



Arrêté 2023/123 prescrivait de la Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort les pins

Le Maire de Roquefort les Pins ;

Vu le Code General des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le PLU de la commune de Roquefort les Pins approuvé le 28/02/2017 modifié le 10/12/1986, modification simplifiée le 05/04/2022 ;

CONSIDÉRANT la nécessité de procéder à des modifications d'ordre rédactionnel et graphique du PLU concernant 5 évolutions qui apportent des améliorations du droit des sols afin de renforcer la protection environnementale et paysagère des zones résidentielles de la Commune :

- Ajouter dans le lexique du Règlement d'Urbanisme que dans les seules zones urbaines les changements de destination des constructions existantes situées dans les distances de prospect (alignement et séparatif) sont autorisés sous conditions.
- Ajouter à l'article 2 au titre des occupations et utilisations du sol des zones 2AU qu'un accès routier a été autorisé dans la zone 2AUh des Claps, et que cet accès est matérialisé sur le règlement graphique.
- Ajouter aux articles 11 des zones UB, UC et UD que les toitures plates sont admises sur les annexes et dépendances des constructions sous réserve de recevoir des installations photovoltaïques, soit que les installations photovoltaïques peuvent être réalisées sur les plaques sous tuiles après retrait des tuiles de couverture, soit en surimposition limitée des couvertures existantes.
- Clarifier l'exécution des clôtures dans toutes les zones urbaines aux articles 11.
- De rectifier une erreur matérielle sur les documents graphiques concernant les zones d'écoulement pluvial reportées dans le secteur du chemin du Puits en reconfigurant la zone de prescription en cohérence avec la topographie des lieux, et en prenant appui sur la justification d'expertise transmise par le cabinet conseil en charge des problématiques de ruissellement pluvial.

CONSIDÉRANT que ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où ils n'ont pas pour effet, 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 que cette Modification Simplifiée n°2 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 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 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, et que suite à l'avis conforme, la procédure de Modification n°2 doit faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

CONSIDÉRANT que la démarche d'évaluation environnementale a démontré la nécessité de prescrire des conditions pour les changements de destination, et de localiser la voirie permise dans la zone 2AUh des Claps.

ARRETE

ARTICLE 1 : La procédure de modification simplifiée N° 2 du plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Roquefort les pins est engagée en application des article L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°2 du PLU seront définies par délibération du Conseil Municipal après la réception des avis des Personnes Publiques.

ARTICLE 3 : le projet de modification simplifiée N° 2 du PLU de Roquefort les Pins comprenant une évaluation environnementale sera notifié au préfet et aux Personnes publique Associées (PPA), dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, pendant un délai de 3 mois.

ARTICLE 4 ; A l'issue de sa mise a disposition, le Maire présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibèrera. Le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

ARTICLE 5 : conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois – mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 6 : une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le préfet des Alpes Maritimes

Roquefort les Pins le : 14 avril 2023

Le Maire

Michel ROSSI

