

PLU

La Roquette-sur-Siagne

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION





SOMMAIRE

A. Rappel : définition d'une OAP	3
B. OAP Village.....	4
C. OAP quartier Ouest	8
D. OAP Tourisme Saint-Louis.....	10
E. OAP Chemin de Meayne – La Vignasse.....	12
F. OAP Le Croc.....	14
G. OAP Panoramic	16



A. RAPPEL : DEFINITION D'UNE OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

Article L151-2 : *Le plan local d'urbanisme comprend [...] des orientations d'aménagement et de programmation.*

Article L151-6 : *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Article L151-7 : *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités.

Elle permet de définir les objectifs, principes et conditions d'aménagement et d'équipements d'un site tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre. Elle permet également de définir un ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation d'un site (= phasage). Elle permet enfin de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Le Code de l'Urbanisme précise que « tous les travaux et opérations **doivent être compatibles avec** les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les permis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP.

C'est un outil de proposition et de négociation qui permet de structurer le dialogue entre commune et opérateurs, même si la commune ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération.

La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP. Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non exactement conforme à ceux-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme La Roquette sur Siagne comprend cinq OAP définies sur les secteurs du village, du Chemin de Meayne – La Vignasse, des Canebiers, du quartier St Louis et de l'entrée Ouest. Ces OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments...

B. OAP VILLAGE

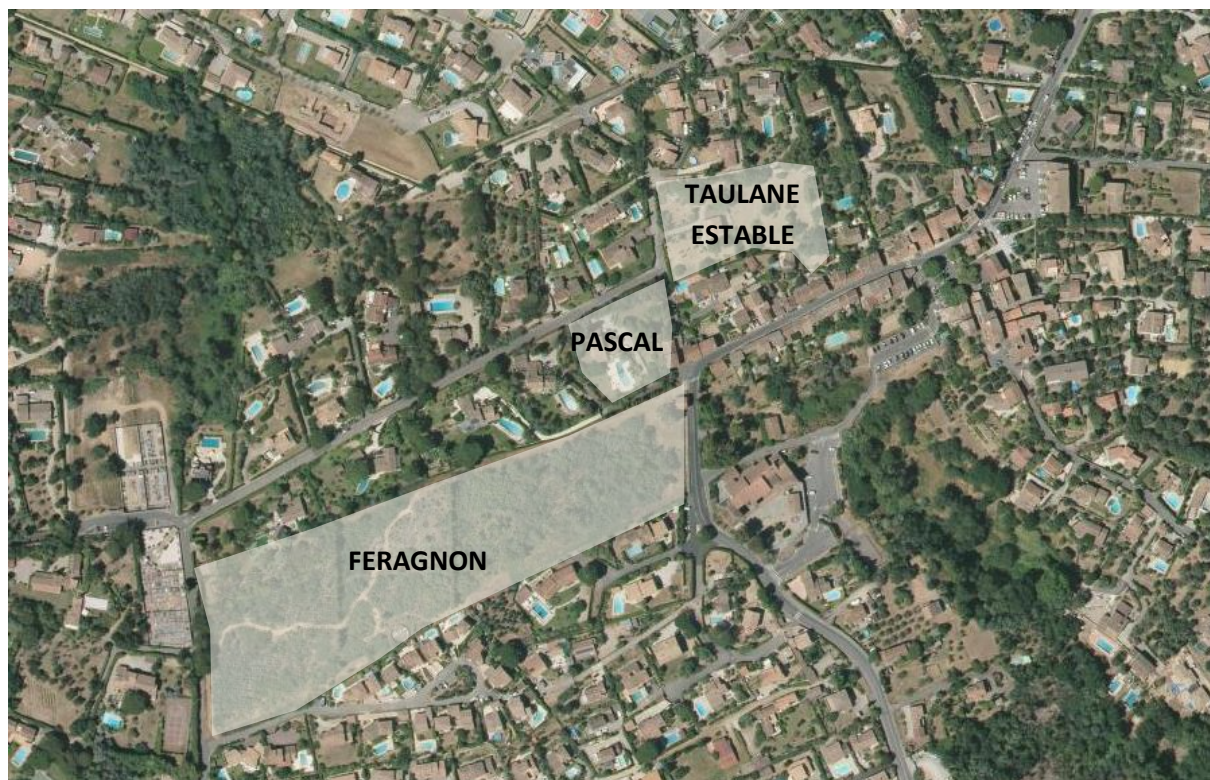
Situation

Cette OAP concerne les terrains situés autour du village, dans la partie Nord-Est de la commune, au niveau des Cardillons. Elle se compose de trois principaux sites et représente une opportunité foncière très importante, du fait de leur proximité avec le centre ancien :

- le site de FERAGNON, situé au sud-ouest du village et délimité à l'Est par la route départementale 409 et au Sud par le Boulevard des Floribondas, d'une surface globale de 27.200 m² ;
- le site de TAULANE ESTABLE, situé au nord-est, et délimité au sud par la même route départementale, d'une surface globale de 5820 m².
- le site PASCAL, situé au nord-ouest du site et d'une surface globale de 4 000 m².

Les trois sites sont classés en zone 1AUh au PLU. Ils correspondent à un secteur à urbaniser à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

L'orientation d'aménagement et de programmation porte néanmoins sur un périmètre élargi et englobe des espaces de renouvellement urbain et des équipements publics. Son objectif est ainsi de donner une vision d'ensemble au secteur.



Principes d'aménagement

L'aménagement de ces trois sites permettra la création d'environ 200 logements au total (dont 80 sur le site de Feragnon). Ils devront être dédiés à la réalisation d'un habitat de qualité, de moyenne à faible densité, accompagné de commerces et services de proximité. Des aménagements d'espaces publics et paysagers devront également être intégrés à l'aménagement du site, notamment en travaillant les franges paysagères.

L'urbanisation devra s'organiser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur, bénéficiant d'un espace public structurant. Des espaces publics partagés et paysagers, faisant office de zone tampon, devront être aménagés en lien avec le contexte environnant. L'urbanisation en



périphérie des sites devra être plus douce afin de permettre une transition urbaine avec les espaces urbanisés périphériques, et afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances liées à la route départementale.

L'habitat et l'activité deviennent les vocations principales de ces espaces en friches :

- Le site de Feragnon accueillera une grande partie des logements et des activités liées aux commerces. Le site comprendra environ 900m² (de SP) de commerces et services (Crèche, alimentation, restaurant...) Le site sera également aménagé dans sa partie nord d'un espace public commun, et fera office de zone de stationnement, environ 55 places devraient donc être disponibles sur cet espace. Habitat collectif, habitat individuel et habitat individuel groupé seront proposés sur ce site, offrant ainsi une capacité d'environ 80 logements dont une majorité de sociaux.

La partie située plus au sud représente environ la moitié de la surface globale de cette zone. Elle est uniquement occupée par de l'habitat individuel à R+1.

La partie plus au nord de cette même zone, représentant un quart de la surface total, est composée uniquement d'habitat individuel groupé.

La partie limitrophe à la départementale, représentant un quart de la surface global, sera aménagé en un espace public commun, faisant office de stationnement. À l'abord de cette place, les commerces et services de proximité seront affectés au bâti R+2 et R+3 : au total, environ 900m² de surface de plancher pourront être aménagés en commerces et services.

- Le site Taulane-Estable sera quant à lui occupé uniquement par de l'habitat : habitat individuel groupé et habitat collectif de type R+1 et R+2. Au total, environ 50 logements libres sont prévus sur site. Deux à trois places de stationnement seront à prévoir pour chaque logement en sous-sol. Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site.
- Le site Pascal constitue un espace de renouvellement urbain au Nord du site de Feragnon. Il contribuera à la production d'une maison médicale (environ 400 m² de surface de plancher) ainsi qu'à la réalisation d'une maison inter-âges sur 2 à 3 niveaux maximum (R+2 maximum), correspondant à 50 logements sociaux. Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site. Du stationnement devra être prévu sur le site, à hauteur de 1 place par logement intergénérationnel, soit environ 65 places (résidents + personnel), accompagnées de 15 places pour le fonctionnement de la résidence intergénérationnelle, de 15 places pour la maison médicale (personnels et visiteurs), et de 15 places de parking public Les parkings seront aménagés en souterrain et en surface. Les espaces extérieurs seront paysagés.

Une voie de desserte principale transversale aux sites devra être réalisée en complément de la route départementale. Afin de relier ces deux sites, deux carrefours sécurisés seront créés à l'entrée et à la sortie du site Taulane Estable. Cette voirie permettra de créer une nouvelle rue au village, permettant de mieux répartir et gérer la circulation. La Direction des routes et infrastructures de transports du conseil départemental sera associée aux études préalables, notamment au niveau des raccordements avec la RD409 sous forme de carrefours giratoires.

Un réseau de voirie secondaire et tertiaire, privilégiant le partage des modes de déplacements (mode doux et voiture), devra faciliter l'accès aux différentes parties habitées. Des cheminements piétonniers doux seront intégrés aux aménagements des différentes zones.

Différentes zones de stationnement pourront être prévues sur les voies de dessertes secondaire et tertiaire afin de desservir les futurs espaces bâtis.

Des réflexions sur la réorganisation de la circulation du centre ancien pourront être initiées (mise à sens unique de la future voie communale et de la RD sur la section étroite, avec circulation en boucle pour permettre la requalification et la sécurisation de la RD409 et des cheminements piétons).



Un épannelage des hauteurs devra être réalisé afin de permettre une parfaite intégration du quartier dans son environnement naturel. L'épannelage des hauteurs assure l'intégration de l'habitat dans le paysage. Les percées visuelles ménagées par l'implantation du bâti devront permettre de plus de conserver largement des ouvertures sur le paysage.

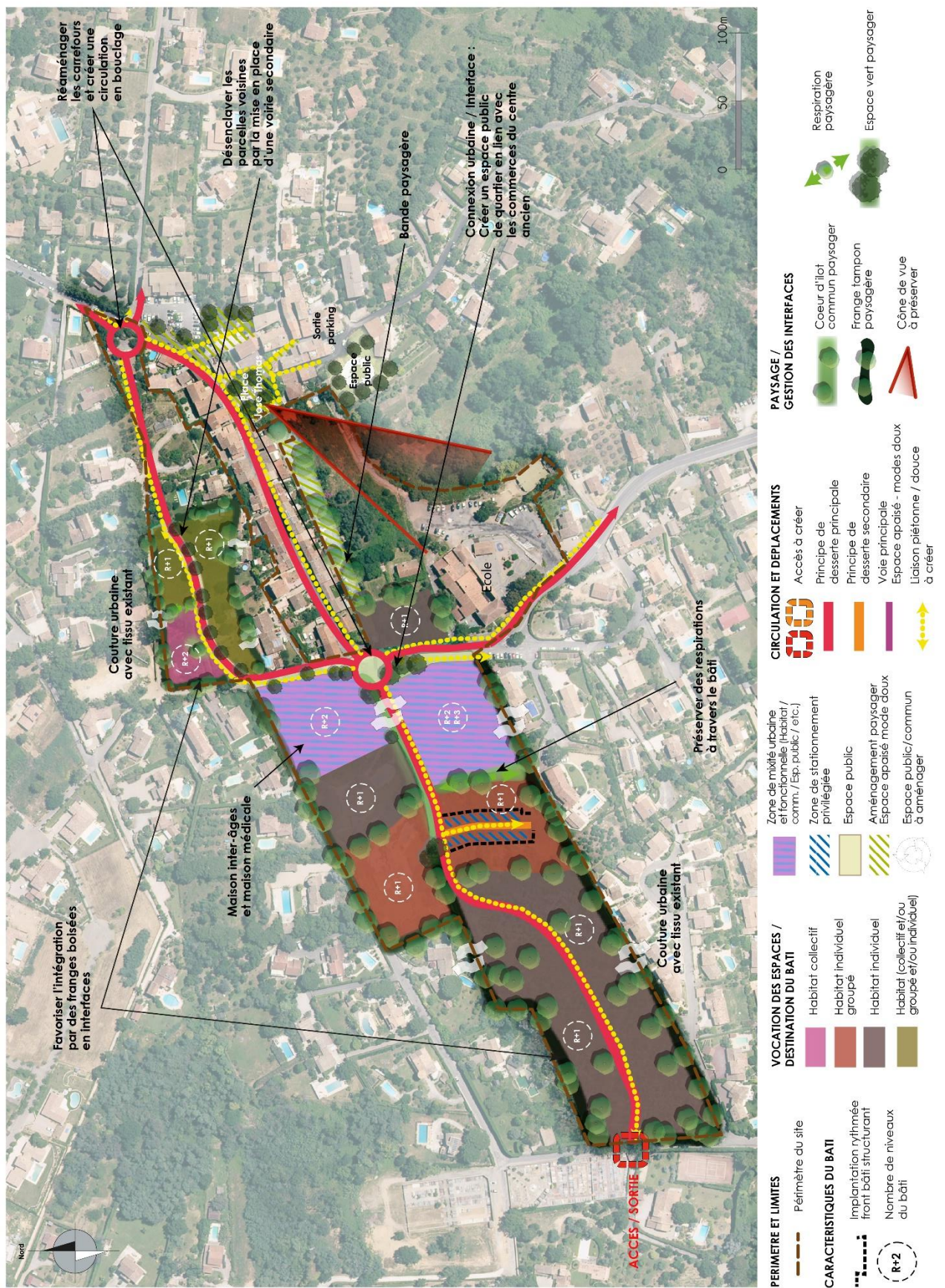
Afin d'accroître la qualité paysagère de la zone, des espaces verts paysagers devront être aménagés le long du périmètre du site. Ces espaces serviront de noue paysagère et pour la récupération des eaux pluviales. Les cœurs d'îlots paysagers seront également aménagés de manière à conserver un espace végétalisé de qualité. De plus, les voies, îlots et espaces de transition entre zones urbaines devront être arborés ou faire l'objet d'un traitement paysagé.

Dans cette OAP spécifiquement, compte tenu des pentes, les hauteurs maximales sont fixées à 8 m pour le R+1 et 11 m pour le R+2.

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues paysagères notamment) ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.



C. OAP QUARTIER OUEST

Situation

Situé à l'Ouest de la commune, en limite communale avec Pégomas, ce site se trouve en léger retrait de la RD9, derrière un programme immobilier récent mixant habitat individuel et habitat collectif.

Il s'agit ainsi d'une dent creuse entourée par différents espaces urbanisés, à équidistance du centre de Pégomas et de la centralité de St Jean-Cravesan et bénéficiant d'une bonne desserte.

Le site est concerné par un risque faible (b2) du PPRif.



Principes d'aménagement

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité : habitat intermédiaire et habitat individuel groupé en R+1 maximum. L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de ce site permettra la création d'environ 70 logements dont 35 logements locatifs sociaux.

Cet aménagement fera l'objet d'un important traitement paysager : une bande verte devra être conservée tout autour du site et un espace paysager interquartiers devra être aménagé sur la partie Est, afin d'offrir une transition paysagère avec le camping mitoyen. Des respirations végétalisées devront également être développées à l'intérieur même des espaces urbanisés.

Trois accès devront être développés, permettant de relier le site à la RD9 : à l'Ouest, au centre et à l'Est du site. Ces accès devront également permettre de désenclaver les espaces urbanisés situés en confront direct de la RD9 en permettant un bouclage viaire global de ce quartier.

La trame viaire interne du site devra relier les différents accès. En aucun cas les voiries principales devront être en impasse. Plusieurs liaisons douces mailleront de plus le territoire afin de permettre une circulation apaisée des piétons et des cycles.

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues paysagères notamment) ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.



D.OAP TOURISME SAINT-LOUIS

Situation

Le camping Saint-Louis est implanté à l'Ouest de la commune de La Roquette-sur-Siagne, le long de la RD9. Il dispose d'une situation idéale, à proximité des attraits touristiques qu'offre la région (plage de Cannes à 5 km, reliefs des Préalpes, Gorges du Verdon, rivière de la Siagne, petits villages provençaux comme Saint-Paul de Vence ou Tourrettes-sur-Loup ...).

Il offre des prestations dignes d'un camping quatre Etoiles dans un environnement paysagé et ombragé, au milieu des collines de mimosas :

- Un parc aquatique composé d'un lagon artificiel de 300 m², une pataugeoire de 160 m², un bassin couvert et chauffé de 70 m² et trois toboggans aquatiques ;
- 180 locations, 20 emplacements de camping ;
- Diverses animations pour les enfants (3 clubs) ;
- De nombreuses activités sportives (paintball, planche à voile, kite surf etc.) ;
- Une multitude de services répondant aux besoins des touristes : boulangerie, bibliothèque, navettes entre le camping et la plage, projections sur grand écran ...

Il s'agit d'une activité à préserver pour le développement touristique de la commune et plus largement pour le littoral cannois : le camping est l'un des rares à proximité du littoral, l'un des plus importants et contribue grandement au développement de l'offre en hébergement de la commune

La présente OAP offre la possibilité d'une extension de ce camping mais détermine les conditions de son aménagement, notamment au regard des tissus urbain et naturels environnants



Principes d'aménagement

L'aménagement du site devra favoriser le maintien du camping existant et permettre son extension. Aucune autre activité ou de l'habitat ne peuvent y être développés.

Seuls les espaces situés à proximité de la RD9 pourront recevoir des constructions nécessaires à l'animation, aux loisirs, aux commerces... en lien avec le camping (hors sanitaires). L'accès existant devra être conservé. L'objectif est de permettre une densification des espaces uniquement le long de la route départementale et de préserver des espaces plus aérés et végétalisés sur les piémonts collinaires.

Les espaces dévolus aux emplacements (tentes, mobiles-homes, habitat insolite...) devront être situés dans la partie Nord du site et faire l'objet d'une importante végétalisation. Une frange tampon paysagère devra par ailleurs être mise en œuvre tout autour du site.

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues paysagères notamment) ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Péri-mètre du site
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Camping Emplacements libres
 - Camping Emplacement bâti et espace aquatique
 - Emplacement Réservé (ER)
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Accès à créer
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Frange tampon paysagère
 - Secteur EBC (Espace Boisé Classé)
 - Secteur EVP (Espace Vert Protégé)

E. OAP CHEMIN DE MEAYNE – LA VIGNASSE

Situation

Les sites du Chemin de Meayne et de la Vignasse correspondent à des dents creuses d'urbanisation situées au sein d'un tissu urbain pavillonnaire en piémont collinaire. Ils se trouvent idéalement placés à proximité de la centralité St Jean.



Principes d'aménagement

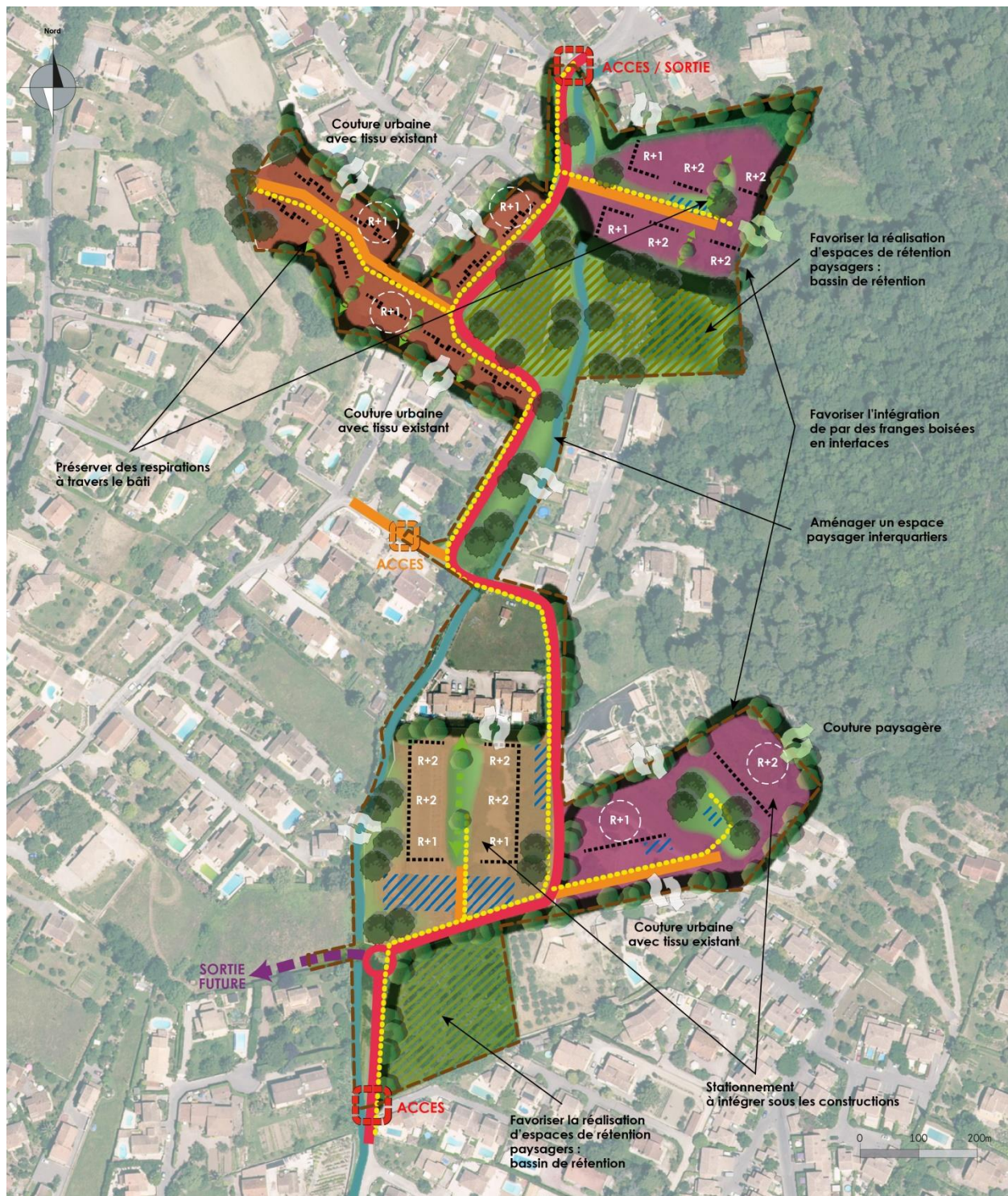
L'aménagement de ces deux sites devra être envisagé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

- Améliorer la desserte viaire de l'ensemble du quartier : l'urbanisation de ces sites est ainsi conditionnée à la création de bouclages viaires qui permettront de connecter les différentes voies en impasse existantes et ainsi faciliter l'accessibilité du quartier, en particulier pour les services d'incendie et de secours, puisque le quartier est concerné par le risque faible et la zone de prescription spéciale du PPRif.
- Favoriser la diversification de l'habitat, afin d'améliorer les mobilités résidentielles dans la commune. Diverses typologies d'habitat devront être développées : petit collectif, habitat pour sénior, habitat individuel groupé... Un soin particulier devra être porté afin de permettre une bonne intégration urbaine et paysagère de ces constructions. Une partie du secteur étant en zone de risque inondation faible du PPRI, les aménagements prévus, notamment le projet d'habitat pour séniors situé à proximité de cette zone, devront intégrer ce paramètre.
- Conserver le caractère de ville-jardin du quartier en favorisant le maintien d'espaces végétalisés et la création de franges tampons paysagères autour des sites.
- Prévoir suffisamment de stationnement afin de tenir compte de la prédominance de la voiture dans les déplacements mais favoriser en contrepartie les connexions pour les liaisons douces (voies piétonnes et cyclables).

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues paysagères notamment) ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

— Implantation rythmée front bâti structurant

○ R+2
Nombre de niveaux du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Petit habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Résidence Service Habitat collectif (séniors)
- Zone de stationnement privilégiée
- Zone privilégiée de rétention (bassin)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès à créer
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de connexion ultérieure
- Liaison piétonne / douce à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Coeur d'îlot commun paysager
- Frange tampon paysagère
- Respiration paysagère
- Espace vert paysager - Limites de vallon

F. OAP LE CROC

Situation

Cette OAP concerne des terrains qui se situent entre la RD 9 et l'allée des Lavandins. Le site est classé en zone UD dans le cadre du PLU. Le site est concerné par la zone de prescriptions particulières (B1a) du PPRif.



Principes d'aménagement

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité et de faible hauteur, sous forme d'habitat individuel. L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Afin de permettre une bonne intégration des constructions, des franges tampons paysagères doivent être réalisées tout autour du site et des coupures végétales pour aérer le tissu le long de la voie devront être envisagées.

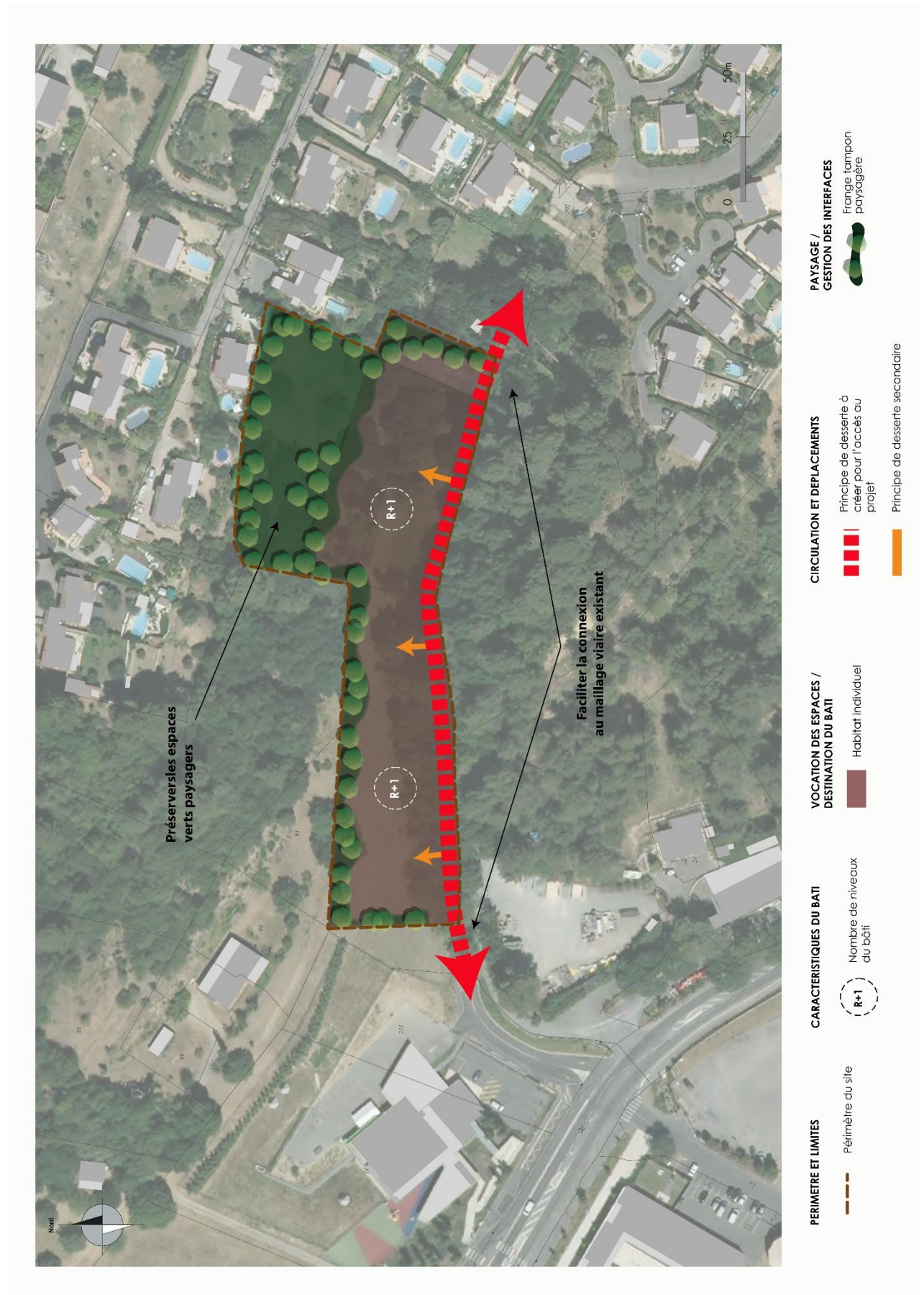
L'accès au site devra s'effectuer depuis une voie longeant l'intégralité du site sur sa partie Sud, voie à partir de laquelle seront desservies les différentes constructions ou groupes de constructions. Cette voie ne devra pas s'opposer à la réalisation d'un bouclage ultérieur entre l'allée des Lavandins et la RD9. Elle devra présenter les caractéristiques adaptées à sa circulation projetée.

Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.



G. OAP PANORAMIC

Situation

Cette OAP concerne les terrains de l'ancien camping Panoramique qui a cessé son activité, situé le long de la RD9. Le site est classé en zone 1AUh dans le cadre du PLU. Le site est concerné par la zone de prescriptions particulières (B1) du PPRif.

Principes d'aménagement

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité et de faible hauteur, sous forme d'habitat individuel (pur ou groupé) en R+1.



L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et devra comprendre au moins 50% de logements locatifs sociaux. La réalisation estimée est d'environ 20 logements, dont la moitié de logements sociaux.

Afin de permettre une bonne intégration des constructions, des franges tampons paysagères doivent être réalisées tout autour du site et des coupures végétales pour aérer le tissu devront être conservées.

L'accès au site devra à l'Est et à l'Ouest à partir des entrées existantes. La voie de desserte interne existante devra être requalifiée selon les normes en vigueur avant toute urbanisation du site. Cette voie servira de support pour desservir les différentes constructions ou groupes de constructions. Elle devra présenter les caractéristiques adaptées à sa circulation projetée. En aucun cas un raccordement direct de chacune des constructions à la route départementale ne pourra être autorisé.

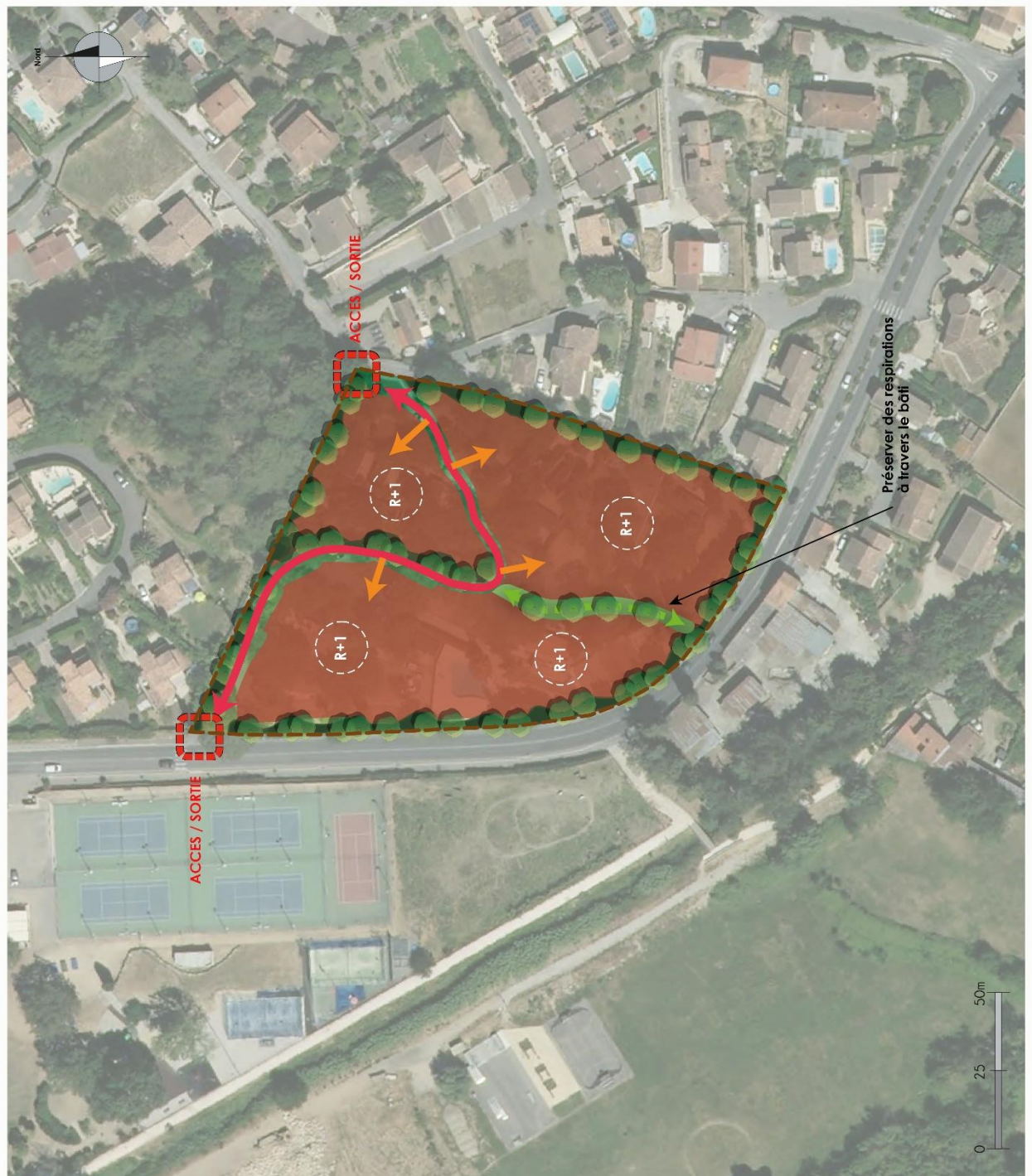
Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.

Deux places de stationnement seront à prévoir pour chaque logement, à l'exception des logements locatifs sociaux, pour lesquelles une seule place est nécessaire.

Une recherche de performance énergétique

La performance environnementale devra être globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés ;
- un bâti performant en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâti ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10%.



- PERIMETRE ET LIMITES**
 — Périmètre du site
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
 (R+1) Nombre de niveaux du bâti
 □ Implantation du bâti
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
 ■ Habitat individuel / individuel groupé
 ■ Habitat individuel groupé / collectif
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
 ■ Accès à revaloriser
 ■ Principe de desserte principale
 ■ Principe de desserte secondaire
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
 ■ Frange tampon paysagère
 ■ Respiration paysagère