

Mairie

De: ae-avisPP - DREAL PACA/SCADE/UEE emis par BELLONE Laurent - DREAL PACA/SCADE/UEE <ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 20 janvier 2022 17:08
À: Mairie
Objet: Modification simplifiée n°1 PLU de Roquefort Les pins

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

A destination du service urbanisme.

Bonjour,

la DREAL a reçu votre projet de modification au titre de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme (PPA).

Nous vous rappelons que nous ne sommes pas PPA et que vous devrez saisir la MRAe soit pour avis (<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/comment-et-qui-saisir-pour-un-avis-de-l-autorite-r621.html>), soit au cas par cas (<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/comment-et-qui-saisir-pour-un-examen-au-cas-par-r1425.html>)

Cordialement.

BELLONE Laurent
Unité Evaluation Environnementale
Adjoint à la cheffe d'unité en charge des plans et programmes
04 88 22 62 76 - 06 65 99 23 27
DREAL PACA/SCADE/UEE

MAIRIE DE
ROQUEFORT LES PINS

21 JAN. 2022

COURRIER ARRIVÉ
N°

1 2 3 45537

	MAJ	ORIG.	MAIL	INTER
AR				
Maire				
Elus				
Archives				
CAB/CDM				
Quartiers				
Syndicats				
DS				
Admin.				
Com.				
Culture				
DRH				
Enfance				
Env.				
Gestion				
Opérat.				
P. Enf.				
Police				
Social				
DP				
Aménag.				
Techn.				X



SERVICE URBANISME

☎ 04 92 13 44 10

**MAIRIE DE
ROQUEFORT LES PINS**

25 JAN. 2022

**COURRIER ARRIVÉ
N°**

Villeneuve Loubet, le 21 janvier 2022

**Monsieur Michel ROSSI
Maire de ROQUEFORT LES PINS
Hôtel de Ville
Place Antoine Merle
06330 ROQUEFORT LES PINS**

N/Réf. : MP/IR/ L0069-2022

V/Ref : M. Philippe PROVENZANO

**Objet : AVIS SUR PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU Plan Local
d'Urbanisme**

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 6 janvier 2022, vous nous avez transmis pour avis le dossier de projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après analyse du contenu de ce projet de modification simplifiée, je vous informe que celui-ci n'appelle aucune observation particulière.

C'est la raison pour laquelle, j'ai l'honneur de vous exprimer, au nom de la ville de VILLENEUVE-LOUBET, un avis favorable.

Je vous souhaite bonne réception des présentes, et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

1 2 3 45537

	ORIG.	MAIL	INTER
AR			
Maire			
Elus			
Archives			
CAB/CDM			
Quartiers			
Syndicats			
DS			
Admin.			
Com.			
Culture			
DRH			
Enfance			
Env.			
Gestion			
Opérat.			
P. Enf.			
Police			
Social			
DP			
Aménag.			
Techn.			

Marcel

Par délégation du Maire,
M. Marcel PIACENTINO
Délégué à l'Aménagement et à la
gestion du Territoire, à
l'Urbanisme/Foncier, aux
établissements recevant du public
(ERP), aux Entreprises, aux
commerces, et à l'artisanat.

21 JAN. 2022

COURRIER ARRIVÉ
N°

Monsieur Michel ROSSI
Maire de Roquefort-les-Pins
Place Jean-Antoine-Merle
06330 Roquefort-les-Pins

Nice, le 19 janvier 2022

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes

M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél. : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04

Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 10 janvier 2022, puis par courrier modificatif du 17 janvier 2022, vous consultez la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes sur le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Le projet de modification vise des évolutions du règlement d'urbanisme ainsi que la rectification d'une erreur matérielle concernant un espace boisé classé.

Compte tenu de l'absence d'impact de cette modification sur les espaces et activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation à émettre.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,



Michel DESSUS

Nos réf. MD/LR/AG - nh *0035*

Objet : modification simplifiée
n°2 du PLU de Roquefort-les-Pins

Dossier suivi par Aileen

GABERT

☎ 06.22.50.91.50

45537

	1	2	3	ORIG.	MAIL	INTER
MAJ						
AR						
Maire						
Elus						
Archives						
CAB/COM						
Quartiers						
Syndicats						
DS						
Admin.						
Com.						
Culture						
DRH						
Enfance						
Env.						
Gestion						
Opérat.						
P. Enf.						
Police						
Social						
DP						
Aménag.						
Techn.						



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable**

**Décision n° CU-2021-3012
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
après examen au cas par cas de la
modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme
de Roquefort-les-Pins (06)**

N°saisine CU-2021-3012

N°MRAe 2022DKPACA8



La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-3012, relative à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Roquefort-les-Pins (06) déposée par la Commune de Roquefort-les-Pins, reçue le 09/12/21 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 14/12/21 et sa réponse en date du 15/12/21 ;

Considérant que la commune de Roquefort-les-Pins, d'une superficie d'environ 22 km², compte 6 942 habitants (recensement 2018) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 28/02/17, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la modification simplifiée n°2 du PLU a pour objectif notamment :

- d'autoriser, dans les zones UB et UC¹, les toitures-terrasses, sous condition de forte végétalisation, dans la réalisation des équipements hôteliers, de santé, de maison de retraite et de remise en forme,
- d'autoriser la réalisation d'annexes non habitables d'un maximum de 6 m² d'emprise jusqu'à un mètre des limites séparatives dans les zones UB, UC et UD²,
- de renforcer l'intégration paysagère des constructions individuelles dans les zones résidentielles en abaissant la hauteur maximale des constructions,

1 vocation principalement résidentielle, avec autorisation d'équipements hôteliers, de santé, de maison de retraite et de remise en forme

2 zones pavillonnaires de faible densité

Considérant que la modification simplifiée n°2 du PLU a également pour objectif la correction d'une erreur matérielle concernant un Espace Boisé Classé sur une construction existante et ses espaces aménagés sur le plan de zonage (détournage de la prescription) ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que le projet de PLU prend en compte la biodiversité et les paysages en identifiant et en protégeant la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité (espaces boisés classés, espaces verts protégés...) et en encadrant l'intégration paysagère des constructions (coefficient de végétalisation maintenue élevé jusqu'à 80 %, limitation des hauteurs pour les emprises inférieures à 150 m² afin d'éviter une urbanisation sans rapport avec la morphologie traditionnelle...) ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la modification simplifiée n°2 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de Roquefort-les-Pins (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

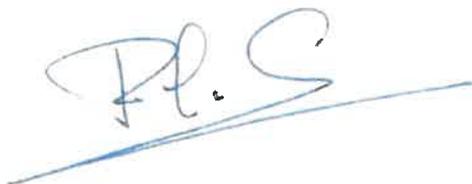
La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 4 février 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13331 Marseille Cedex 3

11 FEV. 2022

COURRIER ARRIVÉ
N°

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



	ORIG	MAI	INTE
MAJ			
AR			
Maire			
Elus			
Archives			
CAB/CDM			
Quartiers			
Syndicats			
DS			
Admin.			
Com.			
Culture			
DRH			
Enfance			
Env.			
Gestion			
Opérat.			
P. Enf.			
Police			
Social			
DP			
Aménag.			
Techn.			

Direction Générale
des Services Départementaux

DGA Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service du développement de l'attractivité territoriale
Section aménagement et logement

Monsieur Michel ROSSI
Conseiller départemental
Maire de Roquefort-les-Pins
Mairie
1, Place Antoine Merle
06330 ROQUEFORT LES PINS

Nice, le 08 FEV. 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 17 janvier 2022, vous avez adressé, pour avis, au Conseil départemental des Alpes-Maritimes, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquefort-les-Pins approuvé le 28 février 2017.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration du PLU (article L.153-40 du code de l'urbanisme), le Conseil départemental émet un avis favorable à cette modification simplifiée.

Les services départementaux se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Christelle BIZET
Directrice de l'attractivité territoriale

45537



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

028

	1	2	3	ORIG.	MAIL	INTER
MAJ						
AR						
Maire						
Elus						
Archives						
CAB/COM						
Quartier						
Syndicats						
DS						
Admin.						
Com.						
Culture						
DRH						
Enfance						
Env.						
Ges.ion						
Opérat.						
P.Énf.						
Police						
Social						
DP						
Aménag.						
Techn.						

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification**

Nice, le 11 FEV. 2022

**MAIRIE DE
ROQUEFORT LES PINS**

15 FEV. 2022

COURRIER ARRIVÉ

N°

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 11 janvier 2022, mes services ont reçu votre projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Roquefort-les-Pins. Ce PLU a été approuvé le 28 février 2017, puis a fait l'objet d'une première modification de droit commun le 10 décembre 2019.

Le présent projet, constituant donc la première modification simplifiée de votre PLU, vise à faire évoluer un certain nombre de règles concernant notamment les points suivants :

- 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 ;
- 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'égoût de 4 m à 3,20 m, et en précisant que la hauteur maximale est fixée à 4 m pour les constructions d'un seul niveau supérieures à 120 m² d'emprise au sol ;
- corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage concernant une construction d'habitation couverte par un Espace Boisé Classé (EBC), sans incidence sur l'inconstructibilité de la parcelle en zone rouge du plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRIF).

Après analyse du dossier transmis à mes services, j'émet sur ce projet de modification simplifiée n°1 (MS1) du PLU de Roquefort-les-Pins, un avis **favorable assorti néanmoins de plusieurs réserves**.

Réserve n°1 : La réduction envisagée de la hauteur pour certaines constructions et les justifications apportées paraissent inévitables et insuffisamment étayées. Elles ne permettent pas, en outre, de démontrer qu'elles ne conduisent pas à une diminution des droits à construire, qui impliquerait de faire évoluer le PLU dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun et non de modification simplifiée.

Monsieur Michel Rossi
Maire de Roquefort-les-Pins
1 place Antoine Merle
06330 Roquefort-les-Pins

Je vous invite donc à présenter dans votre dossier des éléments de justifications de nature à démontrer, sur la base d'arguments étayés, l'adéquation de la procédure avec la réduction de la hauteur opérée pour les constructions de moins de 120 m². A défaut, il vous appartiendra de ne pas poursuivre cette procédure et engager la procédure adéquate pour faire évoluer votre PLU.

En outre, il me paraît utile de vous préciser que l'abaissement de la hauteur maximale à l'égout ne devra pas être de nature à empêcher la mise hors d'eau des premiers planchers aménageables des constructions autorisées en zones inondables.

Réserve n°2 : Concernant la réalisation des toitures terrasses pour les constructions admises dans les zones UB, UC et UD, votre projet de modification du PLU conditionne cette réalisation à leur végétalisation. En zones B1, B1a ou B0 du PPRif en vigueur, cette condition ne doit pas aller à l'encontre des prescriptions du plan en matière de dispositions constructives. La végétalisation des toitures ne devant pas fragiliser les constructions au regard du risque feux de forêt, les couvertures des bâtiments devront ainsi respecter les dispositions constructives prescrites par le PPRif. Des éléments de justifications seront attendus dans le dossier afin de qualifier l'adéquation de cette nouvelle règle avec les dispositions constructives du PPRif.

Réserve n°3 : Votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de votre PLU prévoit des orientations en matière de qualité architecturale et de bonne insertion du bâti dans son environnement. Des éléments de justifications devraient donc être apportés dans le dossier de MS1 concernant la cohérence des nouvelles dispositions envisagées pour les toitures terrasses avec ces orientations, et ce eu égard à la qualité des sites qui entourent votre commune et au projet de clinique envisagé sur le secteur Vignefranquet situé sur une zone excentrée et dominante.

Enfin, d'un point de vue procédural, il est regrettable que mes services n'aient pas été associés plus en amont sur cette procédure de modification simplifiée, cette phase d'association étant propice aux échanges et aux conseils. En outre, si le code de l'urbanisme n'impose pas un délai de transmission aux personnes publiques associées (PPA), mes services recommandent systématiquement de retenir un délai d'au moins un mois et demi, afin que les avis puissent vous parvenir avant que le projet de modification, éventuellement ajusté, ne soit mis à l'enquête publique ou à la disposition du public.

En conclusion, je vous invite à modifier ou à apporter des justifications à votre dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en vue de son approbation.

Mes services, et en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM, se tiennent donc à votre disposition pour échanger sur les compléments à apporter à votre dossier.

Je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier mis à disposition du public, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522

Philippe LOOS

Copie : Mme la Sous-Préfète de Grasse
M. le Secrétaire général de la Préfecture

1	2	3
MAJ		
AR		
Maire		
Elus		
Archives		
CAB/CDM		
Quartiers		
Syndicats		
DS		
Admin.		
Com.		
Culture		
DRH		
Enfance		
Env.		
Gestion		
Opérat.		
P. Enf.		
Police		
Social		
DP		
Aménag.		
Techn.		



VILLE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

Le Maire

MAIRIE DE
ROQUEFORT LES PINS

24 FEV. 2022

COURRIER ARRIVÉ
N°

MAIRIE DE ROQUEFORT LES PINS
Monsieur DE RICHECOUR Henri
Place Antoine Merle
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

Le 22 FEV. 2022

N/Réf: L-22000040

Objet: Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Affaire suivie par Mme Tourneix Laurence ☎ 04.93.12.31.64

✉ ltourneix@ville-valbonne.fr

Monsieur l'adjoint,

J'ai pris connaissance de votre courrier du 6 janvier par lequel vous nous transmettez, pour avis, le projet de Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 février 2017.

Je note que cette modification simplifiée porte sur des évolutions mineures du règlement et une correction d'erreur matérielle. Je vous informe que je n'ai pas d'avis particulier à formuler.

Permettez-moi néanmoins deux observations plus générales. Réduire à un seul niveau possible l'habitat pavillonnaire a, de prime abord, des intérêts en matière d'impact visuel mais cela peut concourir à une imperméabilisation du territoire plus importante et à une banalisation des formes architecturales.

Par ailleurs, concernant les plantations et aménagements paysager, je ne vois pas de référence à la palette végétale de la CASA qui est un guide pratique du bien planter.

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'adjoint, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Vice-Président de la CASA

Joseph CESARO

