



MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024/75

L'An Deux Mille Vingt Quatre  
Le 30 septembre à 18 H 30

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 24 septembre 2024 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur Michel ROSSI, Maire,

DATE DE CONVOCATION  
24 SEPTEMBRE 2024

DATE D'AFFICHAGE  
24 SEPTEMBRE 2024

### NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 29  
Présents : 21  
Votants : 24

### OBJET :

**MODIFICATION  
DE DROIT COMMUN  
N°2  
DU PLU**

Elus en exercice	Présents	Absents	Procurations a
M. ROSSI Michel	X		
M. POTTIER	X		
MME. ERKER	X		
M. VACCANI			Alain GROBBEN
MME. DEMAIN MARÇAL	X		
MME. BLADANET	X		
M. AGNEL VARIN	X		
MME. DEMARIA	X		
M. GROBBEN	X		
MME. DELAPORTE	X		
MME. VENTRE	X		
M. FERRER Y SANTA CREU	X		
MME. BROT-WALOCH	X		
M. GRIMONT	X		
M. ALONSO			Elisabeth ERKER
M. PACCHIONI	X		
M. ROUX	X		
M. ARMANNO		X	
MME. SEGURA-PAILHON	X		
M. CANTERGIANI	X		
MME. PIRONE	X		
MME. GODARD	X		
MME. REVEL		X	
M. TORRES			Bernard POTTIER
MME. BUSTIN		X	
MME. TRANNOY-MOIRAND	X		
M. ROSSI Sylvain	X		
MME. TEROL		X	
M. ABBAD Franck		X	

Secrétaire de séance : Bernard POTTIER



Madame Marie-Gabrielle GODARD, Conseillère Municipale, expose à l'Assemblée :

Il est rappelé l'ensemble des étapes de la procédure de modification de Droit Commun du Plan Local d'Urbanisme.

-la délibération du Conseil Municipal de Roquefort-les-Pins du 6 décembre 2022 prescrivant les objectifs de la modification ;

- la saisine en juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas ad'hoc sur le projet de Modification. Avis conforme favorable reçu le 18 septembre 2023 ;

- la délibération du Conseil municipal du 3 octobre 2023 modifiant les objectifs de la Modification et donnant accord à Monsieur le Maire pour poursuivre la procédure ;

- la saisine des Personnes Publiques Associées en octobre 2023 pour une durée de 1 mois. 5 avis ont été reçus (Préfet des Alpes Maritimes, Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, Communauté d'Agglomération CASA, Commune de Tournettes-sur-Loup, CCI des Alpes Maritimes) ;

Pour rappel, les services de l'Etat ont alors émis des réserves sur l'agrandissement de la zone UA dans le centre-ville de Roquefort, et le reclassement en zone de centralité de la route de Grasse vers le Colombier, au motif d'une incompatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – ce document du PLU de 2017 aurait, selon leur représentation, pour objectif de restreindre les fonctions commerciales au seul secteur du plan actuel, sans agrandissement possible.

- la décision du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 12 février 2024 désignant le commissaire enquêteur ;

- l'Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 5 mars 2024 fixant la durée de l'enquête du 2 avril au 7 mai 2024 ;

- le rapport du Commissaire Enquêteur a été remis en Commune le 17 juin 2024, avec un avis favorable apporté à tous les points de la modification, à l'exception de l'agrandissement de la zone UA le long de la RD 2085 jusqu'au secteur des Serres de Beaumon, pour lequel son rapport et ses conclusions sont négatifs et donc défavorables.

Madame GODARD revient en premier lieu sur le contexte de l'enquête publique. Une forte participation des habitants de Roquefort-les-Pins s'est manifestée, avec plusieurs pétitions et avis groupés concentrés sur deux projets résidentiels mettant en œuvre le volet mixité sociale du Programme Local de l'Habitat dans le Plan de Roquefort – tel que prévu par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Un troisième point de la Modification du PLU a cristallisé également plusieurs réactions collectives avec la proposition d'agrandissement de l'emplacement réservé V17, voirie nouvelle qui permettrait de désenclaver le nord du secteur des équipements scolaires présents.



A contrario, peu d'observations des habitants ont été émises concernant les autres points de la Modification du PLU, notamment l'agrandissement de la centralité autour du secteur du Plan permettant l'implantation de nouvelles fonctions commerciales – objet du seul avis négatif du Commissaire Enquêteur.

### **1/ Corrections de deux erreurs matérielles**

Madame GODARD propose dans un premier temps de prendre en compte les deux corrections matérielles révélées au cours de l'enquête publique :

- la réduction de la Servitude de Mixité Sociale n°12 doit se limiter au seul périmètre de l'actuel EHPAD du Golf, sans empiéter sur le parking en façade de la RD 2085, ce parking étant non rattaché à l'unité foncière de l'établissement et indispensable à l'accessibilité commerciale des équipements présents. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.

- le pourcentage du logement social affecté à l'opération des Serres de Beaumon, la Servitude de mixité sociale n°8, est fixée à 100% dans le PLU en vigueur et dans le projet de Modification du PLU. Le tableau du règlement d'urbanisme page 17 mentionne bien un volume de logements à réaliser de 15 unités, dont 15 logements sociaux. Le taux de mixité sociale est donc bien de 100%, et non 30% comme inscrit dans la 3ème colonne. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.

### **2/ Abrogation du projet d'agrandissement de l'emplacement réservé V17**

Madame GODARD propose de réduire le projet d'agrandissement de l'emplacement réservé V17 qui a fait l'objet de quelques remarques pendant l'enquête publique, son tracé restant celui du PLU actuel, mais avec une emprise évoluant de 5 à 6 mètres afin de garantir une accessibilité facile et sécurisée pour les modes doux et actifs (marche, vélos...). Ce projet d'agrandissement de l'emplacement réservé V17 a été retiré du fait que les études techniques ne permettent pas de le tracer avec précision.

### **3/ Confirmation de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale**

Madame GODARD rappelle les engagements de la Commune de Roquefort-les-Pins à mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, et l'ensemble du chemin parcouru. Depuis 2017, année d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la Commune a livré 174 logements sociaux, et doit réaliser un programme triennal de mixité sociale de 156 logements sociaux supplémentaires, dont une grande partie sont inscrits dans cette procédure de modification.



### **3a- SMS 9 – Sud du Plan de Roquefort.**

La présente modification procède dans un premier temps au repositionnement d'un projet de logements abordables de la Roche d'Ardy dans le Plan de Roquefort, sur une zone déjà classée constructible. L'extension de la zone UA adjacente (qui a été ouverte à l'urbanisation récemment pour des logements sociaux et d'accession sociale à la propriété) est cohérente avec la proximité des fonctions de services, de transport et d'équipement du Plan de Roquefort. La taille du site de projet (21000 m<sup>2</sup> dont 16 800 m<sup>2</sup> maintenus en zone naturelle), son classement partiel en Espaces Verts Protégés à réaménager, et l'expérience en intégration paysagère des volumes d'habitat partagés permettront une parfaite intégration fonctionnelle et paysagère.

Madame GODARD propose le maintien de cette servitude et des règles d'urbanisme envisagées, et souligne l'appui de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sur ce point.

### **3b- SMS 11 – Projet de nouvelle maison de santé autonomie dans le secteur du Clos Durand**

Madame GODARD constate que ce projet d'intérêt général et d'accueil des personnes âgées dépendantes a fait l'objet de quelques remarques. Les projections démographiques à 20 ans alarment sur la capacité des territoires à bien accueillir le grand vieillissement. La vétusté de l'équipement actuel du Golf (SMS 12) et le besoin d'accroître rapidement le nombre de lits doivent trouver des réponses opérationnelles à court terme.

L'unité foncière de la servitude de mixité sociale n°11 a aujourd'hui été acquise par l'Etablissement Public Foncier Régional et pourrait faire l'objet désormais d'un Permis de Construire Etat pour des logements ou des équipements sociaux, sans possibilité d'opposition de la Commune.

Madame GODARD propose le maintien de ce projet d'hébergement des personnes dépendantes, la SMS 11, en ce qu'il relève du bien commun, participe activement à la mise en œuvre du programme triennal, est idéalement desservi par les transports publics, permet son intégration au sein d'un domaine paysager, garantit la quiétude du voisinage et souligne l'appui de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sur ce point.

### **3c- SMS 12 – Reconversion de l'actuel EHPAD en logements abordables**

Ce projet de renouvellement urbain consiste à transformer, une fois la nouvelle maison de santé autonomie mise en œuvre, l'actuel EHPAD du Golf en logements conventionnés pour les ménages Roquefortois. Il s'agit d'une opération d'intérêt public, contribuant à la réalisation du programme triennal du PLH, inscrit également dans une démarche de sobriété foncière.

Madame GODARD propose le maintien de cette servitude de mixité sociale, et souligne l'appui de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sur ce point.



#### 4/ Ajuster le périmètre de centralité au nouveau rayonnement du centre-ville

La constitution du centre-ville de Roquefort-les-Pins est une démarche de long terme d'urbanisme et de concertation citoyenne. Etablie à partir de nombreuses procédures réparties au cours des vingt dernières années (Déclaration d'Utilité Publique, Révision Simplifiée du document d'urbanisme, Projet Urbain Partenarial...), elle permet aujourd'hui à la Commune de disposer d'équipements publics performants (scolaires, culturels, sportifs..) et de services et d'équipements marchands dynamiques.

Le centre-ville du Plan est un espace attractif, en pleine vitalité et en croissance, tel que l'avait prévu et programmé le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, document consignant les intentions d'aménagement et d'urbanisme de la Municipalité.

Madame GODARD précise que, contrairement aux avis des services de l'Etat, ce PADD n'a jamais restreint les fonctions de centralité à la seule zone UA du Plan. Les cartes et les textes du PADD démontrent clairement que la Commune est composée en plusieurs pôles de centralité (le Plan, le Colombier, Notre Dame...) et plusieurs axes d'élargissement de la centralité, dont le plus évident est celui de la route de Grasse (RD 2085) qui lie le Plan au Colombier, et le long de laquelle se sont installés de nombreux commerces et un pôle commercial majeur.

#### **Aucun élément textuel ou graphique du PADD n'objective de fait l'interprétation restrictive de la centralité évoquée par les services de l'Etat.**

De ce fait, Madame GODARD propose au Conseil Municipal de statuer sur ces deux réserves des services de l'Etat :

- l'agrandissement de la zone UA autour de la grande surface du Plan est parfaitement conforme aux intentions du PADD, est cohérent avec la centralité actuelle adjacente ; le développement économique et commercial est un vecteur de réduction du besoin de déplacement et participe de l'intérêt général. Ce point de la Modification du PLU est maintenu.
- l'agrandissement de la zone UA autour de la route de Grasse (RD 2085) est parfaitement conforme aux intentions du PADD comme le démontre la notice explicative entre la page 7 et 11. Il reconnaît d'une part un linéaire commercial existant, significatif et dynamique (pôle de 3 magasins de métiers de bouche, 1 grande pépinière, 1 vétérinaire, 1 grande concession automobile), il met en œuvre une opération de renouvellement urbain (les serres de Beaumon) et permet la création de logements abordables.

Ce point de la Modification du PLU est maintenu malgré l'avis défavorable du rapport d'enquête publique. La reconversion des Serres de Beaumon sera une opération de renouvellement urbain dont la réalisation sera conjointe, conventionnée et intégrée dans un processus d'aménagement public/privé.

Considérant que la procédure de modification de Droit Commun doit faire l'objet d'évolutions à la suite de la consultation des Personnes Publiques et de l'enquête publique et de la réception des avis de Monsieur le Commissaire Enquêteur,



Après débat, le Conseil Municipal approuve les propositions présentées par Madame GODARD, et acte les décisions suivantes :

- la suppression de l'agrandissement de l'emplacement réservé V17 mais le maintien de son élargissement à 6 mètres ;
- la réduction de la Servitude de Mixité Sociale n°12 afin de ne pas couvrir l'aire de stationnement privée en façade de la RD 2085 ;
- la correction du tableau de la Servitude de Mixité Sociale n°8 à 100% pour mettre en cohérence le règlement d'urbanisme avec le projet ;
- le maintien des deux agrandissements de la zone UA dans le Plan et le long de la route de Grasse (RD 2085), en ce qu'elles sont conformes à l'économie générale du PLU, et qu'elles participent de l'intérêt général pour la croissance de l'emploi, des services de proximité et des ressources fiscales de la Commune.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44

Vu les décisions prises par le Conseil Municipal sur les évolutions du dossier et les choix exprimés, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la procédure de Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions apportées telle qu'annexée à la présente,
- de la transmettre pour une durée de 30 jours au Contrôle de Légalité des Alpes Maritimes,
- une fois ce délai passé, de procéder à sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

**OUI** l'exposé de Madame Marie-Gabrielle GODARD, Conseillère Municipale,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- **D'APPROUVER** la procédure de modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions apportées telle qu'annexée à la présente,
- **DE TRANSMETTRE** la procédure de la modification du PLU pour une durée de 30 jours au contrôle de la légalité des Alpes- Maritimes,
- **DE PROCEDER**, une fois ce délai passé, à sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.



Cette délibération sera affichée en mairie de Roquefort-les-Pins pour une durée minimale de 30 jours et fera l'objet d'une mention publiée dans les avis légaux du journal Nice Matin.

Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

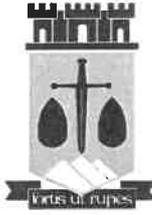
**Bernard POTTIER**  
Secrétaire de séance

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,  
Le 30 septembre 2024



**Michel ROSSI**  
Maire de Roquefort-les-Pins





MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

**N° 2024/04**

**DATE DE CONVOCATION  
25 JANVIER 2024**

**DATE D’AFFICHAGE  
25 JANVIER 2024**

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 29  
Présents : 18  
Votants : 25

**OBJET :**

**APPROBATION DE LA  
MODIFICATION SIMPLIFIEE  
N°2 DU PLAN LOCAL  
D’URBANISME**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt Quatre  
Le 30 janvier à 18 H 30

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 25 janvier 2024  
s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de  
Monsieur Michel ROSSI, Maire,

Elus en exercice	Présents	Absents	Procuration a
MR. ROSSI Michel	X		
MR. POTTIER	X		
MME. ERKER	X		
MR. VACCANI			Mme TRANNOY-MOIRAND
MME. DEMAIN MARÇAL	X		
MME. BLADANET	X		
MR. AGNEL VARIN	X		
MME. DEMARIA			Mr ROSSI Michel
MR. GROBBEN	X		
MME. DELAPORTE	X		
MME. VENTRE	X		
MR. FERRER Y SANTA CREU	X		
MME. BROT-WALOCH	X		
MR. GRIMONT		X	
MR. ALONSO			Mme ERKER
MR. PACCHIONI			Mr ROSSI Sylvain
MR. ROUX		X	
MR. ARMANNO	X		
MME. SEGURA-PAILHON			Mr POTTIER
MR. CANTERGIANI	X		
MME. PIRONE	X		
MME. GODARD	X		
MME. REVEL			Mme BLADANET
MR. TORRES			Mme VENTRE
MME. BUSTIN	X		
MME. TRANNOY-MOIRAND	X		
MR. ROSSI Sylvain	X		
MME. TEROL		X	
MR. ABBAD Franck		X	

**Secrétaire de séance : Monsieur POTTIER**

Madame Marie-Gabrielle GODARD, rappelle les actes suivants.

L'Arrêté Municipal du 14 avril 2023 qui a prescrit la procédure de Modification Simplifiée n°2, dont le contenu a été précisé afin d'éviter les impacts environnementaux estimés comme trop significatifs dans la première version soumise au Cas par Cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui a décidé de requérir une évaluation environnementale.

La transmission à l'ensemble des Personnes Publiques requises du projet de Modification Simplifiée n°2 par courrier en date du 27 avril 2023.

Une délibération du 22 juin 2023 qui a prescrit la concertation publique préalable associée à la démarche d'évaluation environnementale.

La délibération du 3 octobre 2023 qui a approuvé le bilan de cette concertation publique associée à la démarche d'évaluation environnementale.

La délibération du 3 octobre 2023 qui a prescrit les modalités de la mise à disposition du public de la Modification Simplifiée n°2 consistant à une consultation en mairie du projet avec un registre de remarques entre le 30 octobre et le 1er décembre 2023.

Conformément à la délibération du 03 octobre 2023, une publication a été réalisée le samedi 14 octobre 2023 dans les annonces légales du journal Nice Matin informant de la procédure de Mise à Disposition de la Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une seule remarque a été consignée lors de cette mise à disposition : elle émane de Monsieur le Président de l'ASL Central Park qui rappelle l'opposition des colotis à la réalisation de l'emplacement réservé n°12 – élargissement de l'avenue des Courmettes à 6 mètres, et leurs demandes répétées de suppression de cette servitude sur leur copropriété.

Madame Marie-Gabrielle GODARD rappelle que les emplacements réservés ne peuvent être actionnés que lors d'un acte de préemption au bénéfice d'une mutation foncière ou d'un acte de construire. La méthode de mise en œuvre des emplacements réservés sur la Commune se réalise au moment des autorisations d'urbanisme sur des terrains nus, très rarement sur des propriétés déjà établies sauf en cas de nécessité absolue pour la sécurité routière ou la protection des biens et des personnes. Ces motifs ne s'appliquant pas dans l'avenue des Courmettes, Madame Marie-Gabrielle GODARD propose que le tracé continu de l'emplacement réservé n°12 soit maintenu.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44.

**OUI** l'exposé de Madame Marie-Gabrielle GODARD, Conseillère Municipale, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- **DE VALIDER** les conditions de la mise à disposition au regard des dispositions susvisées inscrites dans la délibération du 3 octobre 2023,
- **D'APPROUVER** la procédure de Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente,
- **DE LE TRANSMETTRE** pour une durée de 30 jours au Contrôle de Légalité des Alpes-Maritimes,

- Une fois ce délai passé, **DE PROCEDER** à sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et d'une mention dans un journal diffusé dans le département et publié au recueil des actes administratifs.

Le dossier de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme est tenu à disposition du public à la Mairie de Roquefort-les-Pins aux jours et heures d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,  
Le 30 janvier 2024



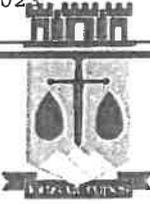
  
**Michel ROSSI**

Maire de Roquefort-les-Pins.



AR Prefecture

006-210601050-20231003-2023\_67-DE  
Reçu le 09/10/2023



Mairie de  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

N° 2023/67

DATE DE CONVOCATION  
28 SEPTEMBRE 2023

DATE D'AFFICHAGE  
28 SEPTEMBRE 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 29  
Présents : 20  
Votants : 28

**OBJET :**

**PRESCRIPTION DE LA MISE  
A DISPOSITION DE LA  
MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°2 DU PLU**

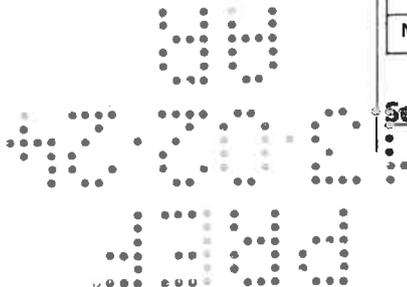
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Vingt Trois  
Le 3 octobre à 18 H 30

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 28 septembre 2023 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur Michel ROSSI, Maire,

Elus en exercice	Présents	Absents	Procuration a
MR. ROSSI Michel	X		
MR. POTTIER	X		
MME. ERKER	X		
MR. VACCANI			Mme REVEL
MME. DEMAÏN MARÇAL			MR ROSSI Michel
MME. BLADANET	X		
MR. AGNEL VARIN	X		
MME. DEMARIA	X		
MR. GROBEN			MR POTTIER
MME. DELAPORTE	X		
MME. VENTRE	X		
MR. FERRER Y SANTA CREU	X		
MME. BROT-WALOCH	X		
MR. GRIMONT	X		
MR. ALONSO	X		
MR. PACCHIONI	X		
MR. ROUX	X		
MR. ARMANNO		X	
MME. SEGURA-PAILHON			MME DEMARIA
MR. CANTERGIANI			MME ERKER
MME. PIRONE	X		
MME. GODARD	X		
MME. REVEL	X		
MR. TORRES			MME VENTRE
MME. BUSTIN			MME BLADANET
MME. TRANNOY-MOIRAND	X		
MME. TEROL			MME PIRONE
MR. ROSSI Sylvain	X		
MR. ABBAD Franck	X		

**Secrétaire de séance : Monsieur AGNEL-VARIN**



2/ de la part de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes dans son avis rendu le 27 juillet 2023

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes émet un avis défavorable sur le projet de Modification Simplifiée n°2 à partir de 3 motifs : l'incompatibilité des changements de destination des constructions annexes avec la pénurie en ressource en eau, la structuration de l'évaluation environnementale et l'absence de justifications de la procédure avec certains Plans et Programmes supra communaux.

Madame GODARD constate que la démarche de changement de destination des grandes annexes supérieures à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol fait l'objet d'un refus réitéré des Services de l'Etat. Il est proposé d'amender le dossier de Modification Simplifiée en supprimant ce point n°1.

Concernant les autres remarques de forme sur le dossier, il est proposé de corriger les erreurs matérielles et de compléter les justifications du rapport de présentation.

Entendu l'exposé de Madame GODARD

Considérant les évolutions du dossier de Modification Simplifiées à apporter suite à la saisine des Personnes Publiques Associées consistant à retirer le point n°1 des changements de destination, à retirer le point n°2 sur la voirie nouvelle dans la zone 2AUh des Claps et améliorer la structuration du rapport de présentation

Madame GODARD propose au Conseil Municipal de procéder à la mise à disposition de la Modification Simplifiée n°2 à partir des dispositions suivantes :

- annonce de la mise à disposition du dossier par une parution dans le journal Nice Matin avant l'ouverture de la consultation du public en mairie aux heures habituelles d'ouverture
- annonce de la mise à disposition du dossier par voie d'affiche en mairie
- mise à disposition en mairie et sur le site Internet de la Commune du projet de Modification Simplifiée n°2 comprenant la délibération, une notice explicative, le projet de nouveau Règlement d'Urbanisme du LUNDI 30 OCTOBRE matin au VENDREDI 1<sup>er</sup> DECEMBRE 2023 après midi, soit une durée de 33 jours. Un registre permettant de consigner les remarques sera mis à disposition

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44

Après avoir entendu l'exposé de Madame GODARD et en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

1. d'autoriser Monsieur le maire à poursuivre la procédure Modification Simplifiée n°2 du PLU pour permettre les évolutions du Plan Local d'Urbanisme telles qu'exposées ci avant
  - retirer le point n°1 liés aux changements de destination sous condition des annexes,
  - retirer le point n°2 sur la voirie nouvelle dans la zone 2AUh des Claps
  - améliorer la structuration du rapport de présentation

2. de définir les modalités de concertation suivantes :

- annonce de la mise à disposition du dossier par une parution dans le journal Nice Matin avant l'ouverture de la consultation du public en mairie aux heures habituelles d'ouverture
- annonce de la mise à disposition du dossier par voie d'affiche en mairie



MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

**N° 2016/26**

**DATE DE CONVOCATION**

2 mai 2016

**DATE D'AFFICHAGE**

2 mai 2016

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 29

Présents : 18

Votants : 24

**OBJET :**

**ARRET DU PROJET DU**

**PLAN LOCAL**

**D'URBANISME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Seize  
Le 10 mai à 18H45

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 2 mai 2016 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de

Monsieur, Michel ROSSI, Maire

**Etaient présents :**

M. DUPERET-TOUMIEU – MME ERKER – M. VACCANI – MME MARCAL – M. FERRASSE – MME.VAN DE VELDE – MRS POTTIER – FOUCARD – MME JANIN – MRS. FERRER Y SANTA CREU – CHATRON-COLLIET – GRIMONT – AGNEL-VARIN – MMES DELAOUTRE – RINGEINSEN – MMES FERRI – PIRONE

**Avaient donné procuration :**

M. GROBBEN à MME MARCAL  
MME VENTRE à M. CHATRON-COLLIET  
M.DE RICHECOUR à MME ERKER  
MME BLADANET à M. POTTIER  
M. ROUX à M. FERRASSE  
MME LORRAIN à MME FERRI

**Etaient absents excusés :**

MME COLI  
M. ALONSO  
MME SOLER  
M. TORRES  
MME. ORTIS ROBERT

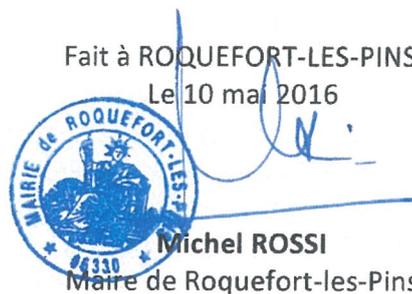
**Secrétaire de séance : MME JANIN.**

Le Conseil Municipal à l'unanimité décide :

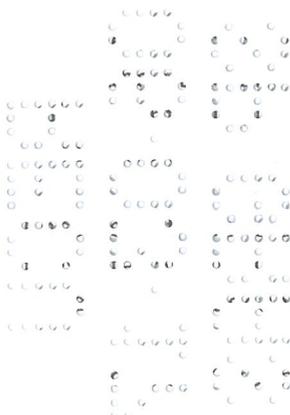
- **D' ARRETER** le Plan Local D'Urbanisme et qu'il soit annexé à la présente délibération
- **DE TRANSMETTRE** le document pour avis officiel aux personnes publiques mentionnées ci-avant

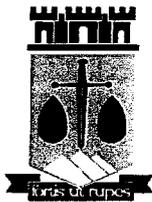
Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,  
Le 10 mai 2016



**Michel ROSSI**  
Maire de Roquefort-les-Pins





MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 2016/25**

L'An Deux Mille Seize  
Le 10 mai à 18H45

**DATE DE CONVOCATION**

2 mai 2016

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 2 mai 2016 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de

Monsieur, Michel ROSSI, Maire

**DATE D'AFFICHAGE**

2 mai 2016

**Etaient présents :**

M. DUPERET-TOUMIEU – MME ERKER – M. VACCANI – MME MARCAL – M. FERRASSE – MME.VAN DE VELDE – MRS POTTIER – FOUCARD – MME JANIN – MRS. FERRER Y SANTA CREU – CHATRON-COLLIET – GRIMONT – AGNEL-VARIN – MMES DELAOUTRE – RINGEINSEN – MMES FERRI – PIRONE

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 29

Présents : 18

Votants : 24

**Avaient donné procuration :**

M. GROBBEN à MME MARCAL  
MME VENTRE à M. CHATRON-COLLIET  
M.DE RICHECOUR à MME. ERKER  
MME BLADANET à M. POTTIER  
M. ROUX à M. FERRASSE  
MME LORRAIN à MME FERRI

**OBJET :**

**BILAN DE LA**

**CONCERTATION**

**PUBLIQUE DU PLAN**

**LOCAL D'URBANISME**

**Etaient absents excusés :**

MME COLI  
M. ALONSO  
MME SOLER  
M. TORRES  
MME. ORTIS ROBERT

**Secrétaire de séance : MME JANIN**

Monsieur le Maire, rappelle aux membres du Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et les modalités d'avancement pour son approbation.

Il est tout d'abord rappelé que la délibération du 26 mars 2009 qui prescrivait la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 10 décembre 1986 et du Plan d'Occupation du Sol partiel de La Roque approuvé le 26 février 2002. Cette délibération fixait notamment :

- **les objectifs généraux de la Révision du PLU à savoir :**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, urbain, architectural et environnemental
- Assurer la préservation des espaces remarquables
- Maîtriser l'urbanisation de l'espace communal
- Favoriser le développement économique, l'emploi, les activités agricoles et patrimoniales
- Requalifier les entrées de ville
- Développer ou améliorer les équipements d'infrastructure, notamment les réseaux et la voirie communale - prise en compte du schéma directeur d'assainissement
- Prendre en compte la politique des déplacements et notamment la création de pistes cyclables et de modes doux
- Créer et/ou renforcer les équipements sportifs, culturels, scolaires.

- **les modalités de la concertation publique à animer tout au long de la Révision telles que définies ci-dessous:**

- Publication d'informations dans le bulletin municipal
- Mise à disposition d'un registre afin de permettre à chacun de consigner ses remarques
- Réunions publiques et/ou exposition permettant d'échanger avec la population aux trois grandes phases de la procédure à savoir :
  - A l'élaboration du Diagnostic Territorial,
  - A l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
  - Avant l'Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Cette délibération de prescription a fait l'objet d'une parution dans le journal Nice Matin le 9 mai 2009.

La procédure du Plan Local d'Urbanisme a débuté par l'établissement d'un diagnostic territorial qui fut présenté en réunion publique le 26 octobre 2010 en Mairie de Roquefort-ès-Pins annoncée par une parution dans le journal Nice Matin (annonces légales) les 16 et 26 octobre 2010.

Le diagnostic territorial a été mis à disposition pour consultation auprès de la population par une parution dans le journal Nice matin (annonces légales) le 18 et 23 octobre 2010.

Une seconde phase de concertation a débuté avec la mise en place de deux ateliers de concertation citoyenne autour des thèmes du développement durable et de l'urbanisme à

Roquefort les Pins prévus les 9 février 2012 et 13 mars 2012. Ces réunions ont accueilli une trentaine de Roquefortois qui s'étaient inscrits à l'avance.

Dans le cadre de cette concertation et au terme des études et des nombreuses réunions techniques internes aux services de la commune, des échanges permanents avec la population et de plusieurs réunions avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Communauté d'Agglomération, Conseil Général, Organismes Consulaires....), notamment la réunion d'Association du 20 juillet 2012, un projet de PLU a été établi pour être présenté devant le Conseil Municipal, en particulier sur le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu dans les formes et délais exigés par le Code de l'Urbanisme en séance plénière du 28 février 2013.

Dans sa continuité, le projet de Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une réunion publique sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui se déroula le 9 avril 2013 en mairie de Roquefort-les-Pins annoncée par une parution dans le journal Nice Matin (annonces légales) le 30 mars 2013 et le 6 avril 2013 ainsi qu'une publication sur le site internet de la ville le 22 et 29 mars 2013.

Compte tenu de l'entrée en vigueur des lois Grenelle et ALUR, et donc de la nécessité d'inclure des mesures d'objectifs de réduction de la consommation foncière dans le PADD, le Conseil Municipal a débattu à nouveau le 9 février 2016.

Le travail de trame verte et bleue élaborée pour le volet Environnement du PLU a également été mis à la concertation à partir de février 2016 (avis d'affichage ainsi que publication sur le site internet de la ville le 24 février 2016).

Une nouvelle réunion des Personnes Publiques sur le zonage et le règlement s'est tenue le 31 mars 2016 pour consolider le projet de PLU.

Enfin, une troisième phase de concertation, publiée sur le site Internet de la Ville le 21 avril 2016 et dans le journal Nice Matin (annonces légales) le 23 avril 2016 ainsi qu'un avis d'affichage le 21 avril 2016, s'est déroulée du lundi 25 avril au vendredi 6 mai 2016 inclus avec une mise à disposition du projet de PLU (zonage, règlement, liste des emplacements réservés et rapport de présentation incluant l'Evaluation Environnementale) en mairie aux heures habituelles d'ouverture avec le registre de concertation à disposition pour consigner chaque avis émis.

Ainsi présenté le contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur le Maire propose à l'Assemblée de tirer le bilan de la concertation publique effectuée depuis la prescription du Plan Local d'Urbanisme. L'Arrêt du Plan Local d'Urbanisme sera prononcé par une seconde délibération consécutive au bilan de la concertation.

#### **Bilan de la concertation publique**

Monsieur le Maire rappelle :

- Les panneaux d'exposition du projet de PLU ont été mis à disposition dans le hall de la mairie en 2013 et 2014
- La parution d'informations sur le PLU dans le bulletin municipal en janvier 2012 et en avril 2016
- La mise à disposition au format papier des principaux éléments du PLU, et notamment les plans et le règlement d'urbanisme avant l'Arrêt du PLU du lundi 25 avril au vendredi 6 mai inclus 2016.

#### **A/ Observations consignées lors des deux réunions publiques sur le diagnostic et le PADD**

- Les remarques émises lors de la réunion publique sur le diagnostic du 26 octobre 2010 par la trentaine de participants :
  - Une forte opposition aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt qui rend inconstructibles des biens fonciers pourtant situés dans les zones NB du POS en vigueur
  - La volonté de sécuriser les principales voies avec la création de trottoirs et de réducteurs de vitesse
  - Les attentes pour la constitution du centre-ville de Roquefort-les-Pins, et notamment la réalisation d'équipements publics nouveaux et de commerces
  - La demande de prise en compte d'une exploitation agricole dans le secteur des Fumades sur les cartes du diagnostic territorial.
- La réunion publique sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du 9 avril 2013 n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de la petite dizaine de participants.

### **B/ Observations consignées lors des deux ateliers de concertation publique de 2012**

- **1er atelier du 9 février 2012**

Répartis en deux groupes de travail, la vingtaine de Roquefortois s'est attelée à définir le devenir de la Commune autour des points suivants :

- Quel centre-ville pour demain ?
- Le patrimoine et les espaces naturels
- Le potentiel de développement de Roquefort-les-Pins, quel choix de croissance démographique ?
- L'impact du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Incendies de Forêt.

La vision partagée par les deux groupes a été analogue, avec l'acceptation d'une croissance démographique autour de 700 habitants à accueillir dans les centralités (le secteur du Plan a été privilégié par rapport aux Hameaux) avec des programmes de logements présentant une morphologie urbaine de type R+2.

La nécessité de créer des espaces publics et des espaces verts nouveaux est mise en avant par les deux groupes, ainsi que le renforcement des protections patrimoniales.

L'entrée en vigueur du PPRIF est très contestée par les participants.

Enfin, la question sur le contournement routier de Roquefort (RD 2085) est très largement mise en avant, avec les solutions pressenties comme la future RD 604 permettant d'accéder à Sophia-Antipolis.

- **2ème atelier du 13 mars 2012**

Répartis en deux groupes de travail, la vingtaine de Roquefortois s'est attelée à définir le devenir de la Commune autour des points suivants :

- La réaction sur la densification des zones résidentielles souhaitée par le Code de l'Urbanisme
- Le devenir des espaces forestiers et des olivaias pour lesquels les participants évoquent le regain de ces espaces par le pastoralisme, la valorisation énergétique, et la replantation de vergers oléicoles (secteur du Pas de l'AI, Camouyer, Camp Tracier et la Messugière)
- Le potentiel de modes doux doit être confirmé par la Municipalité avec la création de pistes cyclables (et pas seulement des bandes cyclables) avec pour priorité les liaisons entre les centralités et l'aménagement de site de loisirs le long de la Miaine.

Le contournement routier de la RD 2085 est évoqué à nouveau afin de développer de nouveaux usages le long de cet axe (piste cyclable, réseaux urbains...)

- Le développement des réseaux techniques urbains avec d'une part, l'extension du réseau d'assainissement, et, d'autre part, la création obligatoire de bassins de rétention.

Le second groupe de travail met en avant la contradiction entre la densification et le système d'assainissement individuel qui prévaut sur la très grande majorité du territoire.

En outre, la problématique du ruissellement est également reconnue comme préoccupante, avec l'enjeu de la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la nécessité de dresser une carte des axes de ruissellement.

- La mise en valeur du patrimoine communal reconnue comme satisfaisante et la bonne accessibilité des espaces naturels
- La promotion d'une agriculture de proximité, notamment l'élevage tel qu'il existait encore dans les années 80 (proposition d'un troupeau communal pour le pastoralisme)
- L'implication dans la transition énergétique avec l'opportunité de développer les énergies renouvelables
- Enfin, la question des trames verte et bleue pour lesquelles le second groupe estime que les défrichements sont trop nombreux et propose que le futur PLU intervienne sur l'exigence de végétalisation des limites séparatives pour favoriser la conservation de la biodiversité.

#### **C/ Observations consignées sur le registre entre 2009 et avril 2016 (du Diagnostic à la phase de concertation sur le projet d'Arrêt du PLU)**

Aucune remarque n'a été consignée dans le registre entre ces deux dates.

#### **D/ Observations consignées sur le registre lors de la phase de concertation publique sur le projet d'Arrêt du PLU menée entre le 25 avril et le 6 mai 2016**

Une mise à disposition du projet PLU pour Arrêt a été réalisée du 25 avril au 6 mai inclus 2016 aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Cette phase de concertation a été annoncée de la manière suivante :

- Flash information publié sur le site de la commune le 21 avril 2016
- Avis publié par voie d'affichage sur le panneau de la Mairie le 21 avril 2016
- Par voie de presse le samedi 23 avril 2016 dans Nice Matin.

#### **Treize remarques ont été consignées dans le registre de concertation à savoir :**

- Une demande d'extension des Espaces Boisés Classés sur le Clap de Geourgi pour protéger un élément de patrimoine
- Trois demandes de constructibilité sur des parcelles situées en zone naturelle ou espace boisé classé sur des espaces périphériques de l'agglomération ou contraints par des servitudes (PPRIF, trames verte et bleue)
- Une demande de réduction d'un Espace Vert Protégé inscrit déjà au POS pouvant empêcher la constructibilité de plusieurs parcelles en zone UB. Les Espaces Verts Protégés de Roquefort-les-Pins ne changent pas la règle du POS en vigueur et permet de compenser les défrichements déjà réalisés.
- Une demande de densification de la zone UD située dans le quartier des Poulons pour un reclassement en zone UC à l'instar du lotissement Vignefranquet

- Six demandes demandant le repositionnement en Espace Vert Protégé de plusieurs parcelles boisées (parcelle 115, parcelle 54...) et le maintien d'une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> pour construire afin de conserver un aspect résidentiel à l'environnement du quartier. L'étroitesse de ces terrains (prospectus imposés) et le pourcentage d'emprise au sol et d'espaces verts imposés assurent l'inconstructibilité de ces parcelles.

Ainsi présenté, Monsieur le Maire propose aux élus du Conseil de reconnaître que cette concertation publique autour du PLU a été

- Satisfaisante, permettant de préciser plusieurs aspects du projet de Plan Local d'Urbanisme pour ce qui relève du zonage, du règlement d'urbanisme et des emplacements réservés.
- Conforme aux modalités de concertation choisies par le Conseil Municipal lors de la prescription de la procédure du 26 mars 2009.

Monsieur le Maire propose aux conseillers d'approuver ce bilan positif de concertation publique qui souligne les moyens mis en œuvre pour sensibiliser, informer et prendre en considération les avis et conseils des administrés de Roquefort-les-Pins.

Monsieur le Maire rappelle l'existence d'un dossier de concertation qui réunit les avis de presse, les délibérations et les comptes rendus des ateliers de concertation. Ce dossier sera joint au dossier d'Arrêt au titre des pièces administratives.

**OUI** l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal à l'unanimité :

**APPROUVE** le bilan de la concertation publique qui souligne les moyens mis en œuvre pour sensibiliser, informer et prendre en considération les avis et conseils des administrés de Roquefort-les-Pins

Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

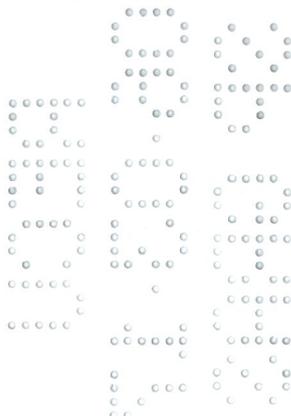
Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,

Le 10 Mai 2016



Michel ROSSI

Maire de Roquefort-les-Pins





MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**N° 2016/26**

L'An Deux Mille Seize  
Le 10 mai à 18H45

**DATE DE CONVOCATION**

2 mai 2016

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 2 mai 2016 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de

Monsieur, Michel ROSSI, Maire

**DATE D'AFFICHAGE**

2 mai 2016

**Etaient présents :**

M. DUPERET-TOUMIEU – MME ERKER – M. VACCANI – MME MARCAL – M. FERRASSE – MME.VAN DE VELDE – MRS POTTIER – FOUCARD – MME JANIN – MRS. FERRER Y SANTA CREU – CHATRON-COLLIET – GRIMONT – AGNEL-VARIN – MMES DELAOUTRE – RINGEINSEN – MMES FERRI – PIRONE

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 29

Présents : 18

Votants : 24

**Avaient donné procuration :**

M. GROBBEN à MME MARCAL  
MME VENTRE à M. CHATRON-COLLIET  
M.DE RICHECOUR à MME ERKER  
MME BLADANET à M. POTTIER  
M. ROUX à M. FERRASSE  
MME LORRAIN à MME FERRI

**OBJET :**

**ARRET DU PROJET DU**

**PLAN LOCAL**

**D'URBANISME**

**Etaient absents excusés :**

MME COLI  
M. ALONSO  
MME SOLER  
M. TORRES  
MME. ORTIS ROBERT

**Secrétaire de séance : MME JANIN**

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et les modalités d'avancement pour son approbation.

Il est tout d'abord rappelé la délibération du 26 mars 2009 qui prescrivait la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé. Cette délibération fixait notamment :

- **les objectifs généraux de la Révision du PLU à savoir :**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, urbain, architectural et environnemental
- Assurer la préservation des espaces remarquables
- Maîtriser l'urbanisation de l'espace communal
- Favoriser le développement économique, l'emploi, les activités agricoles et patrimoniales
- Requalifier les entrées de ville
- Développer ou améliorer les équipements d'infrastructure, notamment les réseaux et la voirie communale ; prise en compte du schéma directeur d'assainissement
- Prendre en compte la politique des déplacements et notamment la création de pistes cyclables et de modes doux
- Créer et/ou renforcer les équipements sportifs, culturels, scolaires.

- **les modalités de la concertation publique à animer tout au long de la Révision telle que définies ci-dessous:**

- Publication d'informations dans le bulletin municipal
- Mise à disposition au service de l'Urbanisme d'un registre afin de permettre à chacun de consigner ses remarques
- Réunions publiques avec la population aux trois grandes phases de la procédure à savoir : à l'élaboration du Diagnostic Territorial, à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avant l'Arrêt du Plan Local d'Urbanisme

Cette délibération de prescription a fait l'objet d'une parution dans le journal Nice Matin le 9 mai 2009.

Entendu la délibération prise ce jour même tirant le bilan de la concertation publique, Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à se prononcer sur l'Arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que les différentes personnes qui doivent être associées ou consultées au cours de l'élaboration ont pu s'exprimer sur les études et le projet de Plan Local d'Urbanisme et qu'elles ont pu faire part ainsi, dans leurs domaines de compétences respectives, de leurs observations ;

Considérant que le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant le rapport de présentation incluant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le règlement, les documents cartographiques et les annexes a été mis en forme.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L151-1 et L151-8 à 18,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2009 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et en particulier le respect des objectifs de la Révision annoncés,

Vu le débat tenu en Conseil Municipal approuvant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du 9 février 2016.

Vu le bilan favorable de la concertation présenté par Monsieur le Maire et approuvé par la Commune,

Monsieur le Maire :

- **propose en conséquence, à l'Assemblée, de bien vouloir :**

- Arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant une procédure d'évaluation environnementale tel qu'il est annexé à la présente délibération; valant Révision du POS partiel général de 1986, du POS partiel du secteur de la Roque et du PLU partiel de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Roquefort, ces trois documents étant désormais unifiés
- Soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet ;

- **dit que la présente délibération et le projet de Plan Local d'Urbanisme annexé à cette dernière seront transmis à :**

- Monsieur le Préfet du Département et ses services,
- Monsieur le Préfet du département en tant que représentant de l'Autorité Environnementale
- Monsieur le Préfet du Département en tant que représentant de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF 06)
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Alpes Maritimes
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, notamment en tant que représentant du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre de la Chambre des Métiers,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Transports des Alpes Maritimes
- L'Institut National d'Appellation des Origines Contrôlées;
- Au Centre Régional de la Propriété Forestière ;
- Aux autres personnes publiques consultées à leur demande.

- **enfin, précise que :**

- Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de Révision, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public.
- Conformément à l'article R. 153-3 à R.153-7 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois.

OUI l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal à l'unanimité décide :

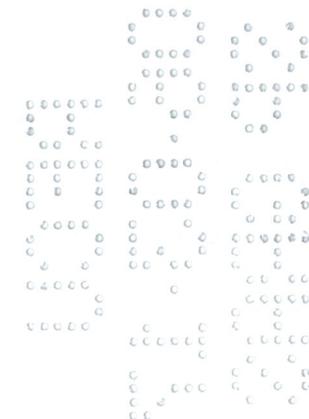
- **D' ARRETER** le Plan Local D'Urbanisme et qu'il soit annexé à la présente délibération
- **DE TRANSMETTRE** le document pour avis officiel aux personnes publiques mentionnées ci-avant

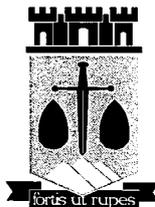
Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,  
Le 10 mai 2016



*Michel Rossi*  
**Michel ROSSI**  
Maire de Roquefort-les-Pins





MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

**N° 2017/03**

**DATE DE CONVOCATION**

10 février 2017

**DATE D'AFFICHAGE**

10 février 2017

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 29

Présents : 17

Votants : 20

**OBJET :**

**APPROBATION DU PLAN**

**LOCAL D'URBANISME**

**(PLU)**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Dix Sept  
Le 28 février à 18 h 40

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 10 février 2017 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de

Monsieur Duperet-Toumieu, 1 er adjoint au Maire

**Etaient présents :**

M. DUPERET TOUMIEU – MME ERKER — MME MARCAL – M. FERRASSE – MME VAN DE VELDE – MRS. POTTIER – GROBBEN – MMES JANIN – VENTRE – MRS. FERRER Y SANTA CREU - CHATRON-COLLIET - GRIMONT — MMES DELAOUTRE – RINGEINSEN – M. DE RICHECOUR – MMES BLADANET – PIRONE

**Avaient donné procuration :**

M. AGNEL-VARIN à M. FERRASSE  
M. ROUX à M. DUPERET TOUMIEU  
MME. LORRAIN à M. POTTIER

**Etaient absents excusés :**

M. ROSSI  
M. VACCANI  
M. FOUCARD  
MME COLI  
MME FERRI  
MME ORTIS  
M. ALONSO  
MME. SOLER  
M. TORRES

**Secrétaire de séance :** M. GROBBEN

Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et les modalités d'avancement pour son approbation.

Il est tout d'abord rappelé la délibération du 26 mars 2009 qui prescrivait la mise en révision du POS approuvé. Cette délibération fixait notamment :

**- Les objectifs généraux de la Révision du PLU déclinés à savoir :**

- \* Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, urbain, architectural et environnemental
- \* Assurer la préservation des espaces remarquables
- \* Maîtriser l'urbanisation de l'espace communal
- \* Favoriser le développement économique, l'emploi, les activités agricoles et patrimoniales
- \* Requalifier les entrées de ville
- \* Développer ou améliorer les équipements d'infrastructure, notamment les réseaux et la voirie communale - prise en compte du schéma directeur d'assainissement
- \* Prendre en compte la politique des déplacements et notamment la création de pistes cyclables et de modes doux
- \* Créer et/ou renforcer les équipements sportifs, culturels, scolaires.

Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint rappelle également le débat en Conseil Municipal du 9 février 2016 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Enfin, est mentionnée la délibération du 10 mai 2016 par laquelle le Conseil Municipal arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme et le transmettait pour avis aux Personnes Publiques Associées et Consultées.

9 Personnes Publiques ont remis un avis, 7 d'entre eux étaient favorable, 2 d'entre eux étaient défavorable au projet de PLU.

Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint expose les évolutions qui sont proposées pour répondre aux demandes de chacune des Personnes Publiques.

**A - l'avis de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes est défavorable au projet de PLU pour 3 motifs que sont :**

- 1) le taux de croissance choisi par le PLU (entre 1 et 1,13%) par an est différent de celui retenu par le SCoT fixé à 0,8%, et ce alors que le taux actuel n'est que de 0,7%
- 2) le déficit de 580 logements locatifs sociaux n'est pas résorbé par le PLU avec les six emplacements réservés logements programmant 219 logements dits sociaux
- 3) l'aire d'accueil des gens du voyage n'est pas réalisable parce que située dans une zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt
- 4) le PLU encourage la consommation foncière par des coefficients d'emprise au sol trop faibles, des marges de recul élevées et des taux d'espaces verts importants (80%)

Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint propose les 4 réponses aux points suivants :

- 1) Le taux de croissance choisi est celui que connaît actuellement la Commune, que la commercialisation en cours de la ZAC des Hauts de Roquefort va créer une accélération de la croissance démographique. Il est également rappelé que le lien de cohérence entre le SCoT et le PLU est un strict principe de compatibilité, qu'il n'est pas écrit dans ce document,

que ce taux s'applique Commune par Commune mais pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, l'écart entre 0,8 et 1,1% est respecté.

2) Sur l'insuffisance du nombre de logements sociaux : il est proposé d'ajouter 3 emplacements réservés supplémentaires (Roche d'Ardy, le Plan - RD 2085 et les Claps) pour un total de 334 logements sociaux, soit 115 logements sociaux supplémentaires. Le taux d'effort en matière de logement social est ainsi de 40% de la construction neuve dans les projets d'aménagement de la Commune.

Avec 454 logements sociaux dès 2020, le taux de logements sociaux sera de l'ordre de 15%, une valeur bien supérieure à celles inscrites dans les documents d'urbanisme des Alpes Maritimes., ce taux atteignant même les 20% lorsque on y ajoute la programmation prévue pour la diversité de l'habitat (accession sociale, habitat aidé).

3) Concernant l'aire d'accueil intercommunale des gens du voyage, dont la localisation avait été actée en Sous-Préfecture de Grasse le 9 novembre 2006, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint propose sa relocalisation au site de la carrière de la Roque (zone 1AUz) au sein d'un emplacement réservé logement pour un volume de 50 places. La route d'accès, la présence de l'assainissement collectif, de l'électricité et de l'adduction d'eau potable permettra sa mise en œuvre sans délai de travaux d'équipement.

4) Sur le caractère consommateur d'espace du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint rappelle que le PLU procède à une réduction de 200 hectares de terrains constructibles ou à construire, qu'il ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation et qu'il a reçu un avis favorable sans réserve sur son volet "modération de la consommation de l'espace" le 5 juillet 2016 par l'autorité compétente créée par le Code de l'Urbanisme, la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Alpes Maritimes.

Enfin, parmi les ajustements techniques et pris en compte sur le zonage et le règlement, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint ajoute :

- Que les services de l'Etat demandent expressément la suppression de la zone agricole du Camp Fleuri car un plan simple de gestion forestière a été agréé à cet endroit, qu'elle est située en zone de protection spéciale, que c'est une zone rouge du PPRIF et qu'elle n'est pas repérée comme zone agricole par le SCoT. Cette demande de reclassement en zone N doit donc être prise en compte, en maintenant les espaces ouverts cultivés en dehors des périmètres des Espaces Boisés Classés.
- Que la zone UE doit être réduite au Nord du collège pour respecter les dispositions du PPR Incendies de Forêt
- Que les 3 Sites de Taille et de Capacité d'Accueil limités (Parc du Sinodon, carrière du Pont de Pierre et ancienne localisation de l'aire intercommunale d'accueil des gens du voyage) doivent être supprimés, et que cette évolution est d'ailleurs sans conséquence sur le droit des sols appliqué.

#### **B - l'avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**

La CASA émet un avis favorable sans réserve, soulignant l'effort entrepris en matière de programmation de logements sociaux, la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacement Urbain, l'opportunité de classer la carrière de la Roque en tant que site économique et la création de 52 hectares de zones agricoles.

Elle a également, lors de l'enquête publique, adressé un courrier confirmant la nécessaire prise en compte dans le PLU de la carrière du Pont de Pierre, et son existence dans le SCoT (page 129 du rapport de présentation du SCoT). Lors de ces échanges, l'entreprise exploitante a également constatée des erreurs de délimitation de la zone Nx nécessitant d'agrandir de 11 900 m<sup>2</sup> la zone carrière (et de réduire presque d'autant les Espaces Boisés Classés).

Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint entend rappeler l'importance de cette carrière pour l'activité économique du Département, que le PLU est le préalable requis par l'administration pour valider les demandes d'autorisation de l'entreprise, et qu'enfin, conformément à l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent délimiter dans les zones naturelles "des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées". En conséquence, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint suggère que cette carrière et les droits à construire associés (zone Nx) soient maintenus dans le PLU approuvé.

#### **C - l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité**

Emet un avis favorable sans réserve

#### **D - l'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes**

Emet un avis défavorable tant que les modifications demandées ne sont pas prises en compte à savoir :

- La prise en compte de la zone agricole du chemin du Loup. La zone agricole du chemin du Loup, voulue par le SCoT, a bien été portée au PLU suite à la réunion des Personnes Publiques d'avril 2016 mais la demande de la Chambre porte sur un périmètre plus grand encore. Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint propose de ne pas faire évoluer la zone Naturelle à cet endroit, pour respecter les orientations prises par les services de l'Etat sur le Camp Fleuri (PPRIF zone rouge, absence de report DTA et SCoT) mais de lever les Espaces Boisés Classés sur les terres cultivées visibles sur les cartographies numériques disponibles.
- La levée des Espaces Boisés Classés sur la grande majorité des espaces naturels pour faciliter la reprise des exploitations. Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint rappelle l'avis des services de l'Etat refusant de voir se multiplier les installations agricoles dans des secteurs mal accessibles et exposés à un risque naturel sévère.
- L'extension de la zone A de la Fumade (chemin de la Charlotte) permettant de couvrir toute l'exploitation existante. Par son classement en zone rouge du PPRIF, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint répète que le PLU doit maîtriser toute constructibilité dans les zones naturelles pour respecter le principe clé de ne pas aggraver le nombre de personnes et de biens exposés au risque incendie. C'est également cette règle qui commande de ne pas autoriser par défaut les constructions agricoles en zone N.

Enfin, quant à la proposition d'ouvrir les zones UC et UD à la possibilité de réaliser des installations agricoles, et compte tenu de la faible valeur agronomique des sols, cette proposition revenant à multiplier les petits bâtiments d'élevage dans les quartiers résidentiels, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint propose de ne pas donner suite à cette demande.

#### **E - l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur**

Emet un avis favorable en proposant :

- Que le PLU évoque la présence d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes dans la carrière de la Roque

- Que le règlement d'urbanisme se coordonne avec le PADD en intensifiant les droits des sols dans les zones d'habitat
- Que la Commune choisisse un des deux scénarios démographiques (1 ou 1,13%),

Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint souhaite de ne pas donner suite aux remarques de la Chambre de Commerce car une procédure judiciaire est en cours pour l'installation de stockage, que la CDPENAF des Alpes Maritimes a donné un avis favorable à la consommation foncière du PLU et que l'écart entre les deux scénarios démographiques représente une marge d'incertitude. Revenant sur les propositions rédactionnelles faites par les services de la CCI, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint reconnaît comme pertinent la suppression de toute référence aux installations Classées (toutes les entreprises sont des installations classées) et de maintenir l'interdiction des zones de dépôt lorsqu'elles sont à l'air libre.

#### **F – évolution du PLU suite à l'enquête publique**

Sont ensuite exposées les conclusions de l'enquête publique lues à partir du rapport de synthèse du Commissaire Enquêteur et les suites à donner.

Pour mémoire, l'enquête publique s'est déroulée du 17 octobre au vendredi 18 novembre 2016. La participation publique a été importante, notamment autour du projet de zonage de l'institution Maria Mater qui a concentré près de 60 remarques sur les 90 avis émis. Monsieur le Commissaire Enquêteur a remis le 28 décembre 2016 un avis favorable, avec une réserve et 9 recommandations.

Concernant la réserve qui consiste à suspendre le projet d'aire d'accueil des gens du voyage tant que le PPRIF ne sera pas révisé (et donc le site mis en sécurité), Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint indique que le report de l'aire d'accueil au sein de la carrière de la Roque est une alternative à cette réserve, et répond également à l'avis défavorable de Monsieur le Préfet.

Concernant les 9 recommandations, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint rapporte les points suivants :

- 1) Le reclassement d'une partie de la zone N en UC au quartier Notre Dame est proposé comme à valider (surface de près de 3,3 hectares), la construction dans la trame verte étant permise par le règlement d'urbanisme sous réserve de recréer du végétal par tranche de 20 m<sup>2</sup> de foncier mobilisé
- 2) La suppression des Espaces Boisés Classés sur la partie Ouest de l'exploitation de la Fumade est proposée comme à valider (représentant une libération de terrain de 7360 m<sup>2</sup>)
- 3) La suppression des Espaces Boisés Classés sur la partie Nord de l'ASL les Lentisques est proposée comme à valider (représentant une libération de terrain de 12 680 m<sup>2</sup>)
- 4) Le reclassement en zone UC (contre UD au PLU Arrêté) d'une partie du quartier de Vignefranquet est proposée comme à valider, puisque les conditions d'aménagement sont les mêmes, et la densité presque équivalente
- 5) Le reclassement en zone UC (contre N au PLU Arrêté) d'une partie du San Peyre, en zone bleue du PPRIF, est proposée comme à valider (superficie de 4 590 m<sup>2</sup>), en notant que ces parcelles étaient classées en zone NBb au POS de 1986 et qu'il ne s'agit donc pas d'une ouverture à l'urbanisation
- 6) Le reclassement en zone N des terres cultivées du Camp Fleuri et des espaces cultivés en dehors des Espaces Boisés Classés est proposé comme à valider, Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint ajoutant qu'aucune évolution d'Espaces Boisés Classés n'étant en fait à apporter par rapport aux périmètres définis dans le PLU Arrêté

7) La suppression des Espaces Boisés Classés sur les terres cultivées du Pibou Haut est proposée comme à valider (représentant une libération de terrain de 17 375 m<sup>2</sup>)

8) Le reclassement en zone UC (contre 2AU au PLU Arrêté) d'une partie du quartier des Claps est proposé comme à valider (superficie de 8 480 m<sup>2</sup>), puisque les terrains ne sont pas enclavés et peuvent être rattachés aux réseaux techniques de la Commune

9) Le reclassement du sud de la zone 2AUh des Claps, autour de l'institution Maria Mater soit en zone UB (pour 19 750 m<sup>2</sup>) ou en zone UE (980 m<sup>2</sup>) et la suppression de l'emplacement réservé n°19 sont proposés comme à valider, la concertation avec les représentants de l'établissement ayant permis de mieux prendre en compte leurs projets dans le document d'urbanisme communal.

Entendu les évolutions proposées par Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint tant en ce qui relève des avis des Personnes Publiques Associées,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 151-1 et L 151-8 à 18

Vu la délibération du conseil municipal du 26 mars 2009 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et en particulier le respect des objectifs de la Révision annoncés,

Vu le débat tenu en Conseil Municipal approuvant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du 9 février 2016,

Vu la délibération du 10 mai 2016 Arrêtant le Plan Local d'Urbanisme

Vu l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Alpes Maritimes du 5 juillet 2016

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur, la réserve exprimée et les 9 recommandations énoncées,

Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint, propose, aux membres du Conseil Municipal, de bien vouloir :

- Donner accord pour procéder aux évolutions du Plan Local d'Urbanisme Arrêté exposées en séance, et notamment le repositionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, l'instauration de 3 nouvelles prescriptions de mixité sociale, l'extension de la zone Nx de la carrière du Pont de Pierre et les 9 recommandations formulées par le Commissaire Enquêteur

- Approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant une évaluation environnementale tel qu'il est annexé à la présente délibération ; valant Révision du POS partiel général de 1986, du POS partiel du secteur de la Roque et du PLU partiel de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Roquefort, ces trois documents étant désormais unifiés

- Transmettre le Plan Local d'Urbanisme approuvé à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes et procéder à l'ensemble des mesures de publicité requises afin de le rendre opposable

**OUI** l'exposé de Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De donner son accord aux évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme entre sa version Arrêtée et son actualisation pour l'approbation

- D'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente

- De transmettre le document pour notification à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes et procéder à l'ensemble des mesures de publicité requises afin de le rendre opposable

#### VOTE pour l'Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint précise que :

- Conformément au Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie
- Conformément au Code de l'Urbanisme, un avis d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sera inséré dans le journal Nice Matin
- Conformément à l'article R. 153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois
- Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme deviendra opposable le 1<sup>er</sup> jour de l'affichage en Mairie, une fois l'avis d'insertion et le dépôt en Préfecture effectué.

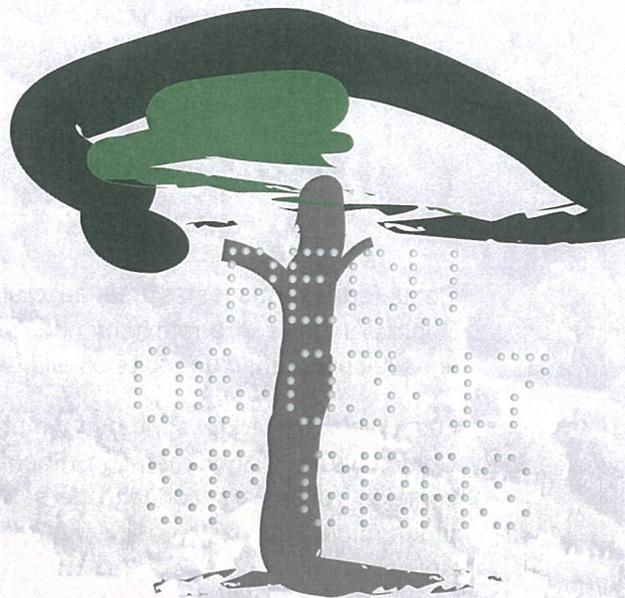
Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,  
Le 6 mars 2017



**Jean Bernard DUPERET TOUMIEU**  
1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Roquefort-les-Pins  
Délégué à l'Aménagement

# Roquefort les Pins



## Plan Local d'Urbanisme

Pour le MAIRE  
L'Adjoint Délégué à l'Aménagement



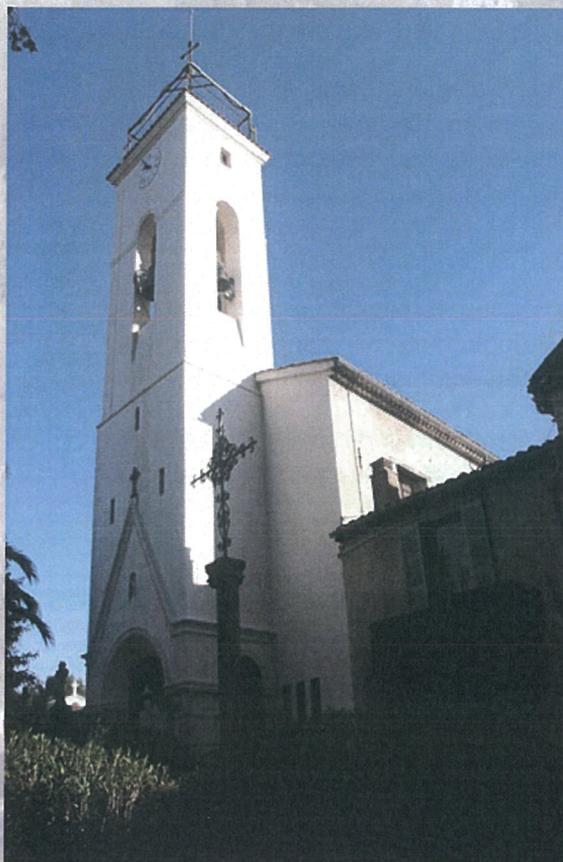
### Note de synthèse

Jean-Benoît TOURET TOUMIEU

Vu et annexé à la délibération en date  
du 28 février 2017

Approuvant les dispositions du Plan  
Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire, Michel **ROSSI**



# 1 RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## a. Localisation

Roquefort-les-Pins est située au cœur d'un territoire dynamique : entre le secteur stratégique de Sophia Antipolis et à mi-chemin des villes de Nice, Antibes et Cannes. Cette localisation a engendré le développement d'une forte spécialisation résidentielle.

Les enjeux du PLU sont donc multiples : mettre à profit l'intégration de la commune dans la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, penser le développement communal dans son contexte : un pôle secondaire de services et d'animations au sein d'une aire urbaine dynamique et programmer l'accueil d'équipements de rang communautaire dans le cadre de l'extension de Sophia Antipolis.

## b. Démographie

Après une période de croissance démographique soutenue entre les années 1968 et 2006, on observe aujourd'hui une stagnation démographique dans la commune de Roquefort-les-Pins.

Fort de la proximité du parc d'activités de Sophia Antipolis, Roquefort-les-Pins est une commune attractive pour les populations actives. Cependant, la proportion de personnes âgées est importante et la tendance actuelle est au vieillissement de la population en raison d'un renouvellement générationnel faible. La structure des ménages est stable et se compose majoritairement de familles et de couples qui constituent les trois quarts de l'ensemble des ménages.

Cette composition démographique a nécessité le développement d'équipements scolaires et de structures spécialisées pour les personnes âgées. Aujourd'hui, il convient d'adapter ces équipements à l'offre de logement et aux nouveaux besoins dans le but d'accueillir de nouveaux ménages d'actifs sur l'ensemble de la commune.

## c. Parc de logement

La structure du parc de logements de Roquefort-les-Pins est homogène et dominée par un habitat de type pavillonnaire. Sa nature est largement représentée par des logements de grande taille ce qui explique que le statut de propriétaire sur la commune ait progressé au détriment du statut locatif.

Concernant le logement social, bien que les opérations récentes aient permis de multiplier l'offre par deux entre 2008 et 2014, les objectifs de la loi SRU ne sont pas atteints et la demande de logements sociaux existe sur la commune.

En somme, le caractère homogène du parc de logements de la commune va à l'encontre de l'objectif de mixité sociale et remet en cause les principes de choix des ménages dans leur trajectoire résidentielle. Il convient donc de rééquilibrer l'offre immobilière en développant l'offre locative sociale et en produisant une offre locative privée intermédiaire et des logements collectifs.

Les besoins générés par les extensions futures de Roquefort-les-Pins doivent être anticipés dans le but de conserver une maîtrise du développement communal a contrario des logiques des PLU précédents qui ont favorisé le développement d'un type d'habitat unique.

## d. Economie

Roquefort-les-Pins reste une commune active, dont le taux de chômage se situe en dessous des moyennes nationales. La grande majorité des actifs travaille en dehors de la commune, ce qui traduit la fonction principalement résidentielle de la commune.

La répartition des catégories socioprofessionnelles des Roquefortois est assez homogène, même si la moitié se compose de professions intellectuelles supérieures et de retraités.

Cette prédominance semble être portée par le parc d'activités Sophia Antipolis puisque la répartition des emplois est dominée par le domaine tertiaire.

L'extension du parc constitue un enjeu fort pour la commune, il convient clairement d'anticiper et de prendre en compte les retombées économiques, sociales et organisationnelles liées aux extensions du parc.

Le renforcement de l'appareil commercial et de l'activité touristique de la commune sont des domaines sous-exploités qui constituent des enjeux de développement importants. Ces axes permettraient de créer un tissu économique local et de rééquilibrer le rapport entre actifs résidents et emplois de la commune.

### ***e. Equipements***

Les équipements scolaires, sportifs, de santé et culturels, sont d'un bon niveau de qualité. En effet, les efforts communaux en termes d'adaptation du niveau d'équipements sont constants. Cependant, la dynamique démographique des dernières décennies, l'évolution de la structure démographique et des besoins pressentis pour l'avenir engendreront probablement une mise à niveau de certains équipements.

### ***f. Fonctionnement urbain***

Le développement urbain de Roquefort-les-pins s'est développé récemment et de manière dispersée sans une réelle logique de continuité. Le centre-ville se limite aux abords de la route départementale qui traverse la ville alors que le secteur d'habitat est diffus en périphérie.

### ***g. Etat du foncier***

L'analyse des capacités résiduelles d'accueil du Plan d'Occupation du Sol mettent en évidence le fort potentiel d'accueil de la commune, notamment en zone NB. Elles se caractérisent par de grandes entités foncières libres au sein d'un tissu très lâche.

L'enjeu est d'encadrer la mutation de ce foncier et de recentrer l'urbanisation dans le cadre du nouveau règlement du PLU.

## ***2 RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT***

### ***h. Le milieu physique***

La commune de Roquefort-les-Pins s'étire sur un vaste territoire et bénéficie d'un relief varié composé d'une succession de collines à faibles altitudes. Elle est située dans une région qui bénéficie d'un climat clémente mais qui est susceptible de produire des événements climatiques à certaines périodes de l'année (incendies, inondations, coulées de boue...).

Le territoire roquefortois laisse une place importante aux espaces naturels composés d'une végétation caractéristique des milieux méditerranéens.

### ***i. Les milieux naturels et la biodiversité***

La biodiversité sur la commune de Roquefort-les-pins est très diversifiée et présente un intérêt écologique non négligeable. Cette richesse vis-à-vis de la faune et de la flore bénéficie de plusieurs périmètres d'inventaires (ZNIEFF de type I et II) ou de protection (zone Natura 2000). Le site des gorges du Loup concentre les secteurs Natura 2000 présentant une biodiversité riche et patrimoniale. Les autres zonages et inventaires (ZNIEFF) n'interceptent que de petites parcelles à la marge de la commune.

La trame verte présente deux réservoirs Nord et Sud bien distincts, l'enjeu est de limiter la fragmentation des espaces boisés en maintenant les corridors Nord-Sud. Le Loup et la Miaine sont les corridors aquatiques d'importances sur la commune.

### *j. Le cadre paysager et patrimonial*

La commune dispose de panoramas sur ces massifs boisés et sur les massifs montagneux périphériques. La forêt représente une importante ressource communale aujourd'hui fragmentée par l'urbanisation diffuse et le développement de la trame viaire. Dans les espaces bâtis, les ouvertures visuelles sont rares. Les lignes d'horizons boisées sont cependant à conserver.

Le réseau hydrographique est un élément constitutif du paysage de roquefort principalement dominé par le Loup. Il comprend de nombreux ruisseaux intermittents et des petits vallons secs.

La commune possède de nombreux éléments de patrimoine vernaculaire correspondant à des époques et usages historiques diverses. Ils témoignent entre autre de l'activité agricole passée de la commune.

### *k. Pollutions, qualité des milieux et risques*

Les ressources en eau sont abondantes même si la ressource est fragile. En effet, la qualité des eaux superficielles est globalement moyenne, elle est limitée principalement par une pollution domestique et industrielle tandis que la qualité des eaux souterraines est fragile car se situant sur un substrat karstique.

La qualité de l'air est globalement bonne sur la commune.

Enfin, le territoire roquefortois présente des risques naturels à prendre en compte. Le territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt. Elle est aussi concernée par un aléa inondation principalement le long de la Miaine et par un risque mouvement de terrains/coulées de boue.

## **3 RESUME DES CHOIX RETENUS**

L'enjeu premier du PLU est **de maîtriser l'urbanisation et de délimiter les espaces naturels, agricoles et forestiers** tout en contribuant au maintien d'une population active résidente.

Le projet d'urbanisme de la commune de Roquefort vise à répondre aux ambitions suivantes :

- Préserver le cadre de vie et le caractère de ville jardin de la commune par la prise en compte de l'environnement en ménageant les espaces naturels ;
- Adapter l'offre de logements en vue d'assurer le maintien d'un équilibre dans la structure démographique communale ;
- Orienter la construction nouvelle vers la nécessaire diversité du parc immobilier face à une offre inadaptée aux besoins des nouveaux arrivants ;
- Equilibrer le développement communal et impulser une dynamique économique.

Les objectifs du PLU sont de :

- Protéger la trame verte et bleue du territoire (réservoir de biodiversité, continuité nord sud) ;
- Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement urbain et architectural par un traitement paysager des espaces publics, une mise en valeur des techniques alternatives notamment paysagères de gestion des eaux pluviales ;

- Préserver les éléments identitaires de la commune en assurant la bonne insertion du bâti dans le paysage de la commune. Ainsi, le patrimoine bâti, géologique et préhistorique, agricole et rural et religieux font l'objet d'un recensement et d'une protection dans le cadre du PLU ;
- Prendre en compte et respecter les secteurs soumis aux risques ;
- Adapter l'offre de logements aux nouveaux besoins, notamment pour l'accueil de nouveaux ménages d'actifs sur l'ensemble de la commune en suivant un scénario de retour au rythme de croissance proche des dernières décennies, soit un taux de variation annuel entre 1 % et 1,13 %,

Ce scénario de croissance régulée générerait 690 habitants supplémentaires, impliquant une demande immobilière estimée à 650 résidences principales supplémentaires (soit une production de 70 logements par an) ;

Le PLU approuvé contient 10 emplacements réservés logements programmant 310 logements sociaux sur les 840 unités estimées en résidences principales. En combinant les logements sociaux existants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (139) et les programmes d'accèsion sociale à la propriété envisagés (une soixantaine), la Commune comptera plus de 560 logements aidés dès 2020.

L'aire d'accueil intercommunale des gens du voyage a été positionnée au sein de la carrière de la Roque, où sa faisabilité est désormais pleinement opérationnelle sans contrainte de levée du Plan de Prévention des Risques Incendies.

- Orienter la construction nouvelle vers la nécessaire diversité du parc immobilier face à une offre inadaptée aux besoins des nouveaux arrivants (typologie de logement, enjeux de mixité sociale, confortement de la centralité urbaine ...) ;
- Penser le développement de l'urbanisation en fonction de la capacité des infrastructures et équipements à assurer une charge supplémentaire (anticiper le besoin en équipements des futures opérations d'aménagement, gérer l'écoulement des eaux pluviales, réaliser des systèmes d'assainissement autonomes, prévoir les besoins scolaires pour assurer l'accueil des nouvelles populations...) ;
- Définir les secteurs de développement de l'urbanisation future pour limiter l'étalement urbain : optimiser les dents creuses et utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes : renouvellement urbain et création de logements sur le cœur du village ;
- Structurer la commune autour d'une réelle centralité et améliorer l'équipement commercial ;
- Accompagner le développement urbain par la réalisation et la requalification d'équipements et requalifier les équipements afin de générer un important dynamisme sur la commune ;
- Préserver l'agriculture présente en interface entre le milieu urbain artificialisé et les espaces naturels en favorisant une production de qualité victime d'une pression foncière importante ;
- Définir un projet en vue du développement économique de la Roque ;
- Améliorer les dessertes locales et l'accessibilité aux nouvelles centralités via la création d'une aire de stationnement et de l'élargissement du pont de Notre Dame ;
- Inciter, à l'échelle communale, à l'utilisation des modes doux.

**Bilan des surfaces du passage du POS au PLU 2017**

<b>POS - Roquefort-les-Pins</b>		
<i>Zone</i>	<i>Surface (ha)</i>	<i>% Commune</i>
U	315,14	14,58%
NB	519,25	24,02%
<b>Zones constructibles</b>	<b>834</b>	<b>38,59%</b>
NA	159,77	7,39%
<b>Zones constructibles à terme</b>	<b>160</b>	<b>7,39%</b>
NC	0	0,00%
<b>Zones agricoles</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
ND	1168	54,02%
<b>Zones naturelles</b>	<b>1168</b>	<b>54,02%</b>
<b>Total POS</b>	<b>2162</b>	<b>100,00%</b>

<b>PLU - Roquefort-les-Pins</b>		
<i>Zone</i>	<i>Surface (ha)</i>	<i>% Commune</i>
UA	9,38	0,43%
UAa	6,03	0,28%
UAb	4,77	0,22%
UB	352,87	16,32%
UC	382,03	17,67%
UD	49,09	2,27%
UE	26,29	1,22%
UEc	2,1	0,10%
<b>Zones constructibles</b>	<b>833</b>	<b>38,55%</b>
1AUh	10,27	0,48%
1AUz	23,72	1,10%
2AUh	9,93	0,59%
<b>Zones constructibles à terme</b>	<b>44</b>	<b>2,03%</b>
A	52,24	2,42%
<b>Zones agricoles</b>	<b>52</b>	<b>2,42%</b>
N	1222,79	56,57%
Ngv	0	0,00%
Npsi	0	0,00%
Nx	10,22	0,47%
<b>Zones naturelles</b>	<b>1233</b>	<b>57,04%</b>
<b>Total PLU</b>	<b>2162</b>	<b>100,04%</b>

## 4 RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### *1. Résumé de la démarche*

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique. Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

## II Incidences notables sur l'environnement et mesures envisagées

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCES DU PROJET PLU	MESURES RETENUES POUR EVITER OU REDUIRE LES INCIDENCES
Milieux naturels, espaces agricoles et consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Limitation de la consommation foncière</li> <li>➔ Reconnaissance et valorisation de l'activité agricole</li> <li>➔ Prise en compte et protection de la Trame Verte et Bleue</li> <li>➔ Renforcement des réservoirs d'espaces boisés naturels</li> <li>➔ Maintien de la diversité et de la richesse des biotopes</li> <li>➔ Limitation de la fragmentation des espaces boisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Protection des richesses écologiques du territoire et des sites naturels</li> <li>➔ Création d'espaces agricoles</li> <li>➔ Préservation des corridors écologiques terrestres entre les réservoirs principaux</li> <li>➔ Promotion du principe de ville Jardin</li> <li>➔ Centralisation de développement urbain</li> <li>➔ Aménagement du parc du Sinodon</li> <li>➔ Création d'une voirie pour l'accès à la carrière de la Roque</li> <li>➔ Extension de la carrière de Pont de Pierre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Reclassement des zones NB les en A ou en N pour limiter le mitage et renforcer les bordures de réservoirs de biodiversité</li> <li>➔ Maintien des espaces boisés classés</li> <li>➔ Mise en place d'EVP afin d'assurer la protection des espaces naturels boisés inclus dans le tissu urbain</li> <li>➔ Coefficient d'espace vert fixé à 80 % sur de nombreuses zones</li> </ul>
Paysages et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Protection des panoramas sur les massifs boisés dans les hauteurs</li> <li>➔ Protection des éléments patrimoniaux identitaires et vernaculaires de la commune</li> <li>➔ Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus</li> <li>➔ Protection du patrimoine agricole passé et développement du patrimoine futur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Protection des grands ensembles boisés</li> <li>➔ Protection du patrimoine vernaculaire et agricole</li> <li>➔ Protection des vues remarquables</li> <li>➔ Traitement paysager adapté au climat méditerranéen</li> <li>➔ Promotion des aménagements paysagers pour la gestion des eaux pluviales</li> <li>➔ Modification des paysages, résultant de l'artificialisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Création de zones agricoles</li> <li>➔ Reclassement de zones en zones A ou en N pour conserver une cohérence dans le paysage</li> <li>➔ Mise en place d'OAP sur les zones 1AUH et 1AUZ, permettant ainsi, à travers des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites, de limiter l'artificialisation des sols et de promouvoir l'intégration paysagère</li> <li>➔ Limitation de l'emprise au sol et coefficient d'espace vert à 80 % dans certaines zones à vocation d'habitat</li> </ul>

Risques majeurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Réduire l'exposition aux risques naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Prise en compte du risque inondation</li> <li>➔ Prise en compte du risque feux de forêts</li> <li>➔ Augmentation du risque de ruissellement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Création de zones « coupe-feu », notamment agricoles</li> <li>➔ Entretien et développement des équipements de contre les risques d'incendie</li> <li>➔ Obligation de mesures visant à une meilleure gestion des eaux pluviales</li> </ul>
Pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Développement des modes de transports alternatifs</li> <li>➔ Limitation des pollutions engendrées par des activités humaines</li> <li>➔ Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables dans les opérations nouvelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Hausse du trafic routier</li> <li>➔ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air</li> <li>➔ Augmentation du stationnement incitant à l'utilisation de la voiture</li> <li>➔ Augmentation de la production de déchets</li> <li>➔ Création d'une trame d'itinéraires doux</li> <li>➔ Optimisation de la desserte de transports en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Recalibrage des voies (intégration des modes doux) via la mise en œuvre d'emplacements réservés</li> <li>➔ Promotion des énergies renouvelables</li> </ul>
Ressource en eau et milieux aquatiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Préserver, qualitativement et quantitativement, les ressources en eau</li> <li>➔ Limitation du ruissellement des eaux pluviales par des aménagements adaptés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Augmentation des besoins en eau</li> <li>➔ Accroissement du traitement des eaux usées</li> <li>➔ Augmentation du risque de ruissellement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement</li> <li>➔ Coefficient de végétalisation à 80% à la parcelle</li> <li>➔ Limitation du ruissellement pluviales via des conditions de compensation du ruissellement pluviale</li> </ul>





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Préfecture des Alpes-Maritimes  
Direction des Elections et de la Légalité  
Bureau des Affaires Juridiques  
et de la Légalité

**Commune de ROQUEFORT-LES-PINS**

**Projet d'aménagement du centre-village – quartier le Plan**

**Autorité expropriante : la commune de Roquefort-les-Pins**

DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROQUEFORT-LES-PINS  
ET DE CESSIBILITÉ

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1 et suivants, L122-5 et R112-1 et suivants, R 131-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-49 et suivants, R153-13 et suivants et R104-8 ;

VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Roquefort-les-Pins n°2017/63 du 20 juin 2017 approuvant le projet d'aménagement du centre-village - quartier le Plan, décidant le recours à la procédure d'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à sa réalisation et autorisant le premier adjoint au maire à solliciter du préfet des Alpes-Maritimes, l'ouverture de l'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique, emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Roquefort-les-Pins et parcellaire conjointe ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Roquefort-les-Pins n°2018/09 du 13 février 2018 approuvant le coût global de l'opération dont le montant de travaux estimé et le coût d'acquisition foncière ;

VU ensemble les courriers du 16 janvier 2018 et du 9 novembre 2018 du 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Roquefort-les-Pins transmettant les dossiers en vue de l'ouverture des enquêtes publiques conjointes ;

VU les pièces du dossier constitué conformément aux dispositions des articles R 112-4 et R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, R 123-8 du code de l'environnement ;

VU la décision n°CU-2017-93-06-24 du 19 décembre 2017 par laquelle la Mission régionale d'autorité environnementale Provence Alpes-Côte d'Azur décide, après examen au cas par cas sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Roquefort-les-Pins que le projet de mise en compatibilité précité, lié à la déclaration d'utilité publique n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

VU l'examen conjoint par les personnes publiques associées du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins avec le projet d'aménagement du centre-village - quartier le Plan du 30 novembre 2018 ;

VU la décision du président du tribunal administratif de Nice n° E18000042/06 du 5 novembre 2018, désignant M. Gaël HILQUIN, commissaire divisionnaire en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2018 prescrivant sur le territoire de la commune de Roquefort-les-Pins, l'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune et parcellaire conjointe, relative au projet d'aménagement du centre-village - quartier le Plan, du 28 janvier au 28 février 2019 inclus ;

VU les exemplaires des 7 et 28 janvier 2019 du quotidien « Nice-Matin » et les exemplaires n° 2419 du vendredi 4 janvier 2019 et n° 2423 du vendredi 1<sup>er</sup> février 2019 de l'hebdomadaire « l'Avenir Côte d'Azur » portant insertion de l'avis d'enquête publique ;

VU l'attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique, de la police municipale de Roquefort-les-Pins, du 7 janvier 2019 ;

VU le certificat du maire de Roquefort-les-Pins du 18 mars 2019, attestant l'affichage de l'avis d'enquête publique ;

VU les notifications par courrier recommandé avec accusé de réception de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique à :

Mme MATON Monique, née BILLET  
Cidex 267, Chemin des Oisillons  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Mme MATTEO Pierrette  
3045 RD 2085  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Mme ROSSI Simone  
31, Chemin des Sept Fonts  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Mme GARRETTA Ann, née GUILLEC  
Résidence Sinopolis, 2 avenue des Mésanges  
83580 GASSIN

Monsieur GUILLEC Eric  
Résidence Sinopolis, 1 avenue des Basses Terres  
83580 GASSIN

SCI KAMAFRAEL Madame Ginette BOUCHOUCHA  
Villa Le Suc, 342 Cheminement des Martels  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Société COPROGIM  
15, chemin des Lavandins  
06800 CAGNES-SUR-MER

Mme Frédérique LEGAZ  
pour la SARL COPROGIM  
229, rue Roland Garros  
83600 FREJUS

Société TITAN INVEST  
C/O SCI CONGRES ANEMONES  
11, rue du Congrès  
06000 NICE

M. Pascal ORY  
pour la SARL TITAN INVEST  
11, rue du Congrès  
06000 NICE

Société LYBRA INVEST  
16, allée du Plateau Fleuri  
06600 ANTIBES

M. Patrick COSCO  
pour la SARL LYBRA INVEST  
16, allée Plateau Fleuri  
06600 ANTIBES

Mme JULLIEN Véréna, née ERDMANN  
Impasse des Noyers Cidex 273  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

M. JULLIEN Rémy  
Impasse des Noyers Cidex 273  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Mme Evelyne PAILLER  
198, chemin du Camouyer Cidex 442  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Maître Vincent COTTEREAU  
19, avenue Grammont  
37000 TOURS

M. Olivier DEL CORTO  
33, impasse des Noyers Cidex 273  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Mme DEPETRIS Estelle  
33, impasse des Noyers Cidex 273  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

SCI Les Pins  
113, passage des Huppés – Domaine des Grands Espaces  
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

SCI SANBA  
Chemin du Plateau fleuri Cidex 238  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Syndicat des copropriétaires de la parcelle CM n°114 pour la SCI Les Pins  
113, passage des Huppés – Domaine des Grands Espaces  
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

Syndicat des copropriétaires de la parcelle CM 114 par Mme ZEPI de la SCI SANBA  
Chemin du Plateau fleuri Cidex 238  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

M. CHAUVANCY Jean-Claude  
9, rue Edouard VAILLANT  
69100 VILLEURBANNE

M. KOSTER André  
139, Chemin du Plan  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

M. SERGI Théodore  
65, allée des Colchiques  
74300 THIEZ

M. le maire de Roquefort-les-Pins pour le propriétaire inconnu de droit indivis sur la parcelle CM 168  
Hôtel de Ville  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Mme KOHRS Carine, née SANSORNY  
Villa La Romarine  
290, chemin du Pas de l'Äi  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

M. KORN Godefroy  
Allée Henri BERGSON  
83700 SAINT-RAPHAEL

Cabinet SAFI  
Syndicat des copropriétaires de la parcelle CM 61  
273, boulevard du Point du Jour  
06700 SAINT-LAURENT DU VAR

**VU** les notifications, par affichage en mairie de Roquefort-les-Pins, conformément au certificat d'affichage daté du 24 janvier 2019, de l'ouverture des enquêtes publiques précitées à :

- Société COPROGIM
- Société TITAN INVEST
- M. Pascal ORY
- Société LYBRA INVEST
- Madame Evelyne PAILLER
- Maître Vincent COTTEREAU
- Syndicat des copropriétaires de la parcelle CM n°114 par la SCI LES PINS
- SCI LES PINS
- SCI SANBA
- Syndicat des copropriétaires de la parcelle CM n°114 par la SCI SANBA
- M. SERGI Theodore
- M. KORN Godefroy
- Cabinet SAFI

**VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 25 mars 2019 et ses avis favorables sur l'utilité publique du projet, la mise en compatibilité du PLU de Roquefort-les-Pins et son emprise ;

**VU** le courrier du préfet des Alpes-Maritimes du 5 avril 2019 transmettant pour avis au maire de Roquefort-les-Pins, le dossier relatif à la mise en compatibilité du PLU de sa commune ;

VU l'avis favorable tacite de la commune de Roquefort-les-Pins résultant du silence gardé par celle-ci au courrier précité ;

VU le courrier de la commune de Roquefort-les-Pins du 18 juin 2019 sollicitant la déclaration d'utilité publique de l'opération, emportant la mise en compatibilité du PLU de Roquefort-les-Pins et la cessibilité des immeubles nécessaires à sa réalisation ;

SUR proposition de Mme la secrétaire générale de la préfecture des Alpes-Maritimes ;

### ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** - Est déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement du centre-village - quartier le Plan, sur le territoire de la commune de Roquefort-les-Pins.

**Article 2** - Le présent arrêté emporte modification du plan local d'urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins en tant qu'il est incompatible avec l'opération déclarée d'utilité publique à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus. Ce document d'urbanisme sera mis en conformité avec les documents modifiés annexés au présent arrêté.

En application des dispositions de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera affiché pendant une durée d'un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 3** – La commune de Roquefort-les-Pins est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet visé à l'article 1<sup>er</sup>.

**Article 4** - Sont déclarés cessibles immédiatement les immeubles ci-dessus visés, désignés au plan et à l'état parcellaire annexés au présent arrêté.

**Article 5** - L'expropriation devra être réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

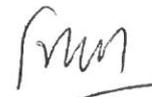
**Article 6** - Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice – 18, avenue des fleurs CS 61039 – 06050 Nice cedex 1 dans le délai de deux mois :

- à compter de sa publication en ce qui concerne la déclaration d'utilité publique de projet d'aménagement du centre-village - quartier le Plan,
- à compter de sa notification pour la cessibilité des immeubles nécessaires à sa réalisation.

**Article 7** - La secrétaire générale de la préfecture des Alpes-Maritimes et le maire de Roquefort-les-Pins sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté dont un extrait sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le  
03 SEP. 2019

Pour le Préfet,  
La Secrétaire Générale  
SS-4133



Françoise TAHERI



MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

## Le Maire de la Commune de ROQUEFORT-LES-PINS

N°2019/346

Mise à jour N° 1 du Plan  
Local d'Urbanisme de la  
commune de  
ROQUEFORT LES PINS

Vu le code de l'urbanisme et notamment les  
articles L126-1, R 126-1 et R 123-22.

Vu la délibération N° 2017/03 du Conseil  
Municipal en date du 28 février 2017  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Vu la décision préfectorale du 16 septembre  
2019 portant agrément d'équipements réalisés  
et autorisation d'aménagement en zone BO du  
Plan de Prévention des risques d'Incendies de  
Forêts de Roquefort les Pins, au bénéfice de  
l'association Syndicale Libre des Lentisques.

### **ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort les Pins est  
mis à jour à la date du présent arrêté sur les servitudes résultant du  
Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt.

A cet effet, ont été complétés :

1. La liste des servitudes d'utilité publique,
2. Le cartouche du plan des servitudes,
3. Le cartouche de la liste des servitudes d'utilité publique,
4. Le cartouche du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 2 :** La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition  
du public :

- La Mairie de Roquefort les pins- service Aménagement,
- Dans les locaux de la préfecture des Alpes-Maritimes à Nice.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant 1 mois.

**ARTICLE 4** : Des copies du présent arrêté ainsi que les pièces ci-dessus seront adressées à :

- Monsieur le préfet des Alpes Maritimes,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

ROQUEFORT-LES-PINS, le 22 octobre 2019

Pour le Maire,  
L'Adjoint à l'Aménagement



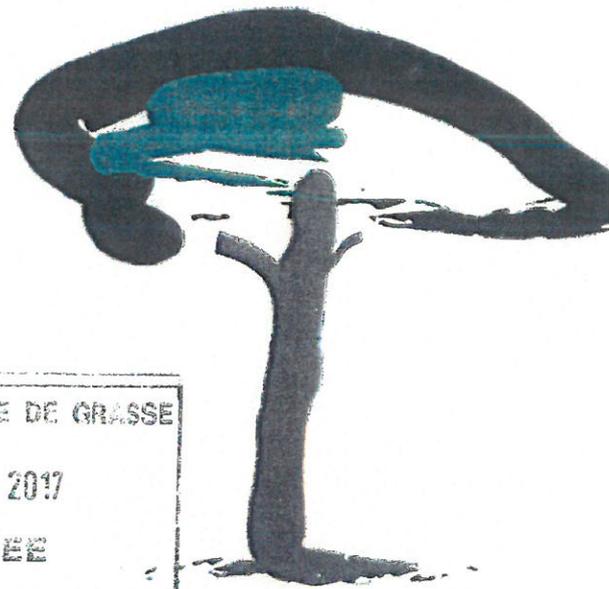
**Jean Bernard DUPERET TOUMIEU**

# ROQUEFORT LES PINS

SOUS-PREFECTURE DE GRASSE

06 MAR. 2017

ARRIVEE



## Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le MAIRE  
L'Adjoint Délégué à l'Aménagement



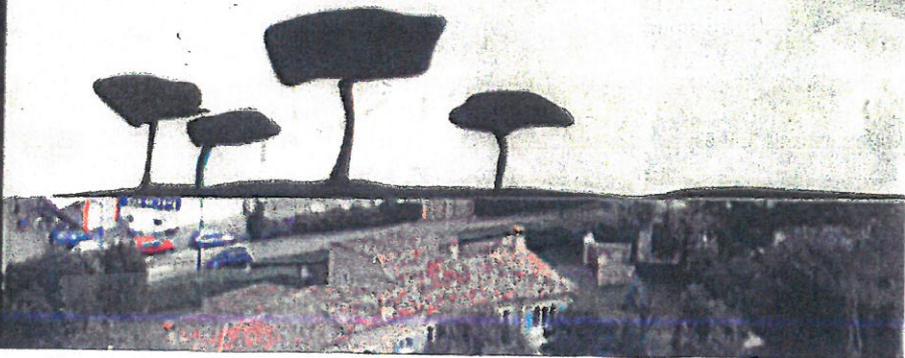
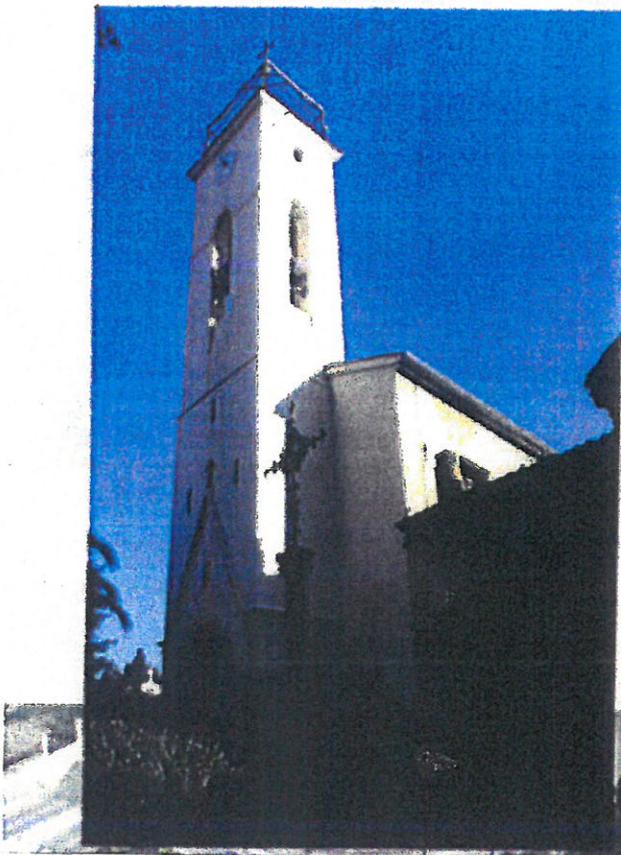
*Handwritten signature in blue ink.*

Jean-Bernard DUJERET TOUMIEU

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 28 février 2017  
approuvant les dispositions du Plan  
Local d'Urbanisme



Monsieur le Maire. Michel ROSSO

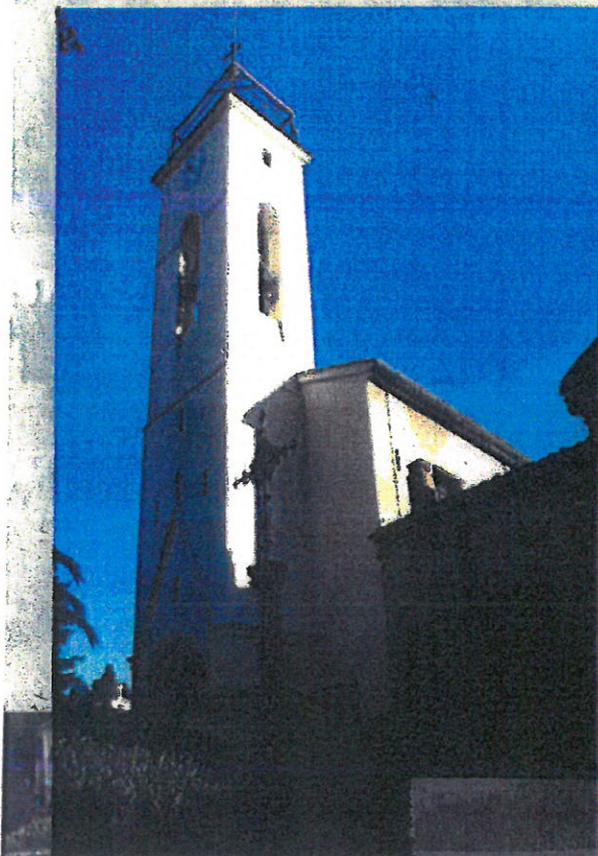


Mise à jour N° 1 : le 22 octobre 2019

# Roquefort les Pins



## Plan Local d'Urbanisme



Vu et annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 28 février 2017  
approuvant les dispositions du  
Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire, Michel Rossi

3-A-1 PLANS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE  
Planche Ouest

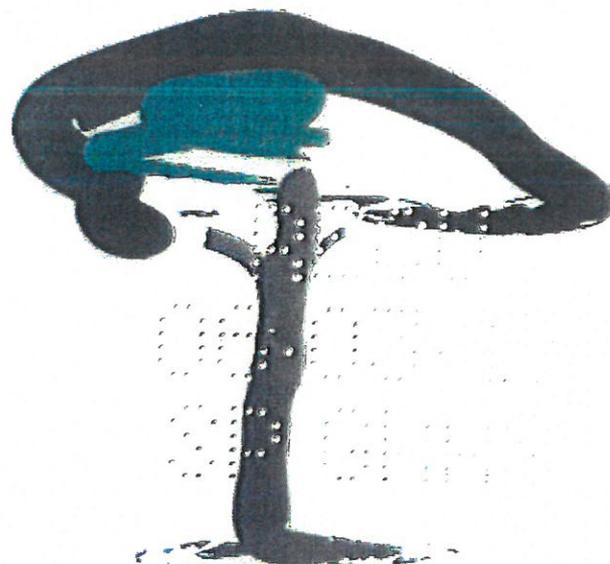
Pour le Maire  
Adjoint Délégué à l'Aménagement



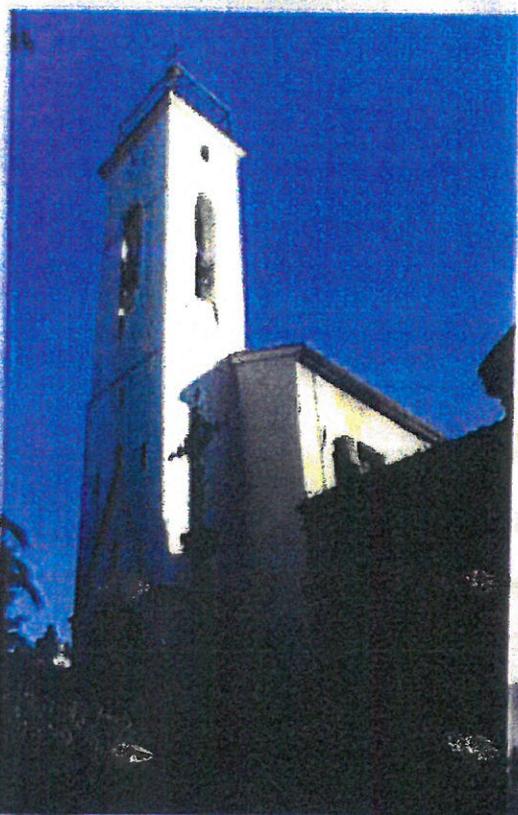
Jean-Bernard TOUMIEU

Mise à jour N° 1 : le 22 octobre 2019

# ROQUEFORT LES PINS



## Plan Local d'Urbanisme

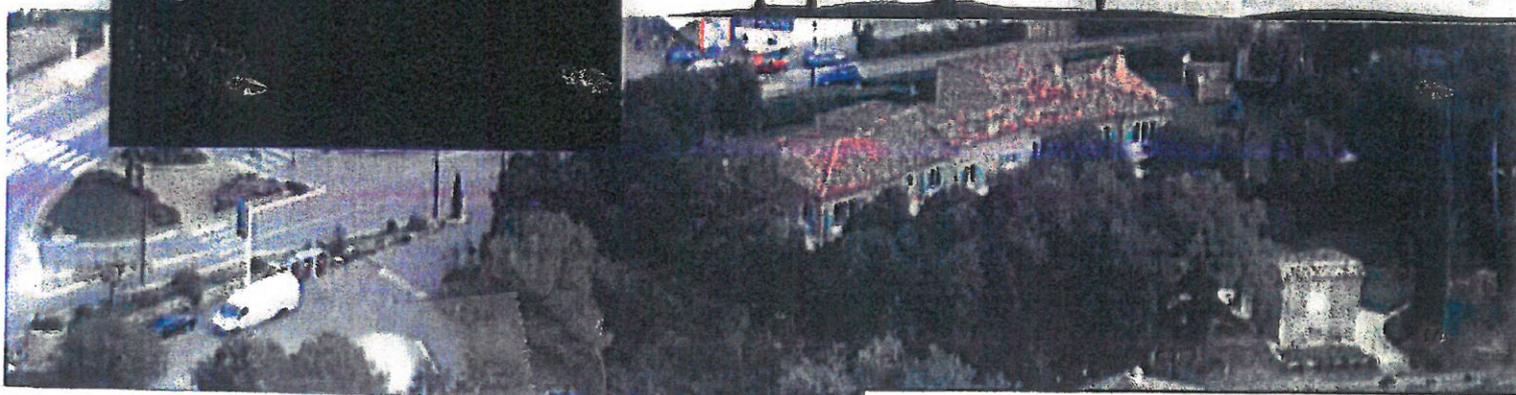


Pour le MAIRE  
L'Adjoint Délégué à l'Aménagement



Vu pour être annexé à la  
délibération du 28 février 2017  
approuvant les dispositions du  
Plan Local d'Urbanisme

Jean-Bernard DUPERET TOUMIEU



3B – Liste des servitudes  
d'utilité publique

# Roquefort les Pins



SOUS-PREFECTURE DE GRASSE  
06 MAR. 2017  
ARRIVEE

## Plan Local d'Urbanisme

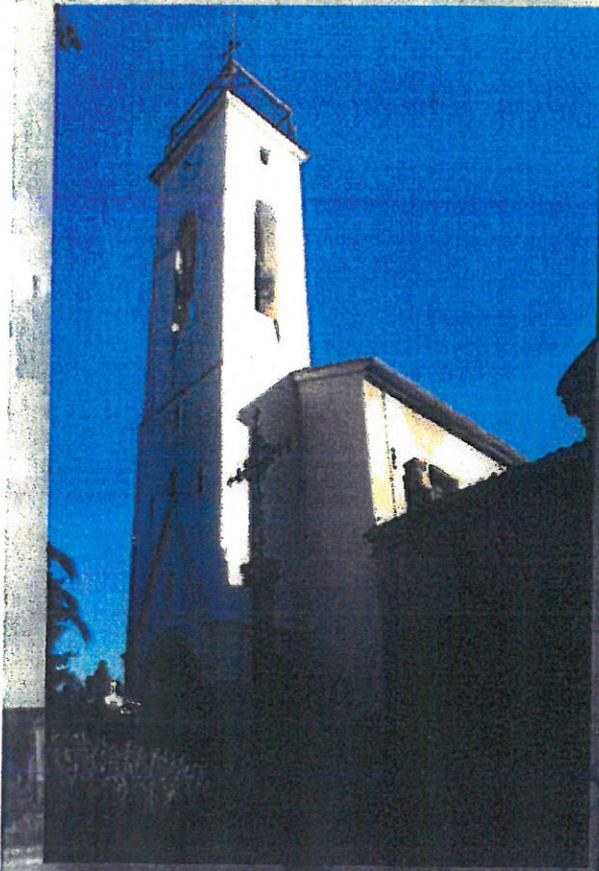
Pour le MAIRE  
L'Adjoint Délégué à l'Aménagement



Vu et annexé à la délibération n° 100MIEU  
du Conseil Municipal du 28 février 2017  
approuvant les dispositions du  
Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire, Michel Rossi

3-A-2 PLANS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE  
Planche Est



## ROQUEFORT-LES-PINS

### PM<sub>1</sub> - RISQUES NATURELS

Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt (PPRIF)

#### Textes de réglementation générale

- Code de l'Environnement, articles L562-1 à L562-9,
- Code de l'Urbanisme, articles L126-1 et R126-1.

#### Étendue de la servitude

- Parties du territoire communal délimitées sur le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt, ci-annexé, et appelées « zones rouges » ou « zones bleues ».

#### Limitation au droit d'utiliser le sol

- Respect des dispositions résultant du règlement du PPRIF dans les zones rouges ou bleues :
  - zone rouge : le principe est l'inconstructibilité,
  - zone bleue : le principe est la constructibilité sous réserve de mettre en oeuvre des mesures de protection appropriées.
- Il est indispensable de se référer au règlement de chaque zone concernée pour connaître précisément les limitations au droit d'occuper et d'utiliser le sol.

#### Personne ou service à consulter

- Services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes  
Direction départementale des territoires et de la mer  
CADAM / SER Pôle Risques Naturels et Technologiques  
147 boulevard du Mercantour  
06286 Nice cedex 3

Désignation des servitudes	Actes ayant institué les servitudes
- PPR d'incendies de forêt de la commune de ROQUEFORT-LES-PINS  Voir annexe n°3-C : <ul style="list-style-type: none"> <li>• plan de zonage du PPRIF,</li> <li>• règlement du PPRIF.</li> </ul>	- Arrêté préfectoral du 03/09/2009



MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

N° 2019/93

DATE DE CONVOCATION  
3 décembre 2019

DATE D'AFFICHAGE  
3 décembre 2019

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 29  
Présents : 18  
Votants : 22

**OBJET :**

**APPROBATION DE LA  
MODIFICATION N° 1 DU  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE  
ROQUEFORT LES PINS**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Dix Neuf  
Le 10 décembre à 18H50

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 3 décembre 2019  
s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de

Monsieur Michel ROSSI, Maire,

Elus en exercice	Présents	Absents	Procuration a
M. ROSSI	x		
M. DUPERET TOUMIEU	x		
MME. ERKER	x		cccccc
M. VACCANI	x		cccccc
MME. MARÇAL			M. VACCANI
M. FERRASSE	x		cccccc
MME. VAN DE VELDE	x		cccccc
MR. POTTIER	x		cccccc
MR. GROBBEN	x		cccccc
MR. FOUCARD	x		cccccc
MME. JANIN	x		cccccc
MME. VENTRE	x		
MR. FERRER Y SANTA CREU	x		
M. CHATRON-COLLIET			MME. VENTRE
MME. COLI		x	
MR. GRIMONT	x		
MR. AGNEL-VARIN			M. DE RICHCOUR
MME. DELAOUTRE		x	
MR. ALONSO			MR. POTTIER
MME. RINGEISEN	x		
M. DE RICHCOUR	x		
MME. BLADANET	x		
M. ROUX	x		
MME. FERRI		x	
MME. PIRONE	x		
MME. SOLER		x	
M. TORRES		x	
MME. ORTIS-ROBERT		x	
MME. LORRAIN		x	

**Secrétaire de séance : Elisabeth JANIN**

Monsieur le Maire rappelle le contenu du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Roquefort-les-Pins tel que soumis à enquête publique, à savoir :

- Adaptation des règlements des zones UB, UC, UD et UE :
  - o La réduction des distances d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et limites séparatives dans les zones UB, UC, et UD,
  - o La modification des règles de hauteur et d'emprise au sol au-delà de certains seuils,
  - o La suppression des règles relatives aux hauteurs de clôture dans la zone UE à destination des équipements collectifs publics,
  - o L'interdiction d'implantation des résidences de tourisme dans les zones UB, UC et UD,
  - o La limitation du nombre de stationnement par logement et la réduction du coefficient de végétalisation dans les zones concernées par la modification,
  - o Des précisions relatives aux conditions d'abattage d'arbres et de plantations.

Aucun emplacement réservé ni Espace Boisé Classé ne sont concernés ou remis en cause par la modification du PLU.

Monsieur le Maire souligne que l'ensemble des modifications envisagées n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement. De plus, la présente modification n'a pas été soumise à une évaluation environnementale prévue à l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme à la suite de l'examen au « cas par cas » et à la décision n°CU-2019-002224 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Monsieur le Maire rappelle en outre les différentes étapes de la procédure de modification n°1 du PLU, à savoir :

- Réunions préparatoires entre juillet 2017 et octobre 2018,
- Notification du projet de modification n°1 du PLU à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et aux Personnes Publiques Associées en date du 15 mai 2019,
- L'enquête publique a été ouverte par arrêté municipal du 20 août 2019 et s'est déroulée du 17 septembre 2019 au 18 octobre 2019 inclus, soit 32 jours,
- Le Tribunal Administratif a été sollicité en date du 3/7/2019 pour la nomination du commissaire enquêteur,
- Par décision du Tribunal Administratif, Monsieur Gilbert MUTONE a été désigné le 11/07/2019,

Monsieur le Maire explique qu'une enquête publique concernant la modification n°1 du PLU a débuté le 17 septembre 2019 et qu'à la suite de sa clôture en date du 18 octobre 2019, le commissaire enquêteur a adressé par mail le 17 novembre 2019 son rapport et ses conclusions motivées.

Monsieur le Maire indique que 9 observations ont été inscrites au registre pendant l'enquête et que 5 lettres et 9 courriels ont été adressés au commissaire enquêteur.

Parmi les observations et lettres :

- 6 d'entre elles ont porté sur les règles édictées pour les zones UC et UD concernant l'emprise au sol des constructions, mais également au regard des impacts engendrés sur les volumes d'eaux pluviales supplémentaires et la réduction des surfaces d'espaces verts,
- 2 souhaitent la modification des règles de recul entre deux bâtiments pour les établissements de santé en zone UC,

- 1 observation porte sur l'article 10 – *Hauteurs maximales des constructions* de la zone UB,
- 4 observations traitent de modifications de zonage, concernant la zone UC,
- 2 avis favorables s'appuient sur l'accroissement maîtrisé, l'allègement des règles, et l'ouverture à de nouvelles possibilités de répartition des surfaces de plancher,
- 3 remarques s'opposent à la règle indiquant un arbre planté pour un arbre arraché, et au développement des constructions,
- Des demandes d'information,
- Des demandes annexes portent sur le reclassement d'une partie de zone N en zone A, la modification du règlement de la zone N (relatif aux abris), ou encore la demande de révision du PPRif.

Dans ses conclusions en date du 16 novembre 2019 le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec réserves et recommandations à la modification n°1 du PLU de la commune de Roquefort-les-Pins

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-41 ;

**Vu** la délibération n°2017/03 du conseil municipal en date du 28 février 2017 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** l'arrêté du Maire n°2019/274 du 20 août 2019 soumettant l'enquête publique la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui émet un avis favorable avec réserves ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient quelques rectifications mineures du projet de modification n°1 du PLU à savoir :

- Modification des articles 6 et 7 des zones UB et UC par l'ajout de la mention « établissements de santé », lesquels sont associés aux équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour et maisons de retraite,
- Modification de l'article 8 de la zone UC, par la précision d'un recul de 10 m entre deux bâtiments sur la même unité foncière pour ce qui concerne les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé,
- Modification de l'article 9 des zones UB et UC par l'ajout de la mention « établissements de santé », lesquels sont associés aux équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour et maisons de retraite,
- Correction de l'article 9 des zones UB, UC et UD par le remplacement du terme « peut » à la place de « pourra » au sujet du doublement du Coefficient d'Emprise au Sol,
- Modification de l'article 9 de la zone UD par l'augmentation du Coefficient d'Emprise au Sol à 4%,
- Modification de l'article 10 des zones UB, UC et UD par l'ajout de la mention « ou égale » liée au seuil défini pour l'emprise au sol et suppression de la partie de phrase « ne pouvant excéder 50% du CES »,
- Rectification du rapport de présentation sur les points suivants : corrections liées aux modifications du règlement précitées et ajout d'une phrase relative à l'avis de la MRAE PACA ne soumettant pas la modification du PLU à évaluation environnementale.

Considérant les résultats de l'enquête publique justifiant des modifications du règlement du PLU ;

Concluant que la modification du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée conformément aux articles du Code de l'urbanisme.

**La Commission Aménagement du 03 décembre 2019 a validé la modification n°1.**

Monsieur le Maire précise que :

Conformément au Code de l'urbanisme, le Plan Local de l'Urbanisme modifié sera tenu à disposition du public aux heures et jours d'ouverture de la mairie.

Conformément au Code de l'urbanisme, un avis d'approbation sera inséré dans le journal Nice Matin.

Conformément aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois, et sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Chacune des formalités de publicité doit, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, mentionner le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La présente délibération produira ses effets juridiques, à compter de sa transmission en préfecture, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du 1er jour où il est effectué.

La modification approuvée est tenue à disposition du public à la préfecture, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme.

**OUI** l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la modification n°1 du PLU
- **DE TRANSMETTRE** le document par notification à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et procéder à l'ensemble des mesures de publicité requises afin de le rendre opposable

Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,  
Le 10 décembre 2019



  
**Michel ROSSI**  
Maire de Roquefort-les-Pins

**AR Prefecture**

006-210601050-2021-0000021\_\_86-DE  
 Reçu le 11/01/2022  
 Publié le 11/01/2022

**MAIRIE DE  
 ROQUEFORT-LES-PINS  
 06330**

Téléphone : 04.92.60.35.00  
 Fax : 04.92.60.35.01

**N° 2021/86**

**DATE DE CONVOCATION  
 7 décembre 2021**

**DATE D'AFFICHAGE  
 7 décembre 2021**

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 29  
 Présents : 23  
 Votants : 26

**OBJET :**

**PRESCRIPTION DE LA  
 MODIFICATION  
 SIMPLIFIEE N°2  
 DU PLAN LOCAL  
 D'URBANISME  
 INCLUANT LES  
 MODALITES DE MISES  
 A DISPOSITION DU  
 PUBLIC**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
 DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Vingt Et Un  
 Le 14 Décembre 2021 à 18H30

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 7 décembre 2021  
 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de

**Monsieur Michel ROSSI, Maire,**

Elus en exercice	Présents	Absents	Procuration a
M. ROSSI	X		
MME. ERKER	X		
MR. POTTIER	X		
MME. DEMAIN MARÇAL	X		
M. VACCANI	X		
MME. BLADANET	X		
M. DE RICHECOUR	X		
MME. DEMARIA	X		
MR. AGNEL VARIN	X		
MME. VENTRE	X		
MR. ALONSO			MME. ERKER
MME. GODÁRD	X		
MR. FERRER Y SANTA CREU	X		
MME. PIRONE	X		
MR. GROBEN	X		
MME. REVEL	X		
MR. GRIMONT			M. ROSSI
MME. SAVONITTO	X		
M. ROUX	X		
MME. TRANNOY-MOIRAND	X		
M. TORRES			MR. POTTIER
MME. BUSTIN		X	
MR. ROSSI	X		
MME. SEGURA-PAILHON		X	
MR. PACCHIONI	X		
MME. BROT-WALOCH	X		
MR. ARMANNO	X		
MME. DELAPORTE	X		
MR. CANTERGIANI		X	

**Secrétaire de séance : Mme Sophie SAVONITTO**

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 153-45 à L 153-48

M. DE RICHECOUR présente les raisons pour lesquelles une seconde Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquefort-les-Pins est rendue nécessaire et les évolutions du PLU qui vont être réalisées.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins a été approuvé le 28 février 2017, et a fait l'objet d'une première Modification en 2019. Il organise le territoire autour d'un centre urbain (ou des noyaux anciens) constitué par la zone UA, lui-même entouré par des espaces, plus ou moins densément urbanisés définis principalement par les zones UB et UC. Il est précisé que ces dernières zones ont une vocation principalement résidentielle, même si elles autorisent depuis la Modification n°1 de 2019, des équipements hôteliers, de santé, de maison de retraite et de remise en forme.

La Commune souhaite aujourd'hui répondre à des problématiques nécessitant des évolutions mineures du Règlement d'Urbanisme :

- \* faciliter la réalisation des équipements hôteliers, de santé, de maison de retraite et de remise en forme dans les zones UB et UC en leur permettant sous condition de forte végétalisation de réaliser des toitures terrasses
- \* permettre dans les zones UB, UC et UD la réalisation d'annexes non habitables d'un maximum de 6 m2 d'emprise jusqu'à 1 mètre des limites séparatives
- \* améliorer l'intégration paysagère des constructions dans les zones résidentielles pour les emprises bâties inférieures à 120 m2 d'emprise au sol en abaissant la hauteur maximale à l'égout de 4 mètres à 3,20 mètres, et en précisant que la hauteur maximale est fixée à 4 mètres pour les constructions d'un seul niveau supérieures à 120 m2 d'emprise au sol
- \* imposer la réalisation des dispositifs de pompe à chaleur au pied de la façade du bâtiment principal, et disposés au sein d'un caisson réducteur de bruit
- \* préciser que la norme de réalisation de la place de stationnement requise aux articles 12 des zones UB, UC et UD doit s'effectuer pour au moins 40 m2 au sein d'une emprise bâtie
- \* Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage où une construction d'habitation est restée couverte par un Espace Boisé Classé, et pour laquelle il convient de détourner les emprises bâties et déjà aménagées.

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

**CONSIDÉRANT** que ces évolutions mineures et ponctuelles du Règlement d'Urbanisme sont conformes à la codification de la procédure de Modification Simplifiée ;

**CONSIDÉRANT** que cette Modification Simplifiée n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette Modification Simplifiée n'entre ni dans le champ d'application de la procédure de Modification ou de Révision du Plan Local d'Urbanisme;

**CONSIDÉRANT** que le Code de l'Urbanisme permet de prescrire dans le même acte la Modification Simplifiée et de fixer les modalités de mise à disposition du dossier de Modification Simplifiée ;

**CONSIDÉRANT** que la Modification Simplifiée a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans le cadre d'un Cas par Cas Ad'Hoc ;

Monsieur M. DE RICHECOUR propose au Conseil Municipal de valider le dispositif de concertation publique par la mise à disposition à partir des dispositions suivantes :

- annonce de la mise à disposition du dossier par une parution dans le journal Nice Matin avant l'ouverture de la consultation du public en mairie aux heures habituelles d'ouverture
- annonce de la mise à disposition du dossier par voie d'affiche en mairie
- mise à disposition en mairie et sur le site Internet de la Commune du projet de Modification Simplifiée comprenant la délibération, une notice explicative et le projet de Règlement d'Urbanisme du LUNDI 7 FEVRIER 2022 matin au VENDREDI 11 MARS 2022 après midi, soit une durée de 33 jours. Un registre permettant de consigner les remarques sera mis à disposition

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur DE RICHECOUR et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

1. D'AUTORISER Monsieur le maire à engager la modification simplifiée n°2 du PLU pour permettre les évolutions du Plan Local d'Urbanisme telles qu'exposées ci avant

2. DE DEFINIR les modalités de concertation suivantes :

.. annonce de la mise à disposition du dossier par une parution dans le journal Nice Matin avant l'ouverture de la consultation du public en mairie aux heures habituelles d'ouverture.

.. annonce de la mise à disposition du dossier par voie d'affiche en mairie.

.. mise à disposition en mairie et sur le site Internet de la Commune du projet de Modification Simplifiée comprenant la délibération, une notice explicative et le projet de zonage du LUNDI 7 FEVRIER 2022 matin au VENDREDI 11 MARS 2022 après midi, soit une durée de 33 jours. Un registre permettant de consigner les remarques sera mis à disposition.

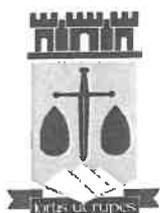
3. DE TRANSMETTRE le projet de Modification Simplifiée aux Personnes Publiques requises

Suite à une erreur matérielle, cette délibération annule et remplace la délibération n°2021/86 du 14/12/2021.

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,  
Le 14 décembre 2021

Michel ROSSI

Maire de Roquefort les Pins



MAIRIE DE  
ROQUEFORT-LES-PINS  
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00  
Fax : 04.92.60.35.01

N° 2022/22

DATE DE CONVOCATION  
29 MARS 2022

DATE D'AFFICHAGE  
29 MARS 2022

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 29  
Présents : 17  
Votants : 23

OBJET :

**APPROBATION DE LA  
MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt deux  
Le 05 avril 2022 à 18H30

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 29 Mars 2022  
s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de

Monsieur Michel ROSSI, Maire,

Elus en exercice	Présents	Absents	Procuration a
M. ROSSI	X		
MME. ERKER	X		
MR. POTTIER	X		
MME. DEMAIN MARÇAL	X		
M. VACCANI			MME.REVEL
MME. BLADANET	X		
M. DE RICHECOUR	X		
MME. DEMARIA		X	
MR. AGNEL VARIN			MME. VENTRE
MME. VENTRE	X		
MR. ALONSO		X	
MME. GODARD	X		
MR. FERRER Y SANTA CREU	X		
MME. PIRONE	X		
MR. GROBBEN			MR. GRIMONT
MME.REVEL	X		
MR. GRIMONT	X		
MME. SAVONITTO	X		
M. ROUX		X	
MME. TRANNOY-MOIRAND		X	
M. TORRES			M. ROSSI
MME. BUSTIN	X		
MR. ROSSI	X		
MME. SEGURA-PAILHON		X	
MR. PACCHIONI	X		
MME. BROT-WALOCH			MME. DELAPORTE
MR. ARMANNO			M. DE RICHECOUR
MME. DELAPORTE	X		
MR. CANTERGIANI		X	

Secrétaire de séance : Mme Sophie SAVONITTO

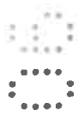
Monsieur Henri DE RICHECOUR, adjoint, expose :

### **Rappel de la procédure et du projet**

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération en date du 28 février 2017 et a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée en conseil municipal le 10 décembre 2019.

Par délibération du 14 décembre 2021, la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme a été prescrite pour répondre à des problématiques nécessitant des évolutions mineures du règlement d'urbanisme et corriger une erreur matérielle relative à un espace boisé classé couvrant une construction d'habitation.

Le projet de modification simplifiée a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale, laquelle a estimé dans son avis en date du 4 février 2021 que le projet n'avait pas à être soumis à évaluation environnementale.



Conformément à la procédure et à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée a également été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.



Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis :

La Chambre d'agriculture a indiqué n'avoir aucune observation à émettre du fait de l'absence d'impact de cette modification sur les espaces et activités agricoles.

La DDTM a rendu un avis favorable avec les réserves suivantes :

- La réduction de la hauteur des constructions n'apparaîtrait pas équitable, serait insuffisamment étayée et conduirait à une diminution des droits à construire.
  - La réalisation de toitures terrasses végétalisées ne doit pas fragiliser les constructions au regard du risque feux de forêt.
  - Des éléments de justification doivent être apportés concernant la cohérence des nouvelles dispositions envisagées pour les toitures terrasses avec les orientations relatives à la qualité architecturale issues du PADD.
- Le Conseil régional a indiqué transmettre le dossier à une délégation du Conseil sans formuler d'observations.
  - Le Conseil départemental émet un avis favorable à la modification simplifiée du PLU.
  - L'agence régionale de Santé n'identifie aucun enjeu de santé publique.

En réponse à l'avis de la DDTM, il est rappelé que :

- La hauteur est abaissée de 80 cm dans le cadre de la réalisation de bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 120 m<sup>2</sup>. Cette hauteur n'a pas d'impact sur le nombre de niveaux dans la mesure où seul un niveau était déjà autorisé dans le PLU exécutoire. Cette réduction de 80cm n'impacte pas davantage la capacité de surface de plancher délivrée dans les zones UB, UC et UD. Il s'agit uniquement de l'abaissement d'un faitage ayant finalement des conséquences uniquement sur la pente de toiture, pour une meilleure intégration paysagère. De ce fait, il ne s'agit pas d'une réduction de droits à construire.
- Le plan de prévention du risque feu de forêt est une servitude d'utilité publique s'imposant à tout projet et annexée au PLU, comme le rappelle notamment l'article 1 des dispositions générales du règlement du PLU. Cette annexion rend opposable la servitude à tout projet.
- A propos de l'intégration de toitures terrasses, celles-ci s'intègrent parfaitement dans le grand paysage dans la mesure où elles doivent être végétalisées. Celles-ci permettront d'offrir un rendu esthétique aux toitures en créant une renaturation en ville. Ces toitures végétalisées participeront également à l'amélioration de l'air et la lutte contre la pollution, et favoriseront la biodiversité, en adéquation avec les objectifs fixés dans le PADD. Il ne fait aucun doute que

par leur caractérisation végétale, elles participent activement à une meilleure qualité architecturale...

Par ailleurs, la commune de Villeneuve Loubet a fait savoir par courrier en date du 21 janvier 2022, qu'elle n'avait aucune observation à formuler quant au contenu de la procédure menée. La commune de Valbonne Sophia Antipolis émet deux observations :

- L'une afférente à la réduction à un niveau de l'habitat pavillonnaire qui peut concourir à une imperméabilisation du territoire plus importante ;
- L'autre sur l'absence de référence à la palette végétale de la CASA concernant les plantations et aménagements paysagers.

En réponse, il est rappelé ici que la modification simplifiée n'a pas pour objectif de réduire à un niveau l'habitat pavillonnaire puisque le PLU exécutoire n'autorise déjà pas actuellement la réalisation de plusieurs niveaux ; la modification simplifiée n'a donc pas d'impact plus important sur l'imperméabilisation du territoire.

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que les modalités de la mise à disposition du public ont été précisées par le conseil municipal par délibération en date du 14 décembre 2021. Il rappelle également que ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

La consultation du public afférente à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été organisée du 7 février 2022 au 11 mars 2022 inclus, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée et un registre destiné à recueillir les observations ont été mis à disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Le projet de modification simplifiée a également été publié sur le site internet de la commune.

Le public a été informé de la mise à disposition du projet par les moyens suivants :

- L'affichage de la délibération de mise à disposition du public en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition du public.
- La publication d'un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée dans le journal Nice Matin le 29 janvier 2022.

Deux observations ont été formulées dans le registre mis à disposition du public en mairie.

La première observation concerne la limitation de la superficie des abris de jardins qui pénaliserait les propriétaires de grandes parcelles et qui nécessiterait davantage une règle en fonction de la taille des terrains, outre la faculté de pouvoir en édifier deux sur le terrain.

A ce propos, d'un point de vue d'égalité vis-à-vis des administrés, il n'est pas souhaitable de réglementer la taille des annexes au regard de la superficie des terrains, ce qui d'ailleurs n'est pas légal au regard de la loi ALUR qui a supprimé notamment la possibilité de fixer une surface minimale de terrain constructible. Par ailleurs, le fait de n'autoriser qu'une seule annexe par unité foncière s'explique par la volonté de ne pas compromettre la qualité paysagère environnante.

La deuxième observation conteste le fait de :

- Pouvoir édifier des abris de jardin à 1m des limites séparatives.
- Devoir réaliser une place par tranche supérieure à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont au moins 40m<sup>2</sup> dans une emprise bâtie.

En réponse, il est rappelé que les abris de jardin sont nécessairement d'une emprise au sol maximale de 6m<sup>2</sup> de sorte qu'ils n'impacteront pas les paysages. Par ailleurs, les règles restent identiques pour les règles de stationnement à ceci près que les 40m<sup>2</sup> de surface de plancher comptabilisés ne visent plus que le bâtiment mais bien toute emprise bâtie, ce qui en facilite par également la compréhension.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

En l'occurrence, au regard des éléments précités, il est proposé de ne pas modifier le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants ;

**VU** la délibération du 14 décembre 2021 fixant les modalités de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** les avis des personnes publiques associées ;

**VU** les avis recueillis lors de la mise à disposition du public ;

**VU** l'avis de l'Autorité environnementale ;

**VU** le bilan de de la mise à disposition du public ;

**CONSIDÉRANT** que la mise à disposition du public du dossier qui s'est déroulée du **7 février 2022 au 11 mars 2022 inclus** a fait l'objet d'une seule observation,

**CONSIDÉRANT** que suite aux observations des personnes associées ou consultées et de deux administrés et au regard des réponses apportées à celles-ci, il n'est pas apparu nécessaire d'amender le projet de modification simplifiée du PLU,

**CONSIDÉRANT** que la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

**ENTENDU** l'exposé de Monsieur le Maire,

**OUI** l'exposé de Monsieur Henri DE RICHECOUR,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **TIRE** le bilan des observations faites par les personnes publiques associées et consultées et le public au cours de la mise à disposition, n'entraînant aucune correction au dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
- **APPROUVE** telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°1 du Plan local d'Urbanisme

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département et publié au recueil des actes administratifs.

La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et une mention de cet affichage dans un journal du département.

Le dossier de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Roquefort-les-Pins aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.

Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,

Le 05 avril 2022



Maire de Roquefort les Pins

