AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

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° 2026/64

DATE DE CONVOCATION
9 SEPTEMBRE 2026

DATE D'AFFICHAGE
10 SEPTEMBRE 2026

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 29
Présents : 23
Votants : 27

OBJET :

PRESCRIPTION DE LA REVISION N°1 DU PLU

L'An Deux Mille Vingt Six
Le seize septembre à 18 h 00

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 9 septembre 2026 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur Ewan CORINALDESI, Maire,

Elus en exercice	Présents	Absents	Procuration à
M. CORINALDESI Ewan	X		
MME VAN DE BOR	X		
M. MEROWKA	X		
MME. DEMARIA	X		
M. AGNEL VARIN	X		
MME LUCAS	X		
M. BERTHIER	X		
MME TERRUSSE		X	Mme BADAUD
M. MONTANT	X		
M. CAVANI	X		
M. DEBAILLON-VESQUE	X		
M. DUBOIS	X		
MME BENICHOU	X		
MME CORINALDESI	X		
M. DIDIER	X		
MME ALBOUY	X		
M. TIGNEL		X	M. DIDIER
M. LEYSSIEUX	X		
MME PIGNOREL		X	Mme BENICHOU
MME GUERMONPREZ	X		
MME PIERRON		X	
MME BADAUD	X		
M. POTTIER	X		
M. ROSSI		X	Mme TRANNOY-MOIRAND
MME MARÇAL	X		
M. ALONSO		X	
M. PACCHIONI	X		
MME GODARD	X		
MME TRANNOY-MOIRAND	X		

Secrétaire de séance : Monsieur Pascal LEYSSIEUX

AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

Madame Chantal CORINALDESI, conseillère municipale, expose à l'Assemblée :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L101-3 à L 101-2-1, L103-2 à L103-6, et L153-31 et suivants, R153-11 et suivants ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;

Vu la loi n°2010-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2017 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ;

Par délibération n°2017/03 en date du 28 février 2017, le Conseil Municipal approuvait le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) pour la commune de Roquefort-les-Pins.

Par délibération n°2019/93, la modification n°1 de droit commun était validée par le Conseil le 10/12/2019.

Par délibération n°2024/75, le Conseil approuvait la modification n°2 de droit commun au P.L.U, le 30/09/2024.

Par ailleurs, les modifications simplifiées n°1 et n°2 ont été approuvées par le Conseil Municipal, respectivement en date des 5 avril 2022 (délibération n°2022/22) et 30 janvier 2024 (délibération n°2024/04).

Le diagnostic territorial initial, présenté en 2010, a servi de base aux différentes concertations citoyennes tenues en vue de l'établissement du P.L.U.

Depuis l'approbation du PLU en 2017 de nombreux textes législatifs d'urbanisme d'importance ont été adoptés, concernant notamment les exigences environnementales dans les documents de planification urbaine (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 Loi Climat et Résilience – Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 dite ZAN II – loi 2025-1129 du 25 novembre 2025 dite Loi Huwart et décret d'application 2026-733 du 1 er août 2026).

La Loi Climat et Résilience (article L 151-6-2 du Code de l'Urbanisme) impose ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sur les continuités écologiques soient prescrites les actions et opérations nécessaires à leur mise en valeur. De

AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

même prévoit-elle le recours au coefficient de biotope dans les communes situées en zone tendue.

En outre, de nombreux documents supra –communaux qui s'imposent au P.L.U. dans un rapport de compatibilité ont été approuvés ou sont en cours d'élaboration (la modification n°1 du STRADDET approuvée le 3 juillet 2025 – le SCOT C.A.S.A. valant PAECT- Le Plan de Mobilité C.A.S.A. - le PLH C.A.S.A., en cours d'élaboration).

Enfin, et depuis la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite Loi ELAN, le SCOT doit obligatoirement intégrer un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (D.A.A.C.L.) lors de son élaboration ou de sa révision, avec lequel le P.L.U. doit être compatible. Ce document est en cours d'élaboration au niveau intercommunal et n'existait pas en 2017.

En l'état de ces évolutions majeures en matière d'urbanisme et de planification urbaine, il apparaît donc nécessaire d'engager une nouvelle réflexion sur le développement de la commune, et ainsi sur les adaptations du règlement, du zonage, et des O.A.P., avec pour objectif de se conformer à ces nouveaux dispositifs légaux.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) adopté en 2017 prévoyait :

- Orientation n°1 : Préserver le cadre de vie par la prise en compte de l'environnement
- Orientation n°2 : Une attractivité résidentielle à adapter aux besoins de tous
- Orientation n° 3 : Un développement communal à équilibrer un dynamisme économique à impulser
- Orientation n° 4 : Aller vers de nouveaux modes de déplacements

Il apparaît qu'après 9 années d'application, **certaines de ces orientations** n'ont pas été pleinement engagées (mobilités douces, attractivité du Centre et des quartiers de Notre-Dame et du Colombier, agriculture, O.A.P. de la Roque, ...) **et sont désormais devenues prioritaires.**

Il s'en évince que les orientations du P.A.D.D. doivent être repensées, tant dans leur définition, que dans leur ordre de priorité, à l'aune de l'ensemble des nouvelles exigences et des nouveaux enjeux avec notamment pour objectifs :

- D'encadrer le développement urbain, afin de préserver le cadre de vie et de garantir l'identité naturelle, paysagère, architecturale et environnementale roquefortoise,
- De développer l'activité économique, commerciale, artisanale, agricole et touristique,
- D'engager la mise en place d'un développement et d'un aménagement durable afin de faire de Roquefort-les-Pins un territoire durable et résilient face aux risques et aux changements climatiques,
- De mettre en adéquation les besoins communaux et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces changements induisent ainsi une transformation du P.A.D.D. adopté en 2017 et impliquent, en application des dispositions de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, la prescription de la révision du P.L.U.

AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

Dans ce cadre la commune entend soumettre le projet de révision n°1 du P.L.U. à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale afin de recueillir son avis sur l'évaluation environnementale qui sera proposée, et de prendre en compte les évolutions législatives et règlementaires.

La prescription de la révision n°1 du P.L.U. doit également fixer les modalités de concertation afin de répondre aux obligations des dispositions de l'article L103-2 et 3 du Code de l'Urbanisme.

En effet, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées doivent pouvoir s'exprimer et c'est à l'organisme délibérant de préciser les modalités de concertation publique.

Ainsi et au regard de la nature du projet, il est proposé de fixer les modalités de concertation publique suivantes :

L'annonce de la concertation :

Affichage de la délibération de prescription en mairie,
Pose d'affiches dans les lieux publics,
Insertion des annonces dans la presse locale,
Information sur le site Internet de la Ville, le réseau social communal, les panneaux d'affichage,
Mise en place dès la prescription de la révision du P.L.U. d'un registre papier accessible au public durant les heures d'ouverture de la Mairie, ainsi qu'un registre sous forme dématérialisé, permettant à tous de consigner des observations,

L'explication de la démarche et du projet :

- Mise en place d'une réunion publique de présentation du diagnostic et du P.A.D.D, suivie d'un débat avec la population, puis d'un article dans le bulletin d'information municipal,
- Rédaction d'un article dans le bulletin d'information municipal concernant le diagnostic et du P.A.D.D,
- Mise en place d'une réunion publique de concertation, suivie d'un débat avec la population ainsi que les associations agrées qui en auront fait la demande, avant l'arrêt du projet de P.L.U,
- Mise en place d'une réunion de présentation avant l'arrêt de la révision du P.L.U auprès des Personnes Publiques Associés,
- Mise à disposition publique du projet de P.L.U. avant son arrêt, en Conseil Municipal.

Tenue d'un dossier disponible en mairie/création d'une adresse électronique dédiée :

revisionplu@ville-roquefort-les-pins.fr.

AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

Compte-rendu du déroulement de la concertation :

- Affichage en mairie de la délibération du Conseil municipal concernant le bilan de la concertation,
- Faire mention de cette délibération dans la presse locale,
- Rédaction d'un article sur le site Internet de la Ville, le réseau social communal, les panneaux d'affichage et le journal municipal.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R 132-5 du Code de l'Urbanisme, la commune entend recueillir l'avis et l'assistance d'un ou plusieurs cabinets d'études, organismes ou associations compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Pour ce faire, la commune sollicitera de l'Etat en application des dispositions des articles L 132-15 et L 132-16 du Code de l'Urbanisme, l'attribution d'une dotation visant à financer les études qui seront nécessaires à la révision n°1 du P.L.U.
La commune sollicitera également toute autre subvention auprès des organismes compétents.

Monsieur le Maire soumet donc au Conseil Municipal les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, afin que celui-ci puisse décider de la révision générale n°1 du P.L.U.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de prescrire la révision n°1 du Plan Local de l'Urbanisme selon les modalités exposées ci-dessus.

OUÏ l'exposé de Madame Chantal CORINALDESI, conseillère municipale,

Le Conseil Municipal, par 21 voix pour et 6 abstentions :

- **DECIDE** de prescrire la révision générale n°1 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune (P.L.U.)

- **APPROUVE** les objectifs poursuivis par la commune, tels qu'ils sont énoncés ci-dessous:

Actualiser le contenu du PLU, en assurant la mise en cohérence du futur Plan Local d'Urbanisme avec les dernières dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
Sa mise en compatibilité avec les documents supra communaux et le renforcement des outils permettant de mieux maîtriser la densification de la commune, notamment en adoptant des OAP thématiques et/ou sectorielles, **avec pour objectifs** :

1. D'encadrer le développement urbain, afin de préserver le cadre de vie et de garantir l'identité naturelle, paysagère, architecturale et environnementale roquefortoise.

AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

Ainsi le projet de révision du PLU visera notamment à permettre :

- De maitriser l'urbanisation, en préservant les espaces naturels qui composent une grande partie du territoire communal et en augmentant les espaces agricoles,
- De définir une densification raisonnée et maitrisée des zones urbaines,
- De veiller à la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères qui participent à l'identité de chaque quartier et des différents espaces naturels et agricoles,
- De mettre en place un maillage des connexions interquartiers et au sein du quartier du Centre,
- De définir ce maillage en mobilités douces.

2 De développer l'activité économique, commerciale, artisanale, agricole et touristique,

A ce titre, le projet de révision du PLU veillera à :

- Repenser et redéfinir les O.A.P de la Roque et de Notre Dame et engager la réflexion sur l'avenir de la carrière du Pont de Pierre,
- Préserver l'équilibre du territoire communal par le maintien et le renforcement des différentes polarités de quartier,
- Poursuivre dans le cadre d'une vision globale, le développement des commerces et des services, et notamment une offre de proximité hautement qualitative dans les quartiers du Plan, de Notre-Dame et du Colombier,
- D'accompagner les évolutions démographiques pour apporter une réponse adaptée aux besoins actuels et futurs de la population, notamment en matière de services et d'équipements publics de proximité,
- Définir les secteurs d'accueil d'une offre touristique tournée vers la culture et la nature.

3 D'engager la mise en place d'un développement et d'un aménagement durable afin de faire de Roquefort-les-Pins un territoire durable et résilient face aux risques et aux changements climatiques.

Le PLU permettra d'assurer un développement urbain durable, notamment par :

- Le renforcement de la place de la nature et la végétation dans la ville, notamment en zone UA, et le développement, renforcement et la préservation des îlots de fraicheur dans l'espace urbain,
- La délimitation des trames vertes, bleues, brunes et noires,
- Le développement des énergies renouvelables,
- La reconquête des surfaces de perméabilité des sols dans l'espace urbain,
- La poser des bases pour définir l'urbanisme de demain prenant pleinement en compte les enjeux de la transition écologique et du réchauffement climatique,

AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

5. La prise en compte de l'environnement dans tous les projets nouveaux, qu'ils soient publics ou privés, en valorisant les arbres existants et promouvant une végétation ambitieuse et raisonnée.

4. De mettre en adéquation les besoins communaux et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

- FIXE les modalités de **concertation** selon les modalités suivantes :

L'annonce de la concertation :

- Affichage de la délibération de prescription en mairie,
- Pose d'affiches dans les lieux publics,
- Insertion des annonces dans la presse locale,
- Information sur le site Internet de la Ville, le réseau social communal, les panneaux d'affichage,
- Mise en place dès la prescription de la révision du P.L.U. d'un registre papier accessible au public durant les heures d'ouverture de la mairie, ainsi qu'un registre sous forme dématérialisé, permettant à tous de consigner des observations.

L'explication de la démarche et du projet :

- Mise en place d'une réunion publique de présentation du diagnostic et du P.A.D.D, suivie d'un débat avec la population, puis d'un article dans le bulletin d'information municipal,
- Rédaction d'un article dans le bulletin d'information municipal concernant le diagnostic et du P.A.D.D,
- Mise en place d'une réunion publique de concertation, suivie d'un débat avec la population ainsi que les associations agrées qui en auront fait la demande, avant l'arrêt du projet de P.L.U.,
- Mise en place d'une réunion de présentation avant l'arrêt de la révision du P.L.U. auprès des Personnes Publiques Associés,
- Mise à disposition publique du projet de P.L.U. avant son arrêt, en Conseil Municipal.

Tenue d'un dossier disponible en mairie/Création d'une adresse électronique dédiée : revisionplu@ville-roquefort-les-pins.fr.

Compte-rendu du déroulement de la concertation :

- Affichage en mairie de la délibération du Conseil municipal concernant le bilan de la concertation,
- Faire mention de cette délibération dans la presse locale,
- Rédaction d'un article sur le site Internet de la Ville, le réseau social communal, les panneaux d'affichage et le journal municipal.

AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

- **RAPPELLE** que, conformément au Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme.

- **PRECISE** que la procédure sera menée selon le cadre défini par les articles L. 132-7 et suivants et L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques.

- **DIT** que la délibération sera notifiée :

• Au préfet,
• Aux Présidents du Conseil départemental et régional,
• Aux Présidents des Chambres consulaires (CCI, CA, CMA…),
• Au Président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains,
• Au Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT et de PLH dont la commune est membre,
• Au Président de l'organisme de gestion des parcs régionaux et nationaux concernés,
• Aux Maires des communes voisines.

- **PRECISE** que les personnes publiques mentionnées à l'article L. 132-12 du Code de l'Urbanisme qui auront fait connaître leur désir d'être associées à la révision du Plan Local d'Urbanisme seront consultées pendant la durée de la révision.

- **PRECISE** que les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées mentionnées à l'article L. 132-13 du Code de l'Urbanisme seront consultées, à leur demande, pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder à toute mise en concurrence afin de choisir un cabinet d'études chargé de la conduite de la procédure de la révision du P.L.U. et à signer tout contrat de prestations nécessaire à la mise en œuvre de la révision.

- **SOLLICITE** une dotation de l'État pour les dépenses liées à la révision du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme.

- **PRECISE** que les crédits correspondants sont inscrits au budget 2026.

- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'1 mois, d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

AR Prefecture
006-210601050-20260916-2026_64-DE
Reçu le 25/09/2026

La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicités.

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

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,
Le 16 septembre 2026

MAIRIE de ROQUEFORT-LES-PINS 06330

Pascal LEYSSIEUX
Secrétaire de séance

Ewan CORINALDESI
Maire de Roquefort-les-Pins