifique s'inscrivant dans un dénivelé.

Le nouveau bâti, organisé « en peigne » perpendiculaire à la pente, se pose en pied de la colline, tel un socle minéral et boisé. Appuyé lui-même sur un piédestal abritant activités, commerces et stationnements les immeubles se dessinent tel un damier, les pleins construits alternant avec les entre-deux plantés de hautes tiges.

Disposés dans une composition réglée mais offrant de larges percées et profondeurs dans des cœurs d'ilots, les édifices à l'architecture paisible et harmonieuse orientent et dressent leur proue vers l'horizon marin.

Le programme prévisionnel de constructions

La ZAC Cœur de Carnolès poursuit des objectifs forts en termes de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. Les principales orientations de la ZAC sont donc la création de logements notamment sociaux, de répondre aux besoins de réorganisation des équipements publics et de renforcer la mixité fonctionnelle au sein du quartier.

Le programme prévisionnel de constructions (hors équipements publics) est le suivant :

- 30 750 m² SDP de logements, représentant 405 logements dont :
 - 11 262 m² SDP de logements locatifs sociaux (soit 150 logements)
- 3 100 m² SDP de commerces.
- 1 450 m² SDP de bureaux.
- 300 m² SDP destinés à la police municipale.
- Un parking en rez-de-chaussée et sous-sols, regroupant 844 places destinées aux logements, commerces, et bureaux.

Une offre d'équipements d'intérêt collectif ou de services de proximité

Seront réalisés par la ville de Roquebrune Cap-Martin au sein de la ZAC Cœur de Carnolès, 5 400 m² SDP d'équipements publics répartis comme suit :

- Une salle polyvalente et un espace culturel de 1 000 m² ;
- Une école de musique de 400 m² ;
- Un groupe scolaire de 4 000 m².

Les évolutions du projet par rapport au projet initial

Le projet urbain conçu par l'agence CAB Architectes, lauréat du concours « MARCHÉ DE PROGRAMMATION TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL" et architecte-urbaniste coordonnateur, propose un projet qui se distingue de l'esquisse présentée dans le dossier de création de ZAC, sur les points suivants :

- Une partie haute du site où se concentrent les bâtiments de logements, bureaux, commerces et parking. Ce choix permet de libérer un grand espace public paysager et d'éviter également que des bâtiments de logements soient positionnés le long des voies ferrées ;
- Un positionnement des immeubles de logements et bureaux parallèle à la pente afin de dégager des vues depuis l'avenue de Verdun, ainsi que des vues entre les bâtiments au sein de la ZAC ;
- La création d'une sente piétonne privée permettant d'adresser tous les immeubles de logements et d'offrir une valeur d'usage collective au cœur d'îlot ;
- La création de deux grands espaces publics fédérateurs :
 - D'une part, un grand parc paysager formant un filtre végétal entre les voies ferrées et les logements alors que le précédent projet proposait un parc linéaire sillonnant en cœur d'îlot. La position du parc en point bas, permet également de créer des vues sur un parc paysager de qualité depuis les logements.
 - D'autre part, une esplanade en limite sur rue Monléon : un espace public minéral qui tend vers le végétal permettant de donner un parvis aux commerces face à la ville existante. C'est la place animée par des commerces, des bureaux, lieu de vie de quartier en lien avec la ville constituée.

- La création d'une voie publique (véhicules, vélos et piétons) permettant de desservir le quartier en assurant une liaison entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de la Paix, comme axe principal entre commerces et parc ;
- Des équipements publics et des lieux d'attractivités positionnés aux trois angles du site. Ces équipements sont soit des constructions indépendantes, soit intégrés en rez-de-chaussée des futurs immeubles.
- Un parking mutualisé et des commerces insérés dans un socle bâti commun et semi enterré afin de minimiser l'impact des infrastructures en sous-sols. Le soubassement, créé par ce socle, unifie et fédère les volumes des futures constructions qui se posent sur lui.
- En option, création d'un lien direct entre le quartier et la gare avec la création d'une passerelle piétonne (sous réserve d'accord de la SNCF).

2.3. Synthèse : une ZAC composée de plusieurs entités

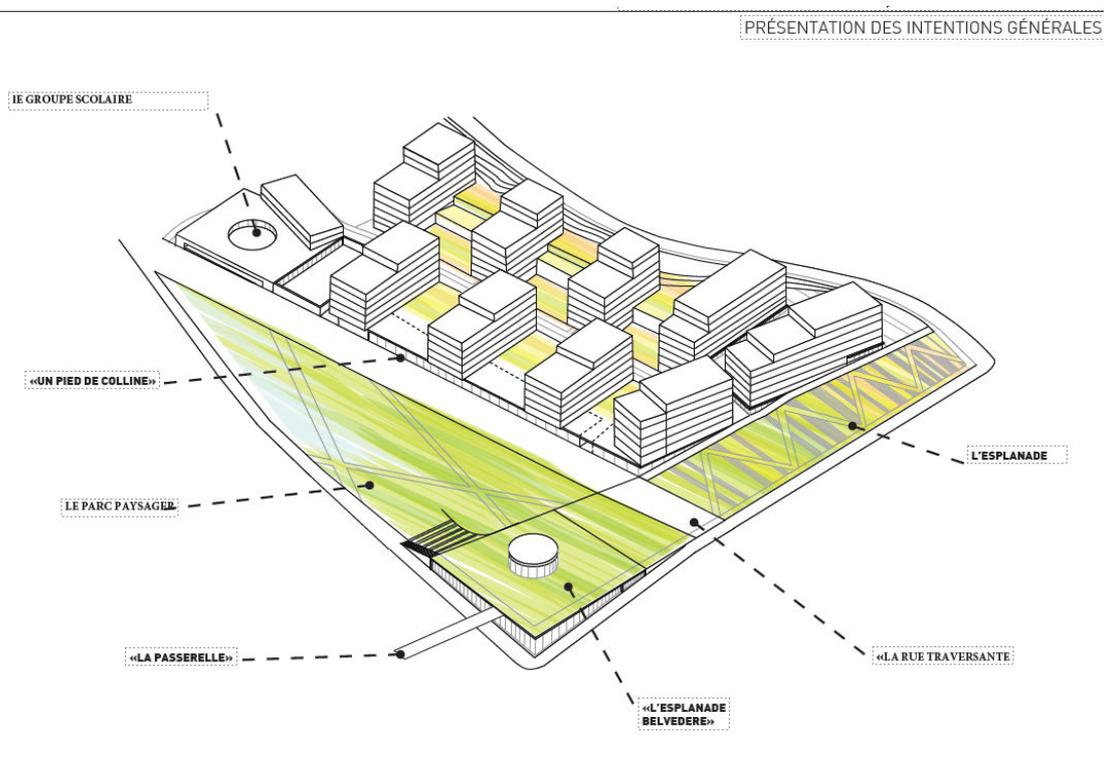


Fig. 2 : Plan de composition de la ZAC Cœur de Carnolès

La partie bâtie (macro-lot)

Le macro-lot se compose de :

- Un ensemble de 10 immeubles comprenant 405 logements -, des commerces et des bureaux.
- Un socle commun à tous les immeubles : le pied de colline. L'insertion d'un plateau animé en pied de colline permet de minimiser l'impact des infrastructures en sous-sols. Ce socle contient les commerces et crée un front animé sur la diagonale (avenue Maréchal Foch prolongée) ainsi qu'un socle architectural et urbain. Ce soubassement unifie et fédère les volumes de logements qui se posent sur lui. Ce socle comprend également le stationnement accessible depuis la future rue.

Un sous-sol accueillera les parkings nécessaires à l'ensemble des constructions qui seront édifiées (à titre indicatif, 844 places conformément au PLU).

- Des espaces extérieurs intrinsèques aux opérations immobilières dont :
 - Une sente piétonne qui desservira les 10 immeubles.
 - Les jardins individuels privés et collectifs privés aménagés en vergers et restanques.
 - Les abords du macro-lot en lien avec l'espace public.
 - Un espace piétonnier reliant l'Avenue de Verdun et le groupe scolaire côté Avenue de la Paix
 - Une placette donnant sur l'avenue de Verdun.



Fig. 3 : Emprise du macro-lot

Les aménagements publics

Afin de parvenir à l'émergence d'un espace fédérateur à la fois à l'échelle du site et du quartier, la trame des espaces publics occupe une large place au cœur du futur quartier. 30% de l'emprise du site sont dédiés à de l'espace public. Elle offre des ambiances et usages variés, autour de quatre axes forts :

- Une trame des espaces publics comme épine dorsale du quartier avec la création d'une place en entrée de site et d'un parc arboré ;
- La création de cœurs d'îlots végétalisés, connectés par des cheminements doux ;
- Le redimensionnement et la requalification des voiries ceinturant le site.

Le parc paysager méditerranéen forme un filtre végétal entre les voies ferrées et les logements et permet de récupérer les eaux de pluie en point bas de la parcelle. Le parti pris d'un parc méditerranéen d'ampleur et d'un seul tenant évite un mitage végétal et met le bâti à distance des nuisances acoustiques.

L'esplanade est localisée et conçue de manière à ouvrir une place vers la mer. Par un espace public minéral qui tend vers le végétal, elle permet de donner un parvis aux commerces face à la ville existante. Animée par des commerces et des bureaux, cette place sera un lieu de vie de quartier en lien avec le quartier Carnolès.

Une nouvelle rue – la rue traversante– permettra de desservir le futur quartier par une liaison entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de la Paix. Cette rue constitue l'axe principal entre commerces et parc. Le geste de cette diagonale qui vient en continuité des voies existantes redonne du lien au quartier.

Les équipements publics

Les équipements publics et les lieux d'attractivités sont implantés à chaque entrée du quartier. Ces équipements sont soit des constructions indépendantes, soit intégrés à l'armature des immeubles de logements, en rez-de-chaussée.

En option, il est prévu une passerelle piétonne qui reliera la gare au quartier.

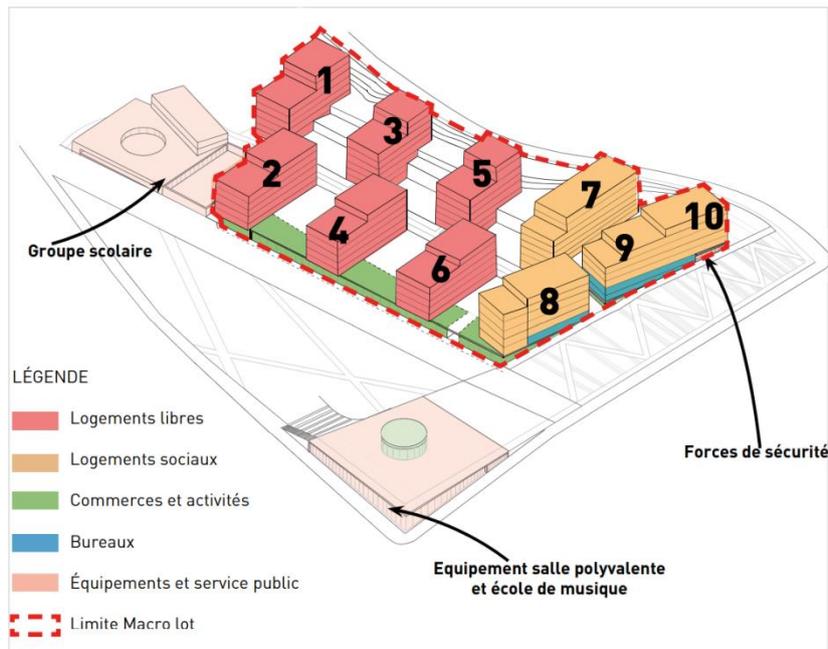


Fig. 4 : Répartition prévisionnelle du programme de construction de la ZAC

3 Des objectifs environnementaux ambitieux

3.1. La labellisation « Ecoquartier »

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et la ville de Roquebrune Cap-Martin visent une labellisation « Ecoquartier » pour la ZAC Cœur de Carnolès.

La fabrication d'un quartier durable, qui prendra le statut et les caractéristiques d'un écoquartier, passe par des actions claires. Des dispositifs, tels que toitures terrasses plantées, bassin d'orage, larges protections solaires des logements, matériaux bio-sourcés, sont porteurs d'aménité urbaine ressentie au quotidien. La disposition des bâtiments favorise la pénétration de l'air marin et la ventilation au niveau du quartier. A l'échelle du logement, la ventilation naturelle est favorisée par des dispositifs d'occultation adaptés.

Le projet proposé répond ainsi aux 20 enjeux repris par la charte nationale Ecoquartier. Parmi ceux-ci, certains enjeux clés permettent une qualité de vie et d'usage renouvelée, notamment :

- Par le choix d'une diversité de lieux et d'activités, mêlés en harmonie dans un projet intégré à son environnement faisant la part belle aux espaces verts de pleine terre.
- Par l'adjonction de bâtiments innovants et performants, qui offriront des espaces de qualité et s'adapteront avec souplesse aux besoins de chacun.
- par le développement d'activités économiques de proximité (circuits courts), circulaires et solidaires.
- En donnant aux habitants le droit de participer activement à l'aménagement et à la gestion de leur quartier, et par la présence de lieux et d'activités favorisant la rencontre avec l'autre, l'écoquartier doit apporter des réponses innovantes favorisant un « vivre ensemble » basé sur le respect et la coopération.

La démarche de labellisation permettrait d'offrir un cadre reconnu à cette approche méthodique et exemplaire de conception du quartier.

En un sens, concevoir un écoquartier consiste avant tout à imaginer une gestion pertinente et équilibrée des flux. Une utilisation des ressources locales efficiente qui valorise au mieux les atouts du site et de son environnement, permettent de le protéger.

3.2. La gestion énergétique du quartier

Après avoir réduit les besoins des bâtiments par une conception bioclimatique adaptée au climat méditerranéen, une étude d'approvisionnement en énergies, réalisée au niveau du quartier, permettra tout à la fois :

- De définir les meilleurs atouts énergétiques et ressources disponibles du site, en particulier renouvelables comme le solaire thermique et photovoltaïque, ou la géothermie -
- D'étudier le meilleur mix énergétique au regard des besoins construits à partir de la définition des usages prévus
- D'analyser puis de bâtir les meilleurs scénarii sur le plan du coût global (sur le long terme, incluant les dépenses de fonctionnement).
- D'intégrer les possibilités de pilotage « Smart », socle nerveux de la ville intelligente.

3.3. La gestion des eaux

La préservation de la ressource en eau étant un enjeu particulièrement fort sous le climat méditerranéen, elle sera traitée avec un soin spécifique tant dans les objectifs définis en termes de sobriété de consommation de la ressource potable qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales.

Le concept paysager du quartier a été conçu en harmonie avec les spécificités du climat de la région et en anticipation du phénomène du réchauffement climatique. Que ce soient des espèces du parc paysager, de l'esplanade ou des cœurs d'îlots, elles sont toutes adaptées au climat local. La palette végétale sera composée d'espèces qui ne nécessitent pas ou peu d'arrosage. Quand un arrosage ponctuel s'avère nécessaire, cela se fera par système automatique branché sur des réservoirs d'eau de pluie. La végétation des toitures vertes s'inspirera directement des prairies basses des plateaux calcaires qui se développent sur des sols de très faible profondeur.

Le projet étant situé en zone 3 du zonage pluvial de la commune, le système d'assainissement doit de ce fait être dimensionné sur la base :

- De pluie d'occurrence décennale
- D'un débit de fuite de 20L/s/ha

Dans un souci d'adopter une démarche la plus vertueuse possible pour répondre aux enjeux de plus en plus forts liés au traitement des eaux pluviales, il a été fait le choix de retenir des critères beaucoup plus sévères, à savoir :

- Une pluie d'occurrence centennale
- Un débit de fuite de 10L/s/ha

Ces critères imposant la création de bassins de rétention d'un volume global de 4 800 m³ (pour 1552 m³ si occurrence décennale) avec la création d'une zone de rétention ultime aérienne dans le Parc paysager permettant de répondre à un épisode exceptionnel (au-delà de l'épisode centennal) au sein de la parcelle.

De plus des noues sont prévues en périphérie du parc paysager afin de contenir au maximum les eaux de ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux dans le terrain.

3.4. La biodiversité locale

Les jardins du quartier deviendront des écrins pour la biodiversité. La palette végétale du parc paysager sera composée d'espèces indigènes que nous retrouvons dans les garrigues voisines. La zone humide représente un véritable trésor du point de vue de biodiversité dans le contexte climatique local. Il s'agit d'une parcelle expérimentale où l'objectif sera de maintenir un niveau d'eau minimale même dans les mois d'été.

Les jardins du quartier pourront également devenir un véritable support pédagogique concernant la biodiversité. La parc paysager pourra renseigner les habitants sur la végétation indigène de leur pays et l'esplanade permettra d'illustrer la biodiversité des régions similaire ailleurs dans le monde. Une strate arbustive particulièrement riche profitera à la petite avifaune. Le projet met l'accent sur la plantation des espèces mellifères et fructifères pour que les jardins deviennent une véritable ressource de la biodiversité. Des hôtels à insectes seront positionnés de manière à favoriser leur attractivité.

Une gestion différenciée des flux dans des corridors verts permettra de conserver une continuité écologique dans et au travers du site.

3.5. L'origine des matériaux

Une liste des matériaux locaux durables sera proposée et leur utilisation en partie imposée dans le cadre des aménagements du macro-lot. L'ensemble du bois utilisé pour les terrasses et du mobilier proviendra des sources européennes règlementées de type FSC. L'usage du bois tropical (même règlementé) sera proscrit. La strate fertile du site sera décapée et stockée avant les travaux de terrassement pour ensuite être remise en place.

Les pierres naturelles provenant des divers murs et structures du site seront également mises en stock. Les matériaux de démolition seront préférentiellement réutilisés sur site, comme structure des futurs cheminements et voiries, drains ou ballast. Là où la végétation s'installe sur une dalle souterraine, un minimum de 1.50 m de terre végétale sera mis en place afin de garantir la longévité des plantations et le cycle microbiotique du sol.

3.6. Une charte d'entretien responsable

Une charte d'entretien sera développée en faveur d'un entretien « zéro phyto ». Les vergers et les potagers des jardins collectifs seront orientés vers l'agriculture biologique. Des zones de compostage collectif seront identifiées pour permettre la valorisation des déchets verts et organiques des habitants et commerces du quartier et permettre le retour à la terre de la biomasse.

4 Le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit la ZAC Cœur de Carnolès

4.1. La procédure de modification de droit commun du PLU de la ville de Roquebrune Cap-Martin

Le site de l'ancienne base aérienne 943 a fait l'objet, avant la création de la ZAC Cœur de Carnolès, d'une servitude d'attente d'un projet d'aménagement global sur le fondement de l'article L. 151-40 du CU. Cette servitude permet de geler l'urbanisation d'un secteur, situé en zone U ou AU, pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'élaboration d'un projet global, en interdisant toute demande d'autorisation d'urbanisme. Afin de permettre la réalisation de la ZAC Cœur de Carnolès, cette servitude doit être levée.

En outre, au regard du projet envisagé, il est nécessaire d'adapter deux articles du PLU :

- L'article UB6 relatif à l'implantation des constructions
- L'article UB10 relatif à la hauteur des constructions,

Dans les circonstances de l'espèce, une procédure de révision est à exclure dans la mesure où l'évolution envisagée ne rentre dans aucune des hypothèses prévues à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme :

Aux termes de cet article, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification de droit commun doit alors être mise en œuvre.

Les deux articles concernés seront ainsi adaptés comme suit :

➤ UB6 relatif à l'implantation des constructions

"Les balcons et débords de toit peuvent être autorisés en surplomb des emprises publiques existantes ou à créer et des marges de recul, sur une profondeur n'excédant pas 1,20 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, lorsque les dépendances des chaussées sont d'une largeur supérieure à 2,50 mètre, les balcons et débords de toit peuvent être autorisés en surplomb des voies publiques existantes ou à créer jusqu'à deux mètres pour les bâtiments d'habitations, comprenant en rez-de-chaussée et donnant sur la voie, des surfaces exclusivement dédiées aux commerces de détail, ou à l'artisanat, ou à la restauration ou aux activités de service accueillant du public et aux parties communes du bâtiment. Toutefois, ils devront se situer à plus de 5 mètres au-dessus du sol des voies et emprises publiques existantes ou à créer".

➤ **UB10 relatif à la hauteur des constructions**

« La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 21 m dans le secteur UBa et 18 m dans le secteur UBb. 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 par le règlement de la zone dans les cas où le bâtiment comprend en rez-de-chaussée des surfaces exclusivement dédiées aux commerces de détail, à l'artisanat, à la restauration ou aux activités de service, accueillant du public et aux parties communes du bâtiment, sans pouvoir excéder 20 m et dans la limite de 6 niveaux (R+5) ».

Cette procédure de modification a fait l'objet de l'approbation de l'assemblée délibérante de la ville de Roquebrune Cap Martin le 31 janvier 2022.

4.2. La charte de la construction durable et le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)

Deux documents s'inscrivent en complément des règles d'urbanisme, un à l'échelle de la ville, et un à l'échelle de la ZAC, afin de permettre une densification raisonnée du tissu urbain à fort potentiel de mutation qui nécessite un accompagnement spécifique sur la base des recommandations figurant ci-après.

Le CPAUPE : un document cadre à l'échelle de la ZAC

Le cahier des prescriptions définit l'ensemble des prestations qui s'imposent aux futurs maîtres d'ouvrage pour atteindre les objectifs d'aménagement et de programmation de la ZAC. Il permet ainsi d'encadrer l'ensemble des projets, de donner un cadre commun afin que la cohérence soit assurée à l'échelle de la ZAC.

Pour cela, l'architecte coordinateur de la ZAC, représenté par le groupement CAB, s'est tout d'abord attaché à donner les clés de compréhension du tissu existant et des pratiques du secteur aux opérateurs qui vont travailler au sein de cette opération. La ZAC Cœur de Carnolès vient en effet s'insérer au sein d'un tissu ancien dense dont il faut respecter les caractéristiques.

Pour cela, l'architecte coordinateur développe un certain nombre de critères qui permettent de s'appuyer sur la morphologie existante, de respecter la mixité des usages et les relations existantes entre espaces publics et espaces privés.

Le cahier des prescriptions, articulé autour de deux niveaux de lecture (des prescriptions intangibles d'une part et un cadre plus ouvert facilitant le dialogue d'autre part), se décline en plusieurs thèmes :

- Les qualités volumétriques et architecturales à respecter
- Les qualités des logements
- La qualité et la pérennité des matériaux
- Les prescriptions environnementales

Le cahier des prescriptions précise également la méthode de travail entre la SPL, ses conseils, CA Riviera Française, la ville de Roquebrune Cap Martin, et les maîtres d'ouvrages et leurs maîtres d'œuvre. Celle-ci repose sur une approche partenariale et un accompagnement tout au long de la vie de l'opération.

A cet effet, un architecte - urbaniste coordinateur de la ZAC Cœur de Carnolès a été missionné en xxx 2019, à savoir : le groupement dont le cabinet CAB est mandataire, en charge de la définition de la forme urbaine du projet d'aménagement et du suivi de la cohérence urbaine et architecturale des projets immobiliers.

ZAC CŒUR DE CARNOLES

ROQUEBRUNE CAP MARTIN

DOSSIER DE REALISATION

PIÈCE 02 : PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC comprend « le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque ce dernier comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. »

Le programme des équipements publics de la ZAC Cœur de Carnolès se compose d'équipements d'infrastructure (aménagement), et d'équipements de superstructure.

Le descriptif des équipements publics proposé ci-après est donné à titre indicatif. Il n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits, mais illustre le parti d'aménagement et vise à justifier les hypothèses financières retenues.

1

Le programme des équipements d'infrastructure (aménagements urbains)

L'ensemble des équipements publics s'organise autour d'une nouvelle voie, créée pour relier l'avenue du Maréchal Foch avec l'avenue de la Paix : « La Rue Traversante ». Elle dessert le site et organise l'espace en deux secteurs distincts : le secteur Nord accueillant l'essentiel des constructions et la partie Sud destinée à un parc public d'envergure : « Le Parc Paysager ».

Dans la pente au nord de la rue François de Monléon, un espace fortement végétalisé est créé dans le prolongement du trottoir : « L'esplanade ». Contrairement au parc paysager, qui s'inspire clairement des milieux naturels, « L'Esplanade » est un espace d'agrément, très urbain, mais fortement végétalisée. Depuis le carrefour avec l'avenue de Verdun et jusqu'à la « Rue Traversante », l'esplanade investit la pente et offre des vues sur les paysages lointains et l'horizon. Une promenade en zigzag et des emmarchements transversaux rythment l'espace et adoucissent la pente, tout en proposant un parcours très agréable, reliant ainsi la gare de Carnolès à l'arrêt de bus de l'avenue de Verdun.

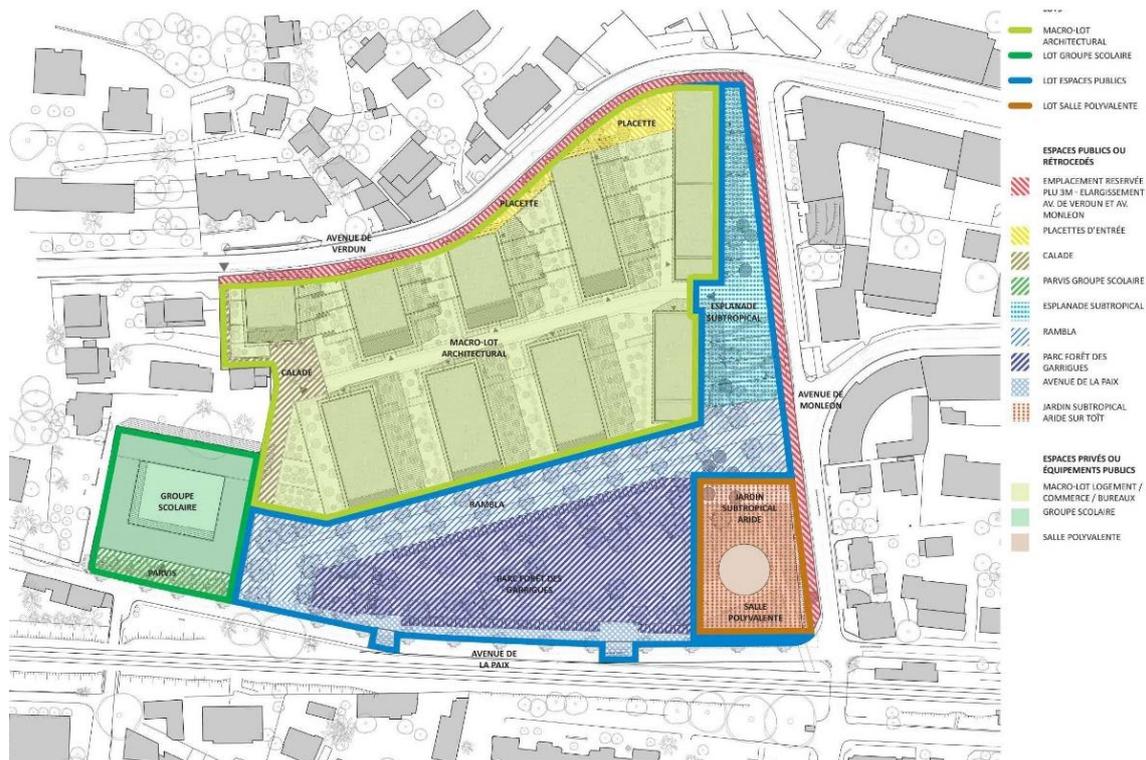


Fig. 5 : Plan de localisation des équipements d'infrastructures

1.1. Le parc paysager

D'une superficie d'environ 5 400 m², le parc paysager s'inspire du vocabulaire paysager qui ponctue le littoral et le trajet du chemin de fer. Il se situe en parallèle des voies ferrées, proche de la gare et des quais, jouant le rôle d'interface paysagère avec le nouveau quartier en amont. Ce nouvel espace boisé et luxuriant se déploie, formant un seuil inespéré, une protection face au bruit des trains et à la barrière du talus. Ce parc paysager est également une évocation de la mer : proche, mais invisible depuis cette partie du site.

Il s'agit d'un parc en pré-bois plus ou moins clair, avec des arbres gérés en futaie jardinée. Toutes les strates végétales intermédiaires et herbacées sont représentées, formant des groupements floristiques les plus riches possibles. C'est un type d'habitat de grand intérêt car son aire de répartition est limitée en France et souvent de faible étendue. Elle participe également à des mosaïques d'habitats du plus grand intérêt par la diversité des niches écologiques, offertes aux espèces animales et végétales.

À l'intérieur du parc paysager, différents programmes sont aménagés, à savoir :

- **L'aire de jeux.** Elle est adaptée pour les enfants d'une tranche d'âge la plus élargie possible, et intégrée dans le cadre paysager de la Parc. Les matériaux naturels comme le bois ou le sable de plage seront privilégiés.

1.2. L'Esplanade

Dans la continuité de la tradition des célèbres jardins de la Riviera française, l'esplanade d'une superficie d'environ 2 100 m², reflète la recherche de l'exotisme et des curiosités botaniques. Les essences seront pour l'essentiel celles que nous retrouvons souvent dans les jardins de collection ou les parcs publics de la région, pour la plupart originaires de milieux lointains, mais acclimatés aux conditions locales. Au Nord, en arrivant sur l'avenue de Verdun, l'esplanade sera plus étroite et à prédominance minérale pour accueillir un arrêt de bus et les forces de sécurité

Cette esplanade invite à la promenade, au repos et à la contemplation de l'horizon, de la diversité des végétaux et de la beauté du paysage littoral. Les arbres et cépées de l'esplanade s'organisent en lignes régulières avec des intervalles aléatoires. La strate herbacée composée de graminées et de vivaces suit une trame triangulaire éclatée tel un kaléidoscope végétal. L'organisation volontairement géométrique de cette partie du paysage s'inspire de l'héritage formel des jardins botaniques. La strate intermédiaire est fortement limitée, pour favoriser au maximum les vues dégagées.

Cette esplanade est divisée en deux parties clairement identifiées, car elles sont séparées par la Rue Traversante. Au nord, se trouve l'esplanade en pleine terre et sur la pente, en prolongation du trottoir et à prédominance minérale ; au sud, un jardin aride est planté sur le toit de l'équipement. Ce deuxième jardin sera installé sur une épaisseur moyenne de substrat de 80 cm. Un cheminement piéton accessible, connecteront les quais de la gare de Carnolès avec la sente piétonne qui dessert le nouveau quartier, grâce (sous réserve) à une passerelle reliant les quais directement au toit de l'équipement et à l'esplanade.

1.3. La Rue Traversante

La Rue Traversante, d'une superficie d'environ 4 100 m², est une nouvelle voie de desserte traversant le futur quartier en son centre. Il s'agit d'une voie apaisée, en zone 30. Elle est accompagnée tout le long d'une bande de stationnement végétalisée perméable et d'alignements d'arbres, formant une canopée continue.

Les rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments abritent des commerces qui sont adressés vers cet axe, véritable rue de quartier, où le large trottoir peut accueillir confortablement leurs terrasses, leurs activités et les flux piétons.

Une attention particulière est portée au parvis de l'école et à la sécurisation du passage piéton, en une zone de rencontre.

1.4. Les abords du quartier

Aujourd'hui, les trottoirs au droit de la limite actuelle de l'ancienne base aérienne sont très réduits ou parfois inexistantes (comme le long de l'avenue François de Monléon). À partir de la limite de la chaussée existante, les trottoirs et les zones de stationnement en surface doivent être élargis, vers l'intérieur de la parcelle. Cet élargissement permet d'intégrer au mieux ce nouveau quartier au maillage urbain environnant et de le redimensionner pour accueillir les flux des nombreux nouveaux habitants.

Également, le projet connexe de requalification de la voie départementale Av de Verdun sera intégré à la réflexion. Dans ce projet, la voie sera redimensionnée dans la limite de 3m de l'emplacement réservé du PLU.

Sur chacune des avenues entourant la ZAC, les aménagements nécessaires sont, à minima, les suivants (sous réserve des études en cours sur l'avenue Verdun) :

- Avenue de Verdun. Les abords de l'avenue de Verdun seront aménagés par le Conseil Départemental des Alpes Maritimes sur une bande de 3 m inscrite en Emplacement Réservé dans le PLU, et par les opérateurs immobiliers des futures constructions, pour les parties au droit des bâtiments.
- Avenue François de Monléon (environ 1 200 m²). Le trottoir sera élargi et intégrera quelques arbres existants, aujourd'hui au sein de l'ancien site de la base aérienne. L'esplanade est traitée comme des prolongements de l'avenue F. de Monléon. Enfin, la chaussée est élargie pour y intégrer du stationnement supplémentaire. (Fig. 3) Avenue François de Monléon.
- Avenue de la Paix (environ 1 500 m²). Un trottoir côté nord sera créé, avec places de stationnement et alignement d'arbres. Le parc paysager et ses cheminements sont traités dans le prolongement des nouveaux parcours en provenance de la gare de Carnolès et de l'avenue de la Plage.

1.5. Projets connexes

Les différents projets connexes seront intégrés dans la réflexion mais réalisés par le concessionnaire correspondant.

- Av de Verdun. Au-delà des 3 m réservés pour sa requalification, les abords du futur ensemble immobilier, les accès aux immeubles et les murs de soutènement seront réalisés par les opérateurs immobiliers.
- La calade (escalier piéton). La calade vise à créer une nouvelle connexion piétonne ouverte au public entre la rue traversante et l'Avenue de Verdun. Il s'agit d'un raccourci permettant de connecter les parcours piétons en provenance de l'avenue de la Plage, avec le chemin piéton perpendiculaire à l'avenue de Verdun. Ce raccourci prend la forme d'un grand emmarchement (d'une centaine de marches environ). Pour des questions techniques, la Calade sera réalisée par les opérateurs immobiliers.
- Le parvis du futur groupe scolaire situé le long de l'avenue de la Paix sera réalisé par la Ville de Roquebrune Cap Martin, maître d'ouvrage de l'équipement.

1.6. Les réseaux

D'une façon générale sur l'ensemble de la ZAC, le projet prévoit le raccordement aux réseaux existants (réseau d'eaux pluviales, réseau d'eaux usées, réseau d'alimentation en eau potable (y compris pour les hydrants), réseau d'électricité basse et moyenne tension, réseau haut débit câble / fibre optique, réseau d'alimentation en Gaz Naturel).

Le programme des aménagements de la ZAC inclut donc :

- Les réseaux humides gravitaires, notamment d'assainissement : collecte des eaux usées, collecte et traitement des eaux pluviales ; d'adduction d'eau potable et de défense incendie ;
- Les réseaux secs, notamment d'électricité sous terrains moyenne tension vers les postes de transformation prévus au sein du projet (suivant étude ENEDIS en cours) et de basse tension du réseau d'éclairage public des voiries et régulation de trafic, du génie civil des réseaux Télécom.
- Le réseau Gaz naturel (si retenu, suivant étude en cours).

Suivant le choix de production chaud-froid centralisé qui sera retenu ultérieurement, des réseaux d'eau chaude de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire et/ou d'eau glacée pourront être mis en œuvre au sein du macro-lot privé.

Dans ce cas, ces réseaux chemineront en sous-face de dalle du niveau de parking commun des bâtiments du macro-lot.

2 Le programme des équipements de superstructure

Les équipements publics qui seront réalisés au sein de la ZAC Cœur de Carnolès sont au nombre de 4, à savoir :

- Un groupe scolaire
- Une salle polyvalente
- Une école de musique
- Un bureau de la sécurité publique (MO promoteur – murs – MO ville ou État : aménagements intérieurs)

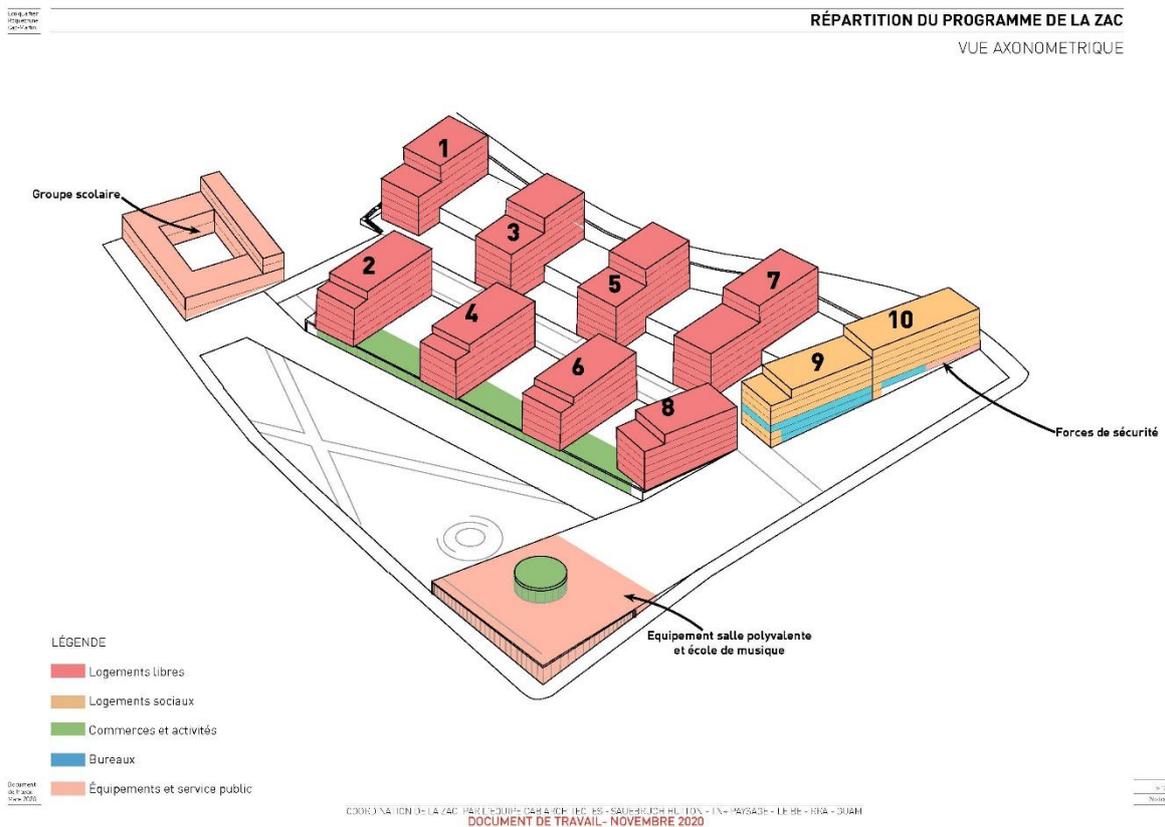


Fig. 5 : Plan de localisation des équipements de superstructure

2.1. Le groupe scolaire

Au regard des surfaces et du nombre de logements créés au sein de la ZAC Cœur de Carnolès, les besoins en termes d'équipement scolaire ont été évalués à 14 classes sur une emprise foncière de 2800 m² et une constructibilité de 4 000 m² SDP

2.2. Un équipement mixte regroupant une salle polyvalente et une école de musique

L'équipement s'insère à l'angle des avenues Monléon et de la Paix. Sur une emprise foncière de 2 233 m², avec une constructibilité de 1 400 m² SDP dont 1 000 m² alloués à la salle polyvalente et 400 m² alloués à l'école de musique.

2.4. Un bureau de la sécurité publique

Cet équipement consiste en un projet d'aménagement intérieur de locaux destinés aux forces de sécurité.

Positionné en partie haute, cet équipement occupe une place stratégique à l'entrée de la ZAC, et marque la nouvelle entrée du quartier de Carnolès.

L'équipement occupe le rez-de-chaussée d'un immeuble, qui abritera également des bureaux et des logements sociaux, et s'ouvre à la fois sur la « placette » le long de l'avenue de Verdun, ainsi que sur l'esplanade.

Sa dimension ne permet pas d'en faire un édifice à part entière, mais cet équipement anime le socle et la façade de l'édifice par son positionnement en rez-de-chaussée.

Constructibilité : 300 m² SDP

Concernant ces équipements (hors bureau sécurité publique) sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Roquebrune Cap Martin, celle-ci a mandaté des bureaux d'études et des maitres d'œuvre afin de préciser les parti pris d'aménagement dans le respect des éléments invariants du CPAUPE et de la fiche lot dédiée.

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS : MAITRISE D'OUVRAGE ET GESTION FUTURE

DESTINATION	MAITRISE D'OUVRAGE	MODE DE REALISATION	DATE DE LIVRAISON*	BENEFICIAIRE DE L'OUVRAGE
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE				
Equipements publics d'infrastructure hors réseaux divers				
Parc paysager	Aménageur	Concession	2024	Ville
Jardin belvédère	Ville	Régie	2024	Ville
Esplanade subtropicale	Aménageur	Concession	2024	Ville
Rue traversante	Aménageur	Concession	2024	Ville
Requalification av. de la Paix et F. de Mauléon	Aménageur	Concession	2024	Ville
Mobilier urbain (interne à la ZAC)	Aménageur	Concession	2024	Ville
Réseaux divers				
Assainissement	Aménageur	Concession	2024	CARF
Eau potable	Aménageur	Concession	2024	CARF
Défense incendie	Aménageur	Concession	2024	CARF
Réseau électrique HT / BT	Aménageur	Concession	2024	ENEDIS
Transformateurs électriques	Aménageur	Concession	2024	ENEDIS
Eclairage public	Aménageur	Concession	2024	Ville
Génie civil des ouvrages de communications électroniques	Aménageur	Concession	2024	Opérateurs divers
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE				
Groupe scolaire	Ville de Roquebrune – Cap Martin	Régie	2024	Ville de Roquebrune – Cap Martin
Salle polyvalente	Ville de Roquebrune – Cap Martin	Régie	2024	Ville de Roquebrune – Cap Martin
Ecole de musique	Ville de Roquebrune – Cap Martin	Régie	2024	Ville de Roquebrune – Cap Martin
Bureau Forces de sécurité (aménagement intérieurs)	Ville de Roquebrune – Cap Martin	Régie	2024	Ville de Roquebrune – Cap Martin et État

* Date de livraison prévisionnelle

ZAC CŒUR DE CARNOLES

ROQUEBRUNE CAP MARTIN

DOSSIER DE REALISATION

PIÈCE 03 : PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A ÉDIFIER DANS LA ZONE

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC comprend « *le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.* »

Le programme global prévisionnel des constructions prévoit, à ce stade, la construction de :

- Environ 30 750 m² SDP de logements, représentant 405 logements dont 150 logements sociaux.
- Environ 3 100 m² SDP de commerces ;
- Environ 1 450 m² SDP de bureaux ;
- Et enfin, environ 5 700 m² SDP pour la création d'équipements et de services publics.

Au global, le programme global des constructions à édifier dans la zone représente environ 41 000 m² de surface de plancher.

A ce programme s'ajoute un parc de stationnement.

ZAC CŒUR DE CARNOLES

ROQUEBRUNE CAP MARTIN

DOSSIER DE REALISATION

PIÈCE 04 : MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC comprend « Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ».

1 Le budget prévisionnel de la ZAC Cœur de Carnolès

4.1. Les dépenses

Les études

Ce poste comprend l'ensemble des études préalables (concours, etc.), pré-opérationnelles (dossiers de ZAC, etc., règlementaires (études environnementales, etc.) et les études diverses à réaliser pendant la réalisation de l'opération (relevés topographiques, etc.).

Les acquisitions foncières

Ce poste correspond au rachat des terrains d'assiette de l'opération auprès de l'EPFACA, et nécessaires à la réalisation de la ZAC, auquel s'ajoutent le coût des interventions engagées par l'EPF, les frais de portage et les frais divers liés à l'acquisition.

Les travaux de mise en état des sols, dits préparatoires

Ce poste comprend les opérations de préparation des terrains (proto-aménagement) en vue de leur aménagement. Il s'agit plus précisément de travaux de démolition du bâti ancien inutilisable dans le cadre du futur projet, de dépollution des sols et d'entretien des terrains.

Les travaux d'aménagement

Ce poste de dépenses concerne l'ensemble des travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC (mise en état des sols, viabilité, réseaux divers, aménagements paysagers, etc.).

Ces travaux correspondent aux équipements d'infrastructures inscrits dans le programme d'équipements publics de la ZAC, sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

Les honoraires des prestataires

Ce poste comprend l'ensemble des prestataires nécessaires à la conception du projet et au suivi de sa réalisation, dont la mission d'architecte - urbaniste coordinateur de la ZAC.

La participation aux équipements publics et taxes

Ce poste comprend la participation de la ZAC aux dépenses d'équipements et d'aménagements qui ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage directe de l'aménageur.

Les frais divers

Dans ce type de projet, il est prévu un budget de concertation et de communication comprenant notamment des réunions publiques et la création de panneaux d'informations.

Les honoraires de gestion

Ce poste comprend les coûts liés à la rémunération de l'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Les frais financiers

Ce poste correspond aux intérêts financiers liés au recours à un emprunt bancaire pour financer l'opération d'aménagement.

4.2. Les recettes prévisionnelles

Les recettes de cession

Ce poste comprend les ventes de charges foncières. Il se divise en deux catégories :

- Les charges foncières cédées à des promoteurs privés et bailleurs sociaux pour la réalisation des différents programmes immobiliers dont la procédure de sélection est en cours.
- Les charges foncières cédées à la ville de Roquebrune Cap-Martin pour la réalisation des différents équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage

Autres recettes

A ce stade, aucune autre recette n'est envisagée. Néanmoins, la perception de subventions sera possible et recherchée.