



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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 m² la zone carrière (et de réduire presque d'autant les Espaces Boisés Classés).

Monsieur le 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 m² 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 m²)
- 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 m²)
- 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 m²), 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^{er} 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 m²)

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 m²), 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 m²) ou en zone UE (980 m²) 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} Adjoint au Maire de Roquefort-les-Pins
Délégué à l'Aménagement