

## **Historique du nouveau projet de construction de Saint Roman de Roquebrune-Cap-Martin 2011 - 2016**

Dans la DTA (Directive territoriale d'aménagement, *Cf. Glossaire, annexe 1*), le Vallon de Saint-Roman, situé entre la commune de Roquebrune-Cap-Martin et la Principauté de Monaco, est considéré comme une coupure d'urbanisation au sens de l'article L146-2 du code de l'urbanisme. Il est également considéré, au sens de l'article L146-4-II du code de l'urbanisme, comme étant un espace proche du rivage. Des années de « batailles juridiques » menés par l'ASPONA, entre 1991 et 2000, ont permis la protection du Vallon de Saint Roman.

Un nouveau projet est lancé à partir de 2011, en raison de la carence en logement sociaux de la Commune. A ce jour, mai 2016, le SCOT (*Cf. Glossaire, annexe 1*) et le PLU (*Cf. Glossaire, annexe 1*) sont toujours en élaboration. Les seuls documents d'urbanisme qui s'appliquent dans la commune sont la DTA, ainsi qu'un POS (*Cf. Glossaire, annexe 1*) caduc, depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014. Il est précisé que la caducité du POS est effective en date du 31 décembre 2015, mais avec un sursis de 3 ans si la commune s'est engagée à mettre en place un PLU avant la date du 26 mars 2017.

Le **5 aout 2011**, la commune de Roquebrune-Cap-Martin signe, avec Habitat 06, un contrat de mixité sociale. La commune de Roquebrune-Cap-Martin fait partie de la CARF (communauté d'agglomération de la Riviera française) qui est un EPCI (établissement public de coopération intercommunal, *Cf. Glossaire, annexe 1*), qui s'est doté d'un PLH (*Cf. Glossaire, annexe 1*). A ce titre, la commune est donc soumise à l'application de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (*qui dispose que chaque commune doit au moins avoir 20% de logements locatifs sociaux*). La commune se voit de ce fait contrainte à réaliser 368 logements locatifs sociaux pour une période triennale 2014-2016. C'est dans le cadre du bilan triennal 2011-2013, que le Préfet a constaté la carence de la commune. Le contrat de mixité social précise les engagements de la commune en ce qui concerne la production de ces logements, ainsi que les moyens qui seront mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec l'EPCI concerné (CARF) et les services de l'Etat. C'est dans le cadre du diagnostic foncier et du programme d'actions foncières que la mobilisation de certains biens communaux et espaces libres a été envisagée pour la réalisation de ces logements, dont le dossier du Vallon de Saint-Roman.

Le **12 juin 2013**, le conseil municipal de Roquebrune-Cap-Martin décide de lancer une concertation préalable concernant les trois scénarios d'aménagement proposés pour le Vallon de Saint-Roman. En ce qui concerne la situation, le terrain appartient actuellement à la société SOLVAFIM, dépendant de la caisse des dépôts et des consignations. Il doit être acquis par l'APFR PACA, qui effectue pour les communes le portage des terrains. La commune de Roquebrune-Cap-Martin en est le maître d'ouvrage de l'aménagement et non pas la CARF. Certains principes d'aménagement sont indiqués, comme la protection et valorisation de l'environnement ; le logement des actifs avec des dispositifs conventionnés ; amélioration de l'accessibilité par une voie de bouclage permettant l'accès des véhicules. La société d'économie mixte Habitat 06 a réalisé un dossier avec 3 scénarios :

- Scénario 1 : 375 logements et 375 places de parking ;
- Scénario 2 : 105 logements et 430 places de parking ;
- Scénario 3 : 93 logements et 375 places de parking.

C'est donc par une **délibération du 12 juin 2013**, que le conseil municipal a arrêté les mesures suivantes concernant les modalités de la concertation : un affichage en mairie d'une publicité préalable ; une parution dans le journal d'annonces légales des informations relatives aux modalités de concertation ; une exposition pendant 2 mois dans le local de l'Agence Postale Communale de Saint Roman avec le registre destiné à recueillir des observations ; une réunion publique de présentation ; des panneaux d'informations sur les scénarios du projet consultable sur le site internet de la Commune. Un avis est aussi paru dans la rubrique d'annonce légale du journal Nice Matin le mercredi 26 juin 2013. La parution sur le site internet de la commune a été assurée depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013. L'affichage à la mairie a un lieu pendant la durée de la concertation. Une réunion le 3 juin 2013 concernant les actions de présentation du projet, a été ouverte aux commerçants et acteurs économique du quartier de Saint Roman. Et le 25 juin 2013, le maire a également accueilli le public dans les locaux de présentation de l'exposition et reçus, avec les élus, des personnes ayant sollicité un rendez-vous ou des précisions complémentaires. Au total 2 mois et demi de concertation et 35 contributions ayant été enregistrées sur le registre, avec 13 avis favorables à l'un ou l'autre des scénarios, 9 avis défavorables et 13 avis neutres.

L'ASPONA participe à cette concertation et donne l'avis suivant, déposé sur le registre le 19 septembre 2013 : « L'action de l'ASPONA depuis 1993 a permis de laisser le vallon de St Roman libre de toute urbanisation. Aucun des 3 projets présentés ne semble répondre à cette exigence : le maintien de la coulée verte et de la coupure d'urbanisation ».

Trois jours plus tard, le **15 juin 2013**, un article publié dans le **Journal Nice Matin évoque** le projet d'aménagement de parking public et de logements du Vallon de Saint-Roman, ainsi que de l'approbation des modalités de concertation publique ayant été approuvées par le conseil municipal. Il est également fait mention de la convention qui a été passée entre la société d'économie mixte Habitat 06 et la commune de Roquebrune-Cap-Martin, ainsi que des nombreuses études qui ont été effectuées sur le terrain concernant cet aménagement. A la fin de cette concertation publique et de son bilan, un projet final sera présenté et soumis à enquête publique. Mais il est également question, de la passation d'une convention entre la société SOLVAFIM, propriétaire du terrain, et la commune, afin de permettre l'aménagement temporaire de places de stationnement.

La commune étant en carence de logements sociaux, depuis le constat du Préfet lors du bilan triennal, c'est à lui que revient la charge de cette opération. En effet, à l'issue d'une des périodes triennales définies à l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, s'il est constaté qu'une commune n'a pas atteint son objectif de rattrapage en logements sociaux, le Préfet, par arrêté motivé peut prononcer la carence de la commune, conformément à l'article L302-9 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté a également pour conséquence d'attribuer au préfet l'exercice du droit de préemption, la possibilité d'infliger des amendes, la mobilisation des logements vacants du parc privé, mais également la possibilité de délivrer les permis de construire en lieu et place du maire. La commune n'est donc plus le maître d'ouvrage (Cf. *Glossaire, annexe 1*) de cet aménagement.

C'est par une **délibération (n°29-2015) du jeudi 2 avril 2015**, que le conseil municipal a été amené à passer un avenant à la convention de partenariat, du 5 août 2011, passée entre la commune et la société d'économie mixte Habitat 06, pour l'aménagement du Vallon de Saint-Roman. Il s'agissait ici de passer un deuxième avenant au contrat pour la prorogation de sa durée, dans le cadre du projet d'aménagement du Vallon de Saint-Roman. Le contrat de 2011 ayant été prorogé par un avenant d'une durée d'un an en février 2013 et qui a pris fin en août

2014. Il convenait donc de proroger la période de trois ans afin de permettre la finalisation des différentes étapes du projet. Cet avenant au contrat comporte également les études qui devront être réalisées afin de mener à bien ce projet, comme le relevé par un géomètre ; l'étude du sol ; le dossier de l'état initial du site ; le dossier de cadrage préalable à l'étude d'impact si nécessaire ; l'étude d'impact ; le dossier incidence Natura 2000 ; l'étude hydraulique ; l'étude de trafic ; la déclaration au titre de la loi sur l'eau ; le dossier CNPN (*Cf. Glossaire, annexe 1*) suivi les résultats des inventaires écologistiques (*Cf. Glossaire, annexe 1*) ; le dossier commission des sites ; l'étude technique de faisabilité ; l'étude financière de faisabilité ; et la liste non exhaustive pouvant faire l'objet de complément d'un commun accord des parties. La durée de propagation de la convention de partenariat est prolongée de 36 mois et viendra à échéance le 5 août 2017. L'avenant comporte également, en son annexe 1, le périmètre de l'étude.

C'est par une **délibération (n°133-2015) du jeudi 25 septembre 2015**, que le conseil municipal a été amené à approuver le bilan de la concertation, lié au projet d'aménagement du Vallon de Saint-Roman. Comme on l'a vu précédemment, une concertation préalable a été réalisée au cours de l'été 2013, en application des articles L300-2 et R300-1 du code de l'urbanisme. Elle s'est déroulée sur la base de 3 scénarios différents présentés à l'avis du public.

Et c'est par une **délibération (n°134-2015) du jeudi 25 septembre 2015**, que le conseil municipal a été amené à décider du principe de la cession des parcelles AV 47 et 48 à la Société d'économie Mixte Locale Habitat 06, bailleur social, dans le cadre du projet d'aménagement. Il décide donc du principe de cette vente à la société, sous condition que le projet obtienne les autorisations administratives nécessaires.

Il convient tout de même de préciser que le projet qui a été retenu n'est pas un des trois scénarios qui ont été présentés à la concertation préalable, mais un « quatrième projet différent », ayant été retenu par le Comité de pilotage.

<b>Scénario 1</b>	375 logements et 375 places de parking SHOB : 29 200m <sup>2</sup> SHON : 6 600 à 8 400m <sup>2</sup> Surface plancher : 6 300 à 8 000m <sup>2</sup> Configuration : deux bâtiments d'habitation et deux bâtiments pour les places de stationnement.
<b>Scénario 2</b>	105 logements et 430 places de parking SHOB : 32 000m <sup>2</sup> SHON : 7 400 à 8 500m <sup>2</sup> Surface plancher : 7 000 à 8 500m <sup>2</sup> Configuration : cinq bâtiments R+4 dont quatre dans l'alignement du R+6 existant et un petit au dessus du parking. Voie de circulation circulaire.
<b>Scénario 3</b>	93 logements et 375 places de parking SHOB : 29 500m <sup>2</sup> SHON : 5 900 à 6 900m <sup>2</sup> Surface plancher : 5 600 à 6 500m <sup>2</sup> Configuration : trois bâtiments R+4 dans l'alignement du R+6 existant et parking proche de la pince à sucre.

<b>Projet final proposé à l'enquête publique</b>	Ensemble de 156 logements répartis entre 70 logements locatifs sociaux et le reste à la vente avec 280 places de stationnement. Avec la création d'une voie de désenclavement et la réalisation d'équipements publics de stationnement répondant aux besoins des habitants du quartier. <u>Projet dans lequel ni la SHOB, ni la SHON, ni la surface de plancher n'ont été indiquées.</u>
--	---

L'enquête publique a été prescrite par un **arrêté n°202/2016 du 4 mars 2016**, concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS (il s'agit d'une démarche qui permet la réalisation d'un projet d'intérêt général qui n'est pas compatible avec un document d'urbanisme). Elle a été engagée conformément aux dispositions de l'article R123-1 et suivants du code de l'environnement. Le siège de l'enquête publique s'est tenu à la mairie de Roquebrune-Cap-Martin. Les dossiers et registre de l'enquête publique ont été déposés du mardi 29 mars au vendredi 29 avril, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier. Madame Yvette Baraton a été désignée commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Nice, le 25 février 2016. La commissaire enquêteur était présente le mardi 29, le mercredi 6 avril, le lundi 11 avril et le vendredi 29 avril. Une délégation, de l'ASPONA l'a rencontrée et lui a remis le texte qui est joint en annexe 2.

L'avis du commissaire enquêteur devrait être rendu à la fin du mois de mai.

Il reste tout de même un problème. En effet, alors que l'avis n'a pas encore été rendu et que, de ce fait, aucun permis de construire n'a pu être délivré, des travaux ont déjà été entrepris sur la Colline de Saint-Roman. Voir le site Web <http://aspona.free.fr/index.htm>.

## **ANNEXE 1 : Glossaire**

**Dossier CNPN** : le CNPN est le Conseil National de la Protection de la Nature. C'est une commission administrative à caractère consultatif, missionnée pour donner au ministre chargé de la protection de la nature son avis sur les moyens propres à préserver et à restaurer la diversité de la faune et de la flore sauvage et des habitats naturels. Si un projet est soumis à une étude d'impact il faut réaliser une étude Faune-Flore-Habitat, comme en disposent les articles L110-1 et L122-1 du code de l'environnement, permettant de déterminer la présence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées ; la présence d'habitats communautaires à préserver ; les interactions éventuelles du projet sur le ou les sites Natura 2000 avoisinants. Et en cas d'interactions avec ces sites, une évaluation des incidences sur le ou les sites Natura 2000 devra être mise en place et un dossier CNPN devra être constitué pour l'obtention de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées dans l'emprise du projet.

**DTA** : la directive territoriale d'aménagement est un document d'urbanisme de planification stratégique sur un échelon supra-régional, à moyen et long terme, qui permet à l'Etat de formuler des obligations ou un cadre particulier concernant l'environnement ou l'aménagement du territoire sur un territoire donné. Les DTA encore en vigueur, comme celle des Alpes-Maritimes sont encore opposable aux documents d'urbanisme contrairement aux DTADD (directive territoriale d'aménagement et de développement durable) qui ont perdu leur caractère d'opposabilité aux autres documents d'urbanisme.

**Ecologistiques** : La logistique « verte » ou éco-logistique, demande une approche globale. Il s'agit d'améliorer les performances environnementales de l'organisation du transport au-delà des quatre sous-systèmes logistiques (approvisionnement, production, distribution et retours). La présence de nombreux acteurs spécialisés permet l'optimisation individuelle des éléments de la chaîne logistique, elle ne porte pas naturellement à l'optimisation globale<sup>1</sup>. Aux fins de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux transports.

**EPCI** : un établissement public de coopération intercommunale est un groupement de communes ayant pour objectif l'élaboration de projets communs de développement au sein d'un périmètre de solidarité. Les communes urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

**Maître d'ouvrage** : est personne physique ou morale pour laquelle est mis en œuvre et réalisé le projet. Il définit le cahier des charges, les besoins, le budget, le calendrier prévisionnel et les objectifs à atteindre.

**PLH** : le programme local de l'habitat est un document de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Il a pour objectif d'indiquer les moyens fonciers prévus par les communes ou EPCI, compétents en matière d'urbanisme, pour parvenir aux objectifs et principes fixés. Les objectifs du PLH prennent en compte les options d'aménagement du SCOT et en particulier l'équilibre des logements sociaux sur la commune.

---

<sup>1</sup> La logistique tour d'horizon, Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, février 2011.

[http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DGITM\\_Logistique\\_durable\\_fevrier\\_2011.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DGITM_Logistique_durable_fevrier_2011.pdf)

**PLU** : le plan local d'urbanisme est le principal document d'urbanisme de planification au niveau communal ou intercommunal. Il vient remplacer les POS. Il définit plus simplement la destination générale des sols et les règles applicables.

**POS** : le plan d'occupation des sols est un document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisations des sols. Il organise les zones urbaines ou à urbaniser et protège les zones naturelles. Il a vocation à disparaître et être remplacé par des PLU d'ici à mars 2017.

**SCOT** : le schéma de cohérence territoriale est un document de planification stratégique intercommunale, qui fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les 10/20 ans à venir, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, centrée sur des questions telles que l'organisation de l'espace et l'urbanisme, l'habitat, la mobilité, l'environnement, etc... Il doit respecter les principes de développement durable, comme le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; le principe de respect de l'environnement.