



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

