

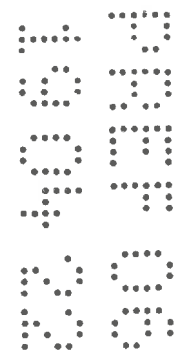


Mairie de Roquefort-les-Pins
Place Antoine Merle
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

MATRE D'OUVRAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 Commune de Roquefort-les-Pins

Notice de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du 05 avril 2022
Approuvant les dispositions de la Modification Simplifiée n°1

Le Maire
Michel Rossi



SOMMAIRE

I -	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	2
II -	CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE ROQUEFORT-LES-PINS	3
II.1 -	CONTEXTE	3
II.2 -	FACILITER LA REALISATION DES TOITURES TERRASSES POUR LES EQUIPEMENTS ADMIS DANS LES ZONES UB, UC ET UD	4
II.3 -	PERMETTRE LA REALISATION D'ANNEXES DANS LA MARGE DE REcul DES LIMITES SEPARATIVES	6
II.4 -	LIMITER A 6 M ² L'EMPRISE DES ABRIS DE JARDIN DANS LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES	7
II.5 -	RENFORCER L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS INDIVUELLES DANS LES ZONES RESIDENTIELLES	8
II.6 -	AMELIORER L'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE PLACES EN FACADE	9
II.7 -	PRECISER L'ARTICLE 12 DES ZONES UB, UC ET UD	9
II.8 -	CORRIGER UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT UN ESPACE BOISE CLASSE SUR UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION	10

I - LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIE

Afin de procéder à deux évolutions mineures de son règlement d'urbanisme, la Commune de Roquefort-les-Pins a retenu la procédure de modification simplifiée, définie par les articles L.153-45 et L.153-48, du Code de l'Urbanisme pour l'évolution de son document d'urbanisme communal.

Cette procédure de Modification Simplifiée est permise si elle n'a pas pour effet

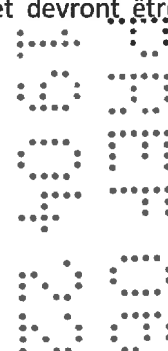
- « soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire, et autorisée par le Conseil Municipal, qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant une mise à disposition du public d'une durée d'un mois.

Préalablement, la Modification Simplifiée a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui a eu un délai de 2 mois pour s'exprimer sur l'incidence environnementale de la procédure.

A l'issue de la Mise à Disposition d'un mois, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques qui ont été joints au dossier, et des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Ces éventuelles modifications ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du PLU et devront être conformes à l'intérêt général.



II - CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE ROQUEFORT-LES-PINS

II.1 - CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins a été approuvé le 28 février 2017.

Il organise le territoire autour d'un centre urbain (ou des noyaux anciens) constitué par la zone UA, lui-même entouré par des espaces, plus ou moins densément urbanisés définis principalement par les zones UB et UC. Il est précisé que ces dernières zones ont une vocation principalement résidentielle, même si elles autorisent depuis la Modification n°1 de 2019, des équipements hôteliers, de santé, de maison de retraite et de remise en forme.

En limite d'urbanisation, se trouvent les zones pavillonnaires de faible densité UD. Les zones UE sont, quant à elles, destinées aux équipements collectifs publics. En règle générale, le réseau d'assainissement dessert l'essentiel des zones UA et UE.

Dans le détail, les zones urbaines correspondent aux surfaces suivantes :

Zones	Surface (en ha)	% Commune
UA	20,18	0,93%
UB	352,87	16,32%
UC	382,03	17,67%
UD	49,09	2,27%
UE	28,39	1,32%
TOTAL	842,83	38,99%

Il apparaît que les zones UB et UC représentent près du tiers de la superficie du territoire communal.

Le reste du territoire communal correspond aux zones agricoles et naturelles, protégées par les Espaces Boisés Classés et soumises pour l'essentiel au Plan de Prévention du Risque Incendie.

La Commune souhaite aujourd'hui répondre à deux problématiques concomitantes nécessitant deux évolutions mineures du Règlement d'Urbanisme

1/ 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

2/ permettre dans les zones UB, UC et UD la réalisation d'annexes non habitables d'un maximum de 6 m² d'emprise jusqu'à 1 mètre des limites séparatives, et limiter à 6 m² l'emprise des abris de jardin dans les zones UB, UC et UD.

3/ 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'égout de 4 mètres à 3,20 mètres, et en précisant que la hauteur maximale est fixée à 4 mètres pour les constructions d'un seul niveau supérieures à 120 m² d'emprise au sol

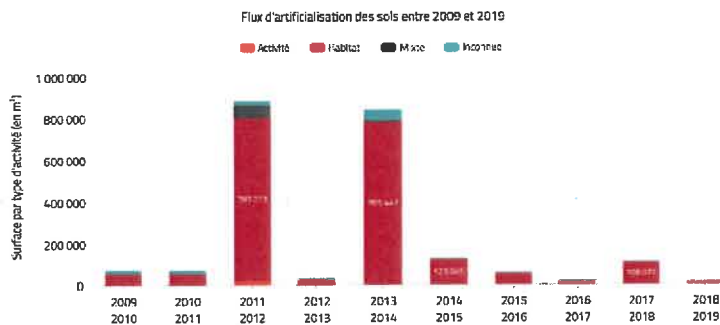
4/ imposer la réalisation des dispositifs de pompe à chaleur au pied de la façade du bâtiment principal, et disposés au sein d'un caisson réducteur de bruit

5/ préciser que la norme de réalisation de la place de stationnement requise aux articles 12 des zones UB, UC et UD doit s'effectuer pour au moins 40 m² au sein d'une emprise bâtie

6/ corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage où une construction d'habitation est restée couverte par un Espace Boisé Classé, et pour laquelle il convient de détourner les emprises bâties et déjà aménagées.

II.2 - FACILITER LA REALISATION DES TOITURES TERRASSES POUR LES EQUIPEMENTS ADMIS DANS LES ZONES UB, UC ET UD

Le PLU a choisi lors de la Modification n°1 de 2019 de faciliter la réalisation des équipements hôteliers, de santé, de maison de retraite et de remise en forme en leur accordant une emprise au sol nettement supérieure à celle admise pour les constructions à usage d'habitation. Cette mesure se concrétise aujourd'hui par la programmation de projets se mettant en place dans ces zones.



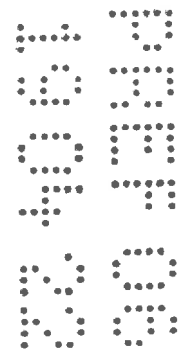
Evolution de la consommation foncière depuis la mise en place du PLU – Commune de Roquefort les Pins

Néanmoins, compte tenu de leur masse mais aussi leur présence dans le paysage des zones résidentielles, la Commune souhaite à la fois leur permettre de composer des lieux de vie en commun en superstructure, et réduire l'étendue des toitures qui les couvrent.

La solution préconisée est d'admettre pour ces seules constructions à usage d'équipement hôtelier, de santé et de remise en forme, la possibilité de réaliser des toitures terrasses, sous la condition expresse que celles-ci soient très majoritairement végétalisées.



Exemple de toiture-terrasse végétalisée



Cette condition de végétalisation sera précisée aux articles 13 des zones UB, UC et UD par les prescriptions suivantes :

"Sont reconnues comme toiture-terrasse permise à l'article 11 – aspects extérieurs – les aménagements sur toiture en dalle présentant les caractéristiques suivantes :

- être composée par une couche de pleine terre d'au moins 50 cm de hauteur
- être complantée d'arbustes, de végétaux, de pelouses naturelles et d'espaces verts sur au moins 60% de leur emprise en zone UB, 70% en zone UC et 80% en zone UD.

EVOLUTION DU REGLEMENT D'URBANISME

Evolution de l'article 11 des zones UB – UC et UD

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible pente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisés en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes.

Pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé, dans le cas où les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, les toitures terrasses sont admises sous réserve d'être mises en œuvre selon les prescriptions détaillées à l'article 13.

Evolution de l'article 13 des zones UB – UC et UD

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113- du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 23 du présent règlement.

Réalisation des espaces verts et végétalisation

Il est interdit d'abattre des arbres non concernés par le projet. L'abattage d'oliviers est interdit.

Pour tout arbre dont l'abattage est indispensable pour le projet, un arbre équivalent et d'essence locale devra être réplanté.

60% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du présent règlement d'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

Conditions de mise en œuvre des toitures terrasses permises à l'article 11 pour les constructions à usage d'hôtellerie, de santé, de maison de retraite et de remise en forme

La réalisation des toitures sous forme de terrasse est autorisée sous réserve :

- d'être composée par une couche de pleine terre d'au moins 50 cm de hauteur
- être complantée d'arbustes, de végétaux, de pelouses naturelles et d'espaces verts sur au moins 60% de leur emprise

II.3 - PERMETTRE LA REALISATION D'ANNEXES DANS LA MARGE DE REcul DES LIMITES SEPARATIVES

Le PLU de Roquefort-les-Pins s'impose la conservation d'un territoire de ville-jardin, avec un tissu aéré, garant des tranquillités résidentielles. Dans ce cadre, le recul imposé aux constructions (y compris les piscines et les plans d'eau) par rapport aux limites séparatives a été fixé à 5 mètres.

Aujourd'hui, il est proposé de faciliter la réalisation d'annexes de petite taille – moins de 6 m² d'emprise – plus proche des limites des voisins, mais sous réserve que celles-ci ne présentent pas de caractère habitable (comme par exemple les pools house qui sont de nature à accueillir des publics).

Les articles 7 des zones UB, UC et UD sont modifiés en ce sens.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

1. Implantations - règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative concernée en respectant la distance minimale d'implantation de:

- au moins 5 mètres de recul minimum par rapport à chaque limite,
- au moins 10 mètres de recul par rapport à chaque limite pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé.

L'extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisée sous réserve de respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à chaque limite séparative.

Le recul minimum est de 5 mètres pour une piscine, un plan d'eau ou une annexe. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les seules annexes non habitables (abri de jardin, serre, abri non fermé pour voiture...).



II.4 - LIMITER A 6 M² L'EMPRISE DES ABRIS DE JARDIN DANS LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES

Afin de prévenir le détournement d'usage des abris de jardin en nouvelle pièce habitable, le Plan Local d'Urbanisme limite désormais aux articles 9 des zones UB,UC et UD leur emprise au sol à un maximum de 6 m².

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

1. Emprise au sol maximale des constructions dans la zone UB

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8% de l'unité foncière.

Le CES peut être doublé pour les bâtiments présentant une emprise au sol au moins égale à 120 m², à condition de respecter les dispositions de l'article UB10.

L'emprise au sol maximale est fixée à 25% de l'unité foncière pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé, dans le cas où les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².



II.5 - RENFORCER L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS INDIVUELLES DANS LES ZONES RESIDENTIELLES

Le Plan Local d'Urbanisme a permis d'activer la lutte contre la consommation foncière depuis sa mise en place comme en témoignent les données du CEREMA recueillies depuis cette date.

La Commune souhaite désormais se prémunir d'un trop fort impact visuel des constructions nouvelles qui viendront prendre place dans le tissu interstitiel des zones urbaines, notamment les extensions des constructions existantes.

Dans ce cadre, le PLU introduit pour les constructions prévues à une hauteur maximale de 4 mètres une réduction de la hauteur maximale à l'égout de 80 cm – soit une nouvelle hauteur maximale à 3,20 mètres, sans que cette mesure n'impacte les capacités de construire puisque la réalisation de plusieurs niveaux de construction n'était pas possible comme indiqué aux articles 10.

Le PLU précise également que pour les constructions réalisées sur une emprise supérieure à 120 m², mais pour lesquelles il a été fait le choix de ne réaliser qu'un seul niveau de construction (en intégralité ou partiellement), la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

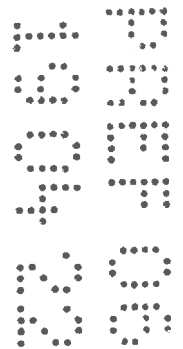
Evolution de l'article 10 des zones UB – UC et UD

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder :

- 3,2 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 120 m²
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 120 m² et un seul niveau de construction
- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 120 m², la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur une fraction librement choisie du bâtiment. Dans ce cas, le CES du bâtiment diminue de la surface correspondant à cette fraction,
- 3,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins, etc...).



II.6 - AMELIORER L'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE PLACES EN FACADE

La multiplication par unité foncière des dispositifs de type pompe à chaleur (réversibles ou de confort d'été) vient à poser problème dans les zones résidentielles de Roquefort-les-Pins. Elle provoque une concentration de bruit (avec une tendance à placer la pompe à chaleur le plus loin possible du bâtiment qu'elle délivre) et une banalisation de l'esthétique, certaines constructions pouvant recevoir plusieurs blocs de grande taille.

Le PLU intervient à l'article 11 des zones UB, UC et UD pour améliorer désormais leur intégration environnementale et paysagère :

- afin de les voir intégrer des caissons réducteurs de bruit, ce qui atténuera leur impact visuel et sonore
- afin de les placer au pied du bâtiment principal, ce qui évitera la propagation du bruit dans l'air et leur positionnement sur les marges des unités foncières au contact des voisinages.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques

- Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme
- Les dispositifs de production d'énergie de type pompe à chaleur doivent être installés au pied de la façade principale et intégrés dans un caisson ajouré permettant la réduction des émissions sonores.

II.7 - PRÉCISER L'ARTICLE 12 DES ZONES UB, UC ET UD

Le règlement d'urbanisme est amélioré sur l'article 12 dans sa formulation "d'au moins 40 m² d'aire de stationnement dans le bâtiment" par "au moins 40 m² d'aire de stationnement dans une emprise bâtie", celle-ci pouvant être un garage disjoint, et pas nécessairement le bâtiment principal.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche supérieure à 40m² de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m² de surface dans une emprise bâtie, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m² de surface de plancher;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les places commandées sont autorisées.

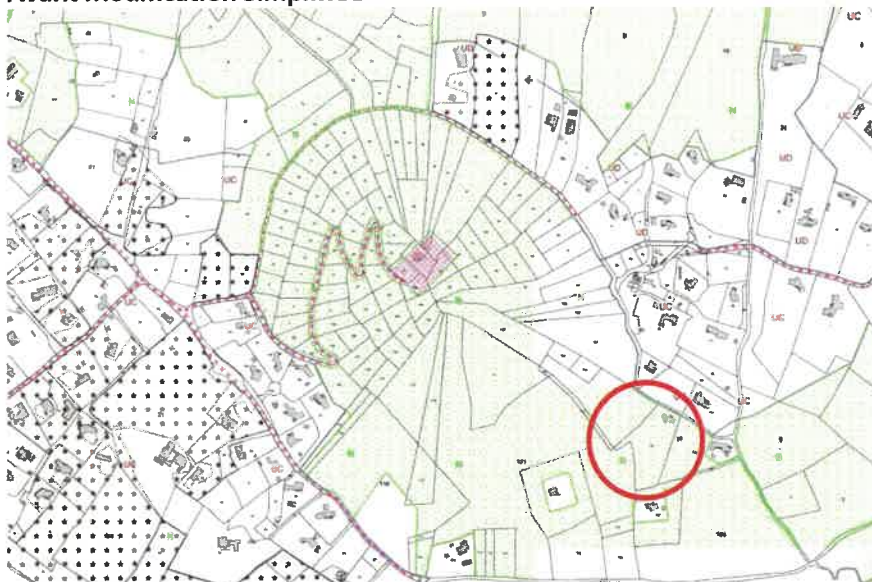
II.8 - CORRIGER UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT UN ESPACE BOISE CLASSE SUR UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Le Plan Local d'Urbanisme protège massivement les espaces naturels du territoire communal par la protection Espace Boisé Classé qui prévient la réalisation de toute artificialisation de ces lieux d'intérêt écologique. Le zonage du document d'urbanisme a néanmoins repéré, identifié et détourné toutes les occupations et utilisations du sol ne devant pas être couvertes par cette servitude.

La construction et le terrain aménagé d'un Roquefortois, situé Chemin du Romanil, a cependant été oublié lors du travail d'étude, et il lui est aujourd'hui impossible d'obtenir une autorisation d'urbanisme.

La procédure de Modification Simplifiée permettant de corriger les erreurs matérielles, elle procède au détournage de la prescription, ci-dessous présenté.

Avant Modification Simplifiée



Après Modification Simplifiée

