

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	14	11

N° de la séance : 05

Objet de la délibération : Direction de
l'Aménagement de l'Espace - Arrêt du
Plan Local d'Urbanisme de la commune
de Roquefort-les-Pins - Avis sur le projet

 Original
▪ Expédition certifiée conforme à l'original
Pour le Président, Le Directeur Général des Services
Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2016.138


Date de la convocation :
Le 11/07/2016

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage en date du **26 JUL. 2016**

de la réception s/Préfecture
en date du **26 JUL. 2016**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 18 juillet 2016

L'an deux mil seize et le 18 juillet à 10h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Guilaine DEBRAS, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Jean-Bernard MION, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Joseph VALETTE

Monsieur LEONETTI,

Le conseil municipal de la commune de Roquefort-les-Pins a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme le 10 mai 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU fixe les objectifs des politiques publiques de la commune suivants :

- Préserver le cadre de vie par la prise en compte de l'environnement ;
- Une attractivité résidentielle à adapter aux besoins de tous ;
- Un développement communal à équilibrer, un dynamisme économique à impulser ;
- Aller vers de nouveaux modes de déplacement.

A partir de 3 hypothèses de croissance démographique, le scénario 2025 retenu pour le PLU arrêté amène aux objectifs suivants :

Population estimée 2025	Entre 7 152 et 7 448 habitants <i>soit entre 680 et 900 habitants supplémentaires</i>
Production de logements neufs en 2025 <i>Taux d'occupation 2,67 pers./logement</i>	Entre 583 et 682 logements neufs
Production de logements locatifs sociaux en 2025	219

Pour répondre à ce scénario attendu et aux objectifs inscrits au PADD, le projet de PLU présente un ensemble de dispositions réglementaires.

Compétence aménagement de l'espace :

Le PLU cherche à optimiser les dents creuses et à utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité du « centre village » en projetant de créer et densifier le centre dans le secteur du Plan afin de poursuivre la structuration du centre-village.

Une réflexion globale doit être menée afin de répondre aux enjeux du secteur identifié comme espace à enjeux de développement de type fonction centrale au SCOT, et aux besoins de la population. L'absence de Coefficient d'Emprise au Sol, la définition d'une hauteur réglementée à 9m (soit R+2 étages) ainsi que l'inscription d'emplacements réservés logements (ERL) au titre de l'article L.151-14-4° du Code de l'Urbanisme, de voirie et d'emplacements réservés pour voirie, permettront de répondre à cet objectif de développement et de proposer une bonne mixité fonctionnelle et sociale.

Sur d'autres secteurs du projet de PLU, le coefficient d'emprise au sol (CES) défini pour les zones UB, UC et UD pourrait être progressivement augmenté en fonction de la montée en charge des infrastructures et équipements de ces secteurs dont certains font partie de l'enveloppe à dominante urbaine dans le SCOT qui indique que « Dans l'espace à dominante urbaine, et pour les espaces proches des secteurs à enjeux et des axes de transports collectif (fer, transport en site propre, liaisons structurantes et principales), les restructurations et densifications seront favorisées » et également que « dans les espaces périphériques mais facilement accessibles, des formes urbaines « optimales » en terme de densité et d'intégration à l'environnement, seront recherchées pour répondre aux besoins locaux ».

En matière d'équilibre social de l'habitat :

Il convient de souligner l'effort de production de logements sur la commune dont la politique a été très active. L'objectif de production de logements locatifs sociaux inscrit au PLH 2012-2017 est quasiment atteint (22 LLS/an) et 128 logements conventionnés ont été agréés sur la commune entre 2012 et 2015. Actuellement, d'autres programmes sont engagés mais restent à construire, il est donc recommandé pour ces opérations de maintenir les emplacements réservés logements (ERL) en place au sein du PLU.

Le projet de PLU démontre la volonté de la commune de répondre aux objectifs du PLH par la mobilisation de différents outils :

En premier lieu, en identifiant un certain nombre de gisements fonciers supplémentaires : trois emplacements réservés logements non identifiés au PLH ont été inscrits au PLU dans la centralité du Plan.

Ce sont donc au total, six emplacements réservés logements, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, qui sont institués :

N° de SMS	Localisation	% mixité sociale (20% PLAI, 65% PLUS, max 15% PLS)	Superficie	SP Habitat	Nb logements	Nb LLS
1	Les Plans	30%	6 300 m ²	3 000 m ²	40	12
2	Les Plans	30%	18 500 m ²	6 000 m ²	80	24
3	Les Claps	30%	3 600 m ²	3 000 m ²	40	12
4	Plans Sud	30%	12 500 m ²	6 000 m ²	80	24
5	Les Hauts de Roquefort	50%	34 000 m ²	19 760 m ²	247	126
6	Notre Dame	30%	12 677 m ²	5 600 m ²	70	21
TOTAL				43 360 m²	557	219

Egalement, le projet de PLU utilise un autre outil, issu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, permettant d'imposer pour toute réalisation d'opération neuve de plus de 3 logements en zone UA (hors UAa) et 1AUh, un minimum de 30% de logements locatifs sociaux représentant à la fois au moins 30% du nombre de logements à créer.

Cet effort important et très positif de production d'une nouvelle offre de logements est à souligner. Cependant, les nouvelles obligations réglementaires de production de logements locatifs conventionnés à 25% obligent les communes de la CASA à envisager de nouvelles propositions de fonciers et de projets. La révision du PLH devra intégrer l'augmentation imposée par la Loi Duflot (25%) ; sa version actuelle n'est pas adaptée à cette nouvelle réglementation.

Ainsi, afin d'anticiper et de démontrer les efforts face à la révision à la hausse des exigences de l'Etat, plusieurs pistes peuvent être étudiées :

- La vérification des superficies des servitudes proposées en page 17 du règlement et la possibilité sur certaines opérations d'envisager quelques logements supplémentaires ;
- Il peut être possible d'apporter à terme une mixité fonctionnelle à certaines zones UE dédiées aux équipements publics scolaires et/ou sportifs à proximité du centre-village (Roche d'Ardy et Claps).
- Enfin la possibilité d'étendre le périmètre de mixité sociale aux secteurs UB et à la zone 2AUH proche de la centralité du Colombier et de l'imposer pour toute opération de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher, qui est la règle pour les communes carencées. La rédaction de la règle serait la suivante : « Le PLU impose que pour tous périmètres de plus de 12 logements ou 800 m² de SP l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de la surface de plancher dédiée à l'habitat social. ». De plus, le paragraphe évoquant les modulations des objectifs lors de contraintes doit être ajusté en supprimant notamment les termes de « contraintes économiques » et « charge foncière », car ces conditions sont difficilement mesurables. En effet, au regard du marché immobilier tendu dans notre secteur, la charge foncière sera systématiquement trop chère pour réaliser du logement locatif social.

En matière d'accueil des gens du voyage et afin de répondre à la réglementation, la commune de Roquefort-les-Pins propose, en association avec les communes de Biot, Valbonne Sophia Antipolis et Villeneuve-Loubet, une zone d'accueil dédiée classée « Ngv » couplée d'un emplacement réservé relatif à la création d'une aire intercommunale d'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage actualisé en 2011.

Cette aire d'accueil dont le projet est ancien et qui avait reçu l'aval de tous les partenaires, est aujourd'hui concernée par une zone rouge au PPRIF. Les services de l'Etat devront engager rapidement la révision du document de PPRIF afin de pouvoir rendre opérationnel ce projet intercommunal destiné à l'accueil des gens du voyage.

Dans le domaine des activités économiques,

Le projet de PLU arrêté entend, par le biais de son PADD, impulser un dynamisme économique via trois objectifs principaux, qui sont en phase avec les orientations générales inscrites au SCOT :

- Structurer la commune autour d'une réelle centralité (le Plan) et améliorer l'équipement commercial ;
- Préserver l'agriculture en favorisant une production de qualité ;
- Définir un projet en vue du développement économique de La Roque.

Il convient de souligner que le site de l'ancienne carrière de La Roque a été intégré à une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUZ), qualifié au SCOT de secteur à enjeux de développement à dominante activités. Cette zone fait également l'objet de règles aux articles 15 et 16, favorables au développement des performances énergétiques et au développement du numérique.

Sur le thème de la préservation et du développement des activités agricoles, nous constatons avec grande satisfaction que le projet de PLU comporte désormais quatre zones agricoles (zones A) représentant au total 62 ha, alors que le POS en était dépourvu. Cette volonté répond pleinement aux orientations inscrites au SCOT ainsi qu'à la stratégie agricole portée par la CASA et l'ensemble des communes.

Sur les thèmes des déplacements et des transports,

Le projet de PLU intègre l'ensemble des orientations prises dans le Plan de Déplacements Urbains de la CASA, approuvé en mai 2008 (et en cours de révision depuis le 8 octobre 2012) ainsi que les enjeux du SCOT par les principaux points suivants :

- Améliorer les dessertes locales et l'accessibilité aux nouvelles centralités ;
- Inciter, à l'échelle communale, à l'utilisation des modes doux ;
- Connecter autrement Roquefort-les-Pins aux principales communes de l'agglomération.

Cependant, s'il convient d'affirmer que le territoire est actuellement très peu maillé en termes de transports collectifs, il faut être vigilant sur le nombre de places de stationnement demandé par le PLU tant pour les constructions usage d'habitation que pour les constructions à usage d'activités. Le PADD d'ailleurs exprime l'objectif « de tendre vers de nouveaux modes de déplacement et d'inciter la population à utiliser les modes doux dans le centre ». Ces règles pourraient nuire à la réalisation de certaines opérations de logements ou d'activités..

Enfin, il convient de rendre compatible les règles de stationnement 2 roues vis-à-vis du PDU et des nouvelles réglementations en vigueur au sujet des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, retranscrits dans les articles R111-14-2 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le domaine de l'environnement et du paysage, des risques et de l'énergie

Le projet de PLU est compatible avec les enjeux inscrits au SCOT concernant les « espaces naturels protégés » (boisements) et les « espaces paysagers sensibles » (coteaux). Il est également en compatibilité avec « l'enjeu ponctuel de protection » du plateau Fleury ainsi qu'avec la mise en valeur des trames vertes et bleues et le maintien des continuités écologiques.

Un gain de près de 110 ha des zones naturelles et agricoles doit être souligné entre le POS et le PLU.

Il convient également de noter que le règlement a intégré un volet performance environnementale commun à toutes les zones et qui promeut notamment le développement des énergies solaires. Dans le PADD, la commune cible le secteur du centre-village comme pouvant être un secteur à performance énergétique amélioré. Cependant, le règlement n'inscrit pas forcément de mesures pouvant répondre à cette volonté ambitieuse et très positive en faveur du développement durable.

De plus, la liste des éléments patrimoniaux remarquables à protéger a été largement complétée. Cette mesure très positive va dans le sens de démarche initiée par la CASA qui avait notamment identifié les éléments du patrimoine remarquable non concernés actuellement par une quelconque protection.

Enfin, afin de rendre plus opérationnel le règlement communautaire de collecte des déchets acté par la CASA en juin 2013, la Communauté d'Agglomération recommande de l'annexer au PLU et d'en intégrer les principaux éléments dans le règlement des zones U et AU (dispositions générales du règlement et/ou dispositions particulières, articles 3 et/ou 4).

Vu, la loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte en date du 17 août 2015 ;
Vu, la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) en date du 24 mars 2014 ;
Vu, la loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social en date du 18 janvier 2013 ;
Vu, la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) en date du 12 juillet 2010 ;
Vu, la loi n° 2003-590 relative à l'urbanisme et l'habitat (UH) en date du 02 juillet 2003 ;
Vu, la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) en date du 13 décembre 2000 ;
Vu, le Code de l'urbanisme ;
Vu, l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 portant création de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et lui conférant des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace, parmi lesquelles l'élaboration du schéma de cohérence territoriale modifié par arrêtés préfectoraux du 28 décembre 2002 et 22 décembre 2011 ;
Vu, les orientations générales d'aménagement inscrites au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 05 mai 2008 ;
Vu, la délégation au Bureau communautaire pour rendre compte des avis et décisions se rapportant au SCOT en date du 14 avril 2014 ;
Vu, le Programme Local de l'Habitat adopté le 23 décembre 2011 et portant sur la période 2012- 2017 ;

Considérant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins arrêté le 10 mai 2016 ;
Considérant que ce projet est compatible avec les orientations générales d'aménagement inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA approuvé le 05 mai 2008 ;
Considérant que ce projet est compatible avec les orientations inscrites au Plan de Déplacements urbains de la CASA approuvé le 05 mai 2008 ;
Considérant que ce projet est compatible avec les orientations inscrites au Programme Local de l'Habitat sur la période 2012-2017, approuvé le 23 décembre 2011 ;

Il est donc proposé au Bureau Communautaire d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins arrêté le 10 mai 2016.

Monsieur Michel ROSSI indique qu'il ne souhaite pas prendre part au vote.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, EMET un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins arrêté le 10 mai 2016.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 18 juillet 2016
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 18/07/2016
Numéro : BC.2016.138
Nature : DE - Deliberations
Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins - Avis sur le projet
Matière : 2.1 - Documents d urbanisme

Interlocuteur
Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 111821096
Référence envoi : IDF2016-07-26T10-50-02.00
Envoyé le : 26/07/2016
à (TU) : 08h50:25

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 26/07/2016
Identifiant : 006-240600585-20160718-AOI_6329-DE

Acte reçu

Date : 18/07/2016
Numéro interne : AOI_6329
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 1
Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins - Avis sur le projet
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20160718-AOI_6329-DE-1-1_1.pdf

Annexes

Nombre : 0