

Réserve unique: Le dossier de MDC n°2 propose un élargissement sur 3 secteurs de la zone UA du PLU, de l'ordre de 3,95 hectares. Cette zone autorise de multiples destinations et des droits à construire importants, en lieu et place d'une zone UB à caractère principalement résidentiel et aux règles moins denses.

La zone UA de la centralité du Plan représente à ce jour 8,33 hectares, la commune envisage donc, dans le cadre de cette procédure, une augmentation de la superficie de cette zone de plus de 47 %.

La partie de l'extension de la zone UA envisagée (de 3 500 m²), correspondant au basculement de la servitude de mixité sociale (SMS) n°9 en centre-ville pour la réalisation d'une opération 100 % sociale de 40 logements, ne soulève pas de difficulté et paraît justifiée. A l'inverse, le reclassement des 2 autres secteurs ne paraît pas justifié et apparaît incohérent avec les orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2017.

Or, lorsqu'une commune souhaite remettre en cause les orientations de son PADD, elle doit engager une procédure de révision et non une procédure de modification de droit commun dont le contenu est strictement encadré par le code de l'urbanisme (réduction de droits à bâtir, augmentation des droits de plus de 20 %, etc.). La procédure mobilisée en l'espèce est donc inadaptée.

Aussi, ce point pourrait tout à fait prospérer dans le cadre d'une procédure de révision qui vous permettra de retravailler votre projet de territoire et de l'adapter aux mutations récentes qui semblent vous orienter vers d'autres ambitions que celles présentées dans votre PADD actuel.

En conclusion, je vous invite à reprendre le contenu de votre document en supprimant le point objet de l'unique réserve susmentionnée, et en prenant en compte les différentes observations contenues dans l'annexe technique. Cela permettra de consolider juridiquement votre procédure qui restera compatible avec les orientations du PADD mais aussi d'optimiser la qualité de votre dossier.

Enfin, il sera nécessaire d'intégrer dans le dossier approuvé un plan de zonage plus clair et lisible, sur le modèle de celui actuellement en vigueur, ainsi que le règlement écrit du PLU dans son intégralité.

Je vous rappelle que le présent avis, accompagné de l'annexe technique, devra être intégré au dossier d'enquête publique (EP), au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme. Les deux avis conformes de la MRAe précédemment cités devront également figurer dans le dossier d'EP. Votre arrêté d'ouverture d'enquête publique devra, quant à lui, mentionner l'avis de la MRAe du 18 septembre 2023, conformément à l'article L.123-10 du code de l'environnement.

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

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 1811



Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Grasse

Hugues MOUTOUH



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe
Avis technique détaillé des services de l'État
sur le projet de modification de droit commun (MDC) n°2 du PLU de
Roquefort-les-Pins,
notifié le 16 octobre, reçu le 24 octobre 2023

Les observations mentionnées ci-dessous portent sur la notice de présentation, le règlement écrit, le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés.

1/ La notice de présentation

I - La procédure de modification de droit commun n°2

Cette partie aurait mérité de mentionner :

- les avis de la MRAe, rendus le 11 juillet 2023 sur le dossier initial puis l'avis de non soumission à évaluation environnementale sur le dossier modifié du 18 septembre 2023, ainsi que le dossier d'auto-évaluation réalisé par la commune. Ces documents auraient dû être joints au dossier transmis aux PPA et devront être intégrés au dossier d'enquête publique ;

- la délibération prise par le conseil municipal le 28 septembre 2023 rappelant l'historique de la procédure et adaptant les objectifs poursuivis.

II - Contexte et présentation du projet de MDC n°2

• **Contexte**

La notice précise que le PLU a été approuvé le 28 février 2017.

Trois autres procédures ont été menées à bien par la suite et doivent être mentionnées (DUP valant mise en compatibilité du PLU, modification de droit commun n°1 et modification simplifiée n°1). **L'ensemble des procédures ayant permis de faire évoluer le PLU de Roquefort-les-Pins jusqu'alors doivent ainsi être ajoutées. Enfin, une procédure de modification simplifiée (n°2) est également en cours et aurait pu être mentionnée.**

La notice présente les zones UB et UC comme des espaces « *plus ou moins densément urbanisés* ». Il convient de rappeler que le règlement a défini la zone UB comme étant un secteur de moyenne densité, avec un coefficient d'emprise au sol (CES) de 8 %, et la zone

Le rappel des orientations du PADD en vigueur et de la traduction justifiée dans le rapport de présentation

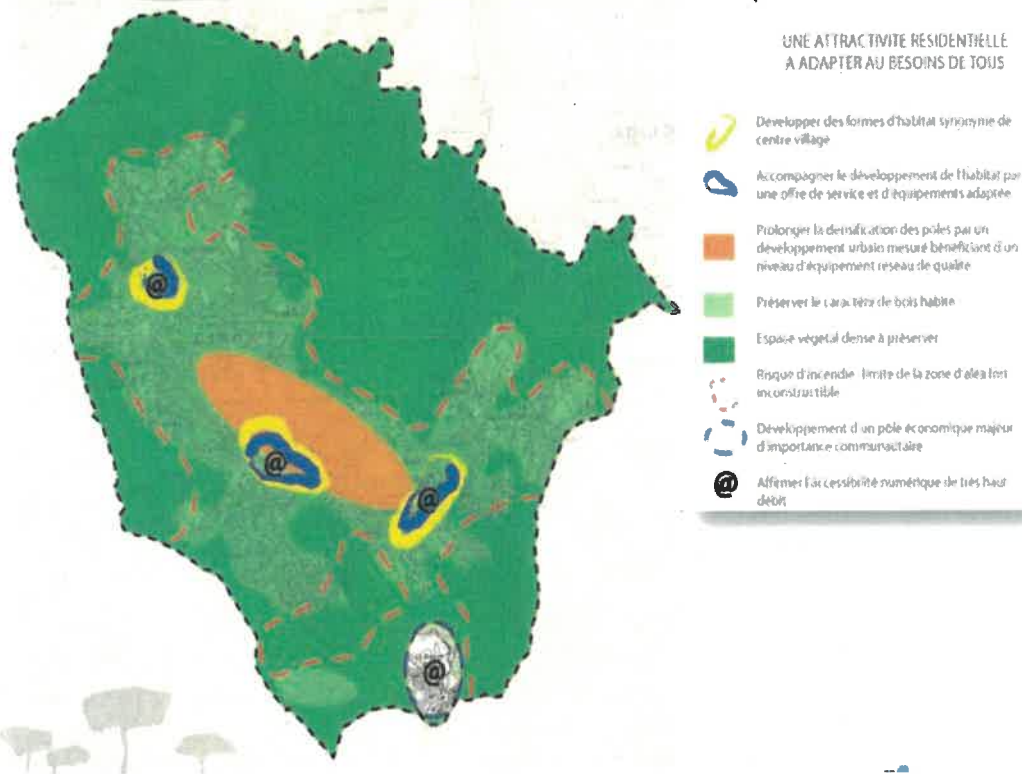
Au vu du choix opéré par la commune dans le cadre de cette procédure, il convient de rappeler ce que prévoit le PLU en vigueur, notamment le PADD et le rapport de présentation :

- Dans son introduction, le PADD précise que le projet de la commune est de continuer la création d'un véritable cœur de ville, dans une logique de création d'un véritable lieu de vie attractif et qualitatif, en y conservant tous les équilibres au développement d'une centralité : du logement public, des commerces, des espaces publics et du stationnement.
- L'orientation n°2 du PADD traite de l'attractivité résidentielle notamment en exprimant la volonté de développer le logement dans la centralité du Plan et de penser l'urbanisation en fonction de la capacité des réseaux et des équipements, en dehors de ce cœur de vie.

Il propose ainsi d'organiser un développement urbain plus compact sur et autour des centralités qui sont celles traduites réglementairement dans le PLU et identifiées sur la carte du PADD ci-après : Le Plan, Notre-Dame/les Fabrons et le Colombier/Aire de Boule.

Plan Local d'Urbanisme - PADD- 2 - l'attractivité du territoire

Roquefort les Pins



- L'objectif n°1 de l'orientation n°3 du PADD (un développement communal à équilibrer, un dynamisme économique à impulser) inscrit le renforcement de la centralité du Plan en regroupant commerces, équipements et logements, volonté

qui s'est effectivement concrétisée par le biais d'une deuxième opération structurante en cours de réalisation.

La cartographie qui illustre cette orientation n°3 identifie d'ailleurs la centralité principale du Plan ainsi que 2 autres centralités (Les Fabrons et Aire de Boule), où une mixité fonctionnelle (logements/commerces) est également attendue (cryptogramme rouge ci-dessous).

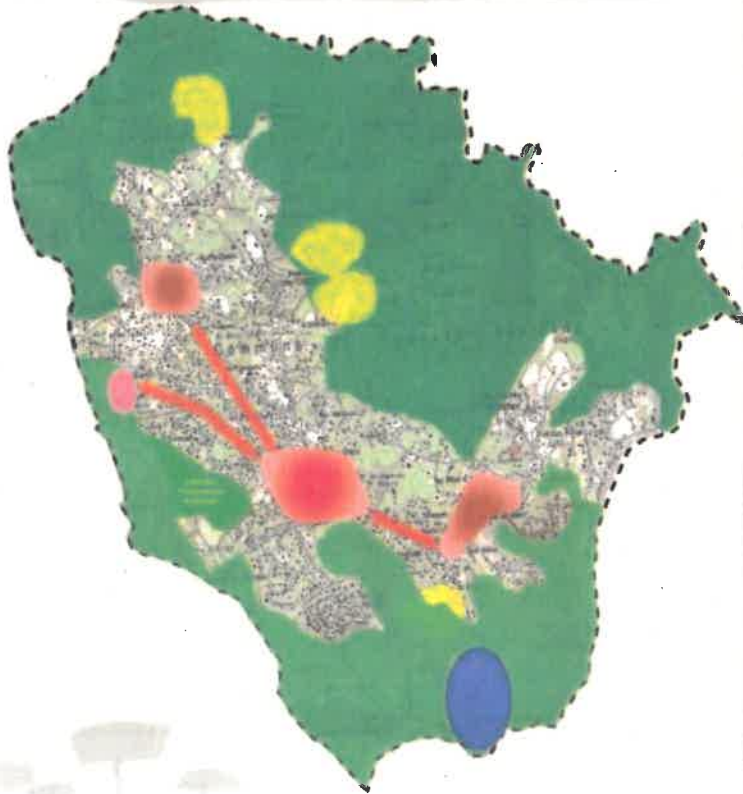
Entre ces 3 centralités, la cartographie identifie seulement la volonté d'urbaniser le long des axes structurants de transport, notamment la RD2085, sans mentionner la volonté d'y voir du commerce.

Plan Local d'Urbanisme - PADD - 3 - le développement économique

Roquefort les Pins

UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL A
EQUILIBRER, UN DYNAMISME
ECONOMIQUE A IMPULSER

-  Faire du secteur du Plan la centralité de la commune
-  Urbaniser le long des axes structurants de la commune
-  Conforter le développement résidentiel et commercial dans deux centralités mixtes (Les Fabrons et Aire de la Boule)
-  Favoriser le développement des équipements sportifs au niveau du pôle existant et faciliter son accès mode doux au centre ville
-  Relocaliser les équipements publics
-  Préserver l'activité agricole locale en encourageant une production spécialisée de qualité (oléiculture, élevage et culture de fruits rouges bio, trufficulture, élevage de gibiers)
-  Définir un projet en vue du développement économique de la Roque



- Le PLU approuvé en 2017 a, à ce titre, fait le choix, en compatibilité avec le contenu du PADD rappelé ci-avant, d'autoriser les commerces en zone de centralité UA et dans les zones UEc afin de favoriser la mixité fonctionnelle, et d'interdire les commerces en zone UB.
- Enfin, le rapport de présentation du PLU en vigueur indique ainsi que sont exclues de la zone UB, toutes constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que la principale destination de cette zone est l'habitat intermédiaire. Il mentionne également que l'orientation « Structurer la commune autour d'une réelle centralité et améliorer l'équipement commercial » se double une nouvelle fois de la participation à plusieurs objectifs inscrits dans le SCoT CASA notamment (SCoT aujourd'hui caduc).

Observations relatives à l'élargissement de la zone UA sur 3 secteurs :

Au vu de ce qui précède, l'élargissement de la zone UA au détriment de la zone UB appelle les observations suivantes :

- L'élargissement de la zone UA relatif au déplacement de la SMS n°9 dans le secteur des Plans est pertinent. Il est en effet au plus proche de la centralité et est cohérent avec les objectifs poursuivis par la commune dans son PLU. Le basculement de zone permettra ainsi la réalisation des 40 LS estimés, dans le secteur de la Roche d'Ardy, en centre-ville, sur un tènement nettement moins important en termes d'emprise.
- Concernant les deux autres élargissements de la zone UA (élargissement côté entrée de ville Est et élargissement côté entrée de ville Ouest), il convient de rappeler :
 - En premier lieu, l'argumentaire présenté dans la notice paraît infondé et incompatible avec les orientations du PADD.
En effet, le PADD définit comme objectif de renforcer la centralité du Plan avec une multifonctionnalité (dont du commerce) et de densifier sur et autour des centralités (Le Plan, Notre Dame et Le Colombier), sans préciser de caractère multifonctionnel et donc d'accueil de commerces.
A ce titre, l'importante augmentation de la zone UA (presque 4 ha) par rapport à sa superficie actuelle (un peu plus de 8 ha) serait de nature à remettre en question certaines orientations du PADD, ce qui ne relève pas de la procédure de modification actuellement mobilisée par la commune mais de la procédure de révision.
 - En second lieu, la notice de présentation de la MDC n°2 du PLU doit être complétée avec les éléments suivants concernant :
 - la programmation du projet mixte envisagé sur les serres de Beaumon, à ce jour non précisée dans la notice, dont notamment les besoins qui justifieraient l'installation d'un Bricomarché. Cette enseigne a, en effet, un rayonnement qui va au-delà du territoire communal et existe déjà sur la commune voisine du Rouret.
L'urbanisme commercial doit faire l'objet d'une réflexion plus globale notamment dans le cadre du SCoT de la CASA en cours d'élaboration, qui intégrera par ailleurs un Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL).
Au vu de la surface annoncée par la commune dans le cadre d'échanges techniques avec la DDTM (900 m²), la superficie de l'équipement commercial projeté se rapproche sensiblement du seuil déclencheur de soumission du futur PC à l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) (1000 m²) où l'opportunité du projet est étudiée au regard de la zone de chalandise.
L'article 216 de la loi climat et résilience facilite par ailleurs la saisine de la CDAC en cas de demande de PC portant sur des projets commerciaux entre 300 et 1 000 m² de surface. Le dossier doit donc être complété sur ce point.
 - les justifications de l'élargissement total de l'entrée de ville Est (2,48 ha), au-delà du projet de renouvellement urbain (6 500 m²). En effet, la notice de présentation s'appuie sur le fait qu'il existe actuellement un tissu

commercial continu et significatif le long de la RD2085, et que l'élargissement de la zone UA est donc pleinement justifié. Il est important de rappeler que le zonage d'un PLU et les règles qui y sont associées, précise un objectif vers lequel on veut tendre et ne correspond pas forcément aux destinations existantes.

- les justifications de l'élargissement de la zone au niveau de l'Intermarché ;
- les changements de certaines règles entre celles de la zone UB et la zone UA. A ce titre, dans le cadre d'un basculement en zone UA, la capacité en logements aurait pu être réévaluée, prenant en compte des règles donnant des droits à construire plus conséquents en zone UA.

La capacité précisée face à la SMS n°8 (15 LS) semble à ce titre avoir été sous-estimée au regard des règles de la zone UB où est située la SMS n°8 au PLU en vigueur. Ce point pourrait notamment permettre d'être plus ambitieux concernant les projets en mixité sociale, objectif portée par la présente procédure.

En conclusion, le basculement de la zone UB en UA pour la SMS n°9, de l'ordre de 3 500 m² de superficie, est judicieux et justifié. Pour ce qui est des autres secteurs, au regard des éléments d'analyse précités, les précisions apportées par la notice de présentation de la MDC n°2 du PLU sur l'élargissement de la zone UA jusqu'aux serres de Beaumon (2,48 ha) et du côté de l'actuel Intermarché (1,12 ha) ne semblent pas cohérentes avec les orientations du PADD et les justifications du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017.

Ces évolutions paraissent, à ce titre, relever d'opportunités de projets sans réflexion d'ensemble pouvant porter atteinte au projet de territoire traduit dans le PLU approuvé en 2017.

En conséquence, il conviendrait de retirer ce point de la procédure.

- **Point 2 – mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du PLH de la CASA**

Le point n°2 propose de faire un point d'étape concernant les 10 servitudes de mixité sociale (aujourd'hui dénommées emplacements réservés pour mixité sociale, ERMS) inscrits au PLU approuvé en 2017.

Selon la notice de présentation, les SMS n°1, 2, 4 et 5 ont permis la réalisation de 174 logements sociaux au total. L'opération concernant la SMS n°3 est en cours de commercialisation (40 logements dont 28 logements sociaux).

La note de présentation mentionne, en complément des opérations mises en œuvre, les opérations qui pourraient être livrées à court terme. Celles-ci permettraient, au total, la création de 76 LS grâce à la mise en œuvre de la SMS n°6 (Notre-Dame : 21 LS), qui nécessite une nouvelle procédure d'évolution du PLU dont on ne peut maîtriser le calendrier, de la SMS n°8 (Serres de Beaumon : 15 LS), et de la SMS n°9 qui basculerait, dans le cadre de la présente MDC, dans le secteur du Plan pour y créer 40 LS (voir point n°3).

L'ensemble des opérations pré-citées doit pouvoir être mis en perspective avec :

- les objectifs et la temporalité de l'actuel Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur sur le territoire de la CASA pour la période 2020-2025 (objectif : 156 LS soit 26 LS par an),

- le bilan triennal 2020-2022 dont l'objectif assigné à la commune de Roquefort-les-Pins était de 273 LS et n'a pas été atteint (8,79 % de taux de réalisation), induisant un courrier d'intention de carence qui a été transmis le 29 mars 2023,

- l'objectif de rattrapage vis-à-vis de la loi SRU (560 LS manquants en 2021).

A ce titre, certaines SMS ont fait l'objet d'agréments comptabilisés sur les précédents bilans triennaux et dans le cadre du précédent PLH ; elles ne devraient donc pas être comptabilisées au bénéfice du PLH 2020-2025.

Sous cet angle, les taux de réalisation mentionnés dans la notice de présentation seraient à rectifier et le taux de réalisation de 100 %, prenant en compte la mise en œuvre des SMS n°6, 8, 9, ainsi que des SMS n°11 et 12 proposées dans la présente MDC avant la fin de la période du PLH (fin 2025), semble prématuré. **La notice de présentation doit impérativement être corrigée afin de présenter de manière sincère l'état de la réalisation des SMS présentes actuellement au PLU. Le dossier gagnerait ainsi en lisibilité et en sincérité.**

Au-delà de ces éléments, **il conviendrait de rappeler dans la notice de présentation que les SMS n°7 et 10 ne peuvent être mises en œuvre.** En effet, la SMS n°7 concerne le projet d'aire d'accueil des gens du voyage dans le secteur de la Roque (50 emplacements) et la SMS n°10 (8,6 ha) est inscrite sur une zone à urbaniser 2AU non constructible, dans le secteur des Claps, dont les 60 LS estimés ne peuvent donc être produits.

Ainsi, sur les 10 SMS inscrites au PLU en vigueur :

- 5 SMS ont donc produit leurs effets (SMS n°1, 2, 3, 4 et 5),
- 2 SMS ne peuvent être concrétisées (SMS n° 7 et 10)
- et seules 3 SMS peuvent donc encore être mises en œuvre, pour un total de 76 LS (SMS n°6, 8 et 9).

Cet état doit être précisé dans la notice de présentation afin de présenter de manière plus juste les SMS inscrites actuellement au PLU.

Parallèlement, la procédure de MDC n°2 du PLU propose la création de deux nouvelles SMS, 100 % sociale :

- la SMS n°11, sur la parcelle CS0054 de 9 475 m², en zone UB du PLU. Ce foncier, maîtrisé par l'EPF suite à une préemption, permettrait la réalisation d'une opération de 50 logements sociaux, située à 500 m du centre-ville et de ses commodités, et accessible par la RD2085, axe structurant de la commune.

La création de cette nouvelle SMS permettra, grâce au portage assuré par l'EPF, de participer à l'effort de production de la commune.

Toutefois, au regard de l'état de carence de la commune, il convient de constater que la ventilation indiquée pour cette nouvelle SMS ne s'inscrit pas dans la répartition exigée pour atteindre les objectifs qualitatifs issus de la loi SRU imposant de réaliser un minimum de 30 % de PLAI sur l'ensemble de la production triennale. En effet, la SMS n°11 prévoit une majorité de PLUS (33 logements, soit 66% du total des logements prévus) et une part faible de PLAI (seulement 10 logements, soit 20% du total des logements prévus).

Enfin, et afin d'accompagner la réalisation de ce projet, il convient d'indiquer qu'une pré-analyse sur le volet biodiversité identifie des enjeux pressentis pouvant être qualifiés de faibles à modérés sur ce site. Au regard de ces éléments, il vous appartiendra avec l'EPF d'étudier l'impact potentiel du projet sur le milieu naturel.

- **La SMS n°12**, de 4 160 m², envisage la réhabilitation de l'EHPAD de la résidence du Golf, pouvant accueillir actuellement 48 places, en une opération de l'ordre de 1 650 m² de surface de plancher de 30 logements sociaux conventionnés.

La création de cette nouvelle SMS devra également participer à l'effort de production de la commune.

Nous attirons simplement l'attention de la commune sur le fait que le gérant actuel de l'EHPAD n'est éligible qu'au financement PLS, ce qui est incohérent avec la répartition des financements précisée dans le tableau des SMS (20 PLUS, 6 PLAI et 4 PLS).

Sur le sujet général de la mixité sociale, une mise en révision du PLU en vigueur serait utile afin de pouvoir se projeter à moyen/long terme, au-delà de 2025, qui plus est en ayant déjà atteint, selon le dernier recensement INSEE (7 476 habitants au 1^{er} janvier 2023) le nombre d'habitants envisagé au PADD (entre 7 152 et 7 448 habitants) et le peu d'outils de mixité sociale encore mobilisable par votre PLU.

- **Point 3 – reclasser le secteur de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics**

Le point 3 de la notice de présentation a pour objectif de délocaliser la SMS n°9 inscrite actuellement dans le secteur de la Roche d'Ardy vers le secteur des Plans, en centre-ville, afin d'y développer une opération de 40 logements sociaux.

Il est parallèlement proposé de faire basculer le terrain de la Roche d'Ardy (1,16 ha), actuellement en zone UB résidentielle, en zone UE dédiée aux équipements publics.

Ce choix pertinent n'appelle pas d'observation de la part des services de l'État dans le cadre de la MDC n°2 du PLU.

Pour autant, au regard de la localisation de ce dernier site et de sa superficie (1,16 ha en zone UE), il semble pertinent d'anticiper le plus en amont possible les sensibilités écologiques et paysagères de ce tènement (partie de la parcelle cadastrée CP0019), dont la commune assure la maîtrise foncière, dès lors qu'un projet d'équipement se précisera.

En effet, le site est notamment concerné par un réservoir de biodiversité mentionné dans le SRADDET, approuvé en octobre 2019, dont le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) y figure en annexe.

- **Point 4 – créer un nouveau pôle d'équipements publics dans le secteur du Plateau Fleury**

Suite à un leg, dont la commune a été récemment bénéficiaire, la MDC n°2 du PLU propose la création de l'emplacement réservé n°17 sur plusieurs parcelles du secteur du

Plateau Fleury, totalisant 1,71 ha, afin d'y créer un pôle d'équipements collectifs d'intérêt général tourné vers l'enfance, la santé ou l'hébergement spécifique, conditions sine qua non du don.

L'emprise de l'ER couvre l'ensemble des terrains devenus désormais communaux.

Il semble utile de rappeler l'intérêt de prendre en compte suffisamment en amont du projet d'équipement, l'ensemble des enjeux environnementaux, le terrain étant à ce jour vierge de toute construction et située en zone UC, à caractère résidentiel : sobriété foncière, connexions avec la centralité du Plateau Fleury et les quartiers résidentiels péri-centraux, accessibilité notamment viaire/mobilités tous modes, prise en compte de l'eau dans toutes ses composantes (gestion de l'eau potable, gestion des eaux usées et des eaux pluviales), de la biodiversité (réservoir de biodiversité au SRADDET), du paysage (site inscrit), etc.

- **Point 5 – annulé suite à l'avis de la MRAe du 11 juillet 2023**

Comme mentionné dans la délibération du 28 septembre 2023, ce point est reporté à une procédure ultérieure en raison de la nécessité d'approfondir l'analyse environnementale, suite à l'avis conforme de la MRAe en date du 11 juillet 2023.

Afin d'éviter toute incompréhension ou confusion auprès du lecteur, il aurait été pertinent de ne pas faire mention de ce point au sein de la notice de présentation.

- **Point 6 – engager des maîtrises foncières pour la biodiversité, la protection du patrimoine et des sites**

Le dossier de MDC n°2 du PLU propose la création de 5 nouveaux emplacements réservés (ER).

D'une manière générale, il aurait été pertinent de préciser dans la notice de présentation les protections déjà existantes sur ces différents sites (EBC, EVP etc.), afin de justifier la mise en place d'un ER, participant davantage à leur protection.

Parmi ces nouveaux emplacements réservés figure l'ER n°11, de 200 m², au bénéfice de la commune de Roquefort-les-Pins. Il correspond à la grotte de Baume Granet qui est actuellement protégée par une protection ponctuelle inscrite au PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme intitulée « *protection géologique et préhistorique n°7 : protection des emprises et des abords de la grotte* ».

La mise en place de l'ER n°11 permettra de protéger davantage ce site sensible.

En complément, il semble important, afin d'assurer le déplacement des peuplements de chiroptères vers leur zone d'alimentation au sud, de créer un espace vert protégé (EVP) au droit de l'alignement d'arbres présent sur les parcelles cadastrées.CY33 et CY3, en limite séparative avec le chemin de la Baume Granet.

Cette demande avait déjà été exprimée dans le cadre des échanges techniques entre nos services et je ne peux que la réitérer au regard de l'objectif que vous poursuivez sur ce site et de la cohérence en ce sens de créer un EVP.



- **Point 7 – améliorer la maille viaire et créer un nouveau point d'accès au centre ville de Roquefort-les-Pins**

Parmi les nouvelles voies proposées dans le cadre de la MDC n°2 du PLU figure :

- la création de l'ER n°V35, de 8 mètres de large, permettant d'accéder aux parcelles concernées par le futur pôle d'équipements publics du Plateau Fleury (point 4 de la présente MDC n°2). La notice de présentation aurait mérité plus de précisions :
 - connexion au chemin des Mouis, lui-même concerné par l'ER n°V22 pour un élargissement de la voie à 6 mètres, et qui rejoint par ailleurs le chemin du Camouyer.
 - linéaire de voie créé
- la création de l'ER n°V36, de 6 mètres de large. Ici également, il aurait pu être précisé :
 - le linéaire de voie
 - le fait que le nouvel ER se connecte à l'ER n°V32, relatif à l'élargissement du chemin du Plateau Fleury.
- la création de l'ER n°V17 permettant la création, au profit de la commune, d'une nouvelle voie de 350 mètres au total et de 6 mètres de large, dans l'objectif de raccorder, en deux temps, le chemin du Camouyer et le groupe scolaire des Plans.

Les 110 mètres linéaires, prévus en zone UE d'équipements, permettront ainsi d'améliorer l'accès des engins de secours au groupe scolaire et l'approche des engins face au risque incendies de forêts. Le second segment, de 240 mètres, concerne la zone résidentielle UC en bordure du massif des Claps, bénéficiera notamment à des terrains privés aujourd'hui vierges, situés au sud, voués à être aménagés et construits.

D'une manière générale, la finalisation du bouclage entre le secteur du Plan au centre-ville et le chemin du Camouyer aurait mérité des explications plus précises et des justifications permettant de comprendre les effets positifs et négatifs de cette voie de 350 mètres linéaire au total, au regard des mobilités, du cadre de vie et de l'environnement au sens large.

La commune précise par ailleurs que cette nouvelle voie n'aura aucune vocation de transit routier mais seulement de désenclaver par le Nord le pôle d'équipements publics. **Cette affirmation n'est pas démontrée dans le dossier, d'autant qu'il s'agit d'un accès ouvert au public.**

L'estimation des flux de véhicules et de son impact sur le cadre de vie des habitants, les milieux naturels et biodiversité et la gestion des eaux pluviales n'ont pas du tout été abordés de manière approfondie et, par conséquent, on peut considérer que l'évaluation de l'incidence environnementale sur chacun de ces aspects a pu être sous-estimée.

Les deux autres ER pour création de voiries publiques dans le secteur du Plateau Fleury (ER n°V35 et V36), voué à accueillir un nouveau pôle d'équipements, ne sont absolument pas mentionnés dans l'auto-évaluation. Les incidences environnementales de ces 2 nouveaux ER n'ont donc pas été évaluées.

- **Point 8 – mettre en cohérence les articles UC10 et UD10 avec les conditions de hauteur et de niveau en fonction des emprises au sol des constructions**

Une illustration sous forme de schéma aurait permis au lecteur de comprendre davantage la mise en cohérence des articles UC10 et UD10 proposée dans le cadre de cette MDC.

Cette précision, utile pour l'information du public et la bonne compréhension de l'évolution de ces dispositions, avait déjà été demandée à plusieurs reprises dans le cadre des échanges techniques préalables entre nos services.

Il est donc utile de procéder à ce complément.

III - Justifications de la compatibilité des dispositions de la MDC n°2 avec les principaux plans et programmes

Les justifications sont globalement très minimalistes, notamment concernant le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI). Elles manquent d'illustrations cartographiques.

Il n'est pas utile de citer le SCoT de la CASA devenu caduc.

Concernant la compatibilité avec le PLH de la CASA, il convient de rappeler que ce document de programmation intègre des objectifs et un programme d'actions sur une période de 6 années (2020-2025) et non sur 3 ans.

Pour la commune de Roquefort-les-Pins, l'objectif annuel est de 26 logements sociaux par an soit 156 LS sur 6 ans, de 2020 à fin 2025. **Par ailleurs, la clé de répartition est la suivante : 25 à 35 % de PLAI, 60 à 70 % de PLUS et 0 à 15 % de PLS, à laquelle le PLU de Roquefort-les-Pins n'est aujourd'hui pas compatible.**

De plus, il est à nouveau mentionné la SMS n°6, relative au secteur de Notre-Dame, alors que celle-ci ne fait pas partie des points d'évolutions de la présente MDC n°2 et doit faire l'objet d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Parallèlement, les objectifs de la période triennale 2020-2022 étaient de 273 LS (notification le 06 novembre 2020) et n'ont pas été atteints (taux de réalisation de 8,79%).

Un courrier d'intention de carence a été transmis à la commune le 29 mars 2023, à l'égard de ce bilan triennal.

Par conséquent, s'il convient certes de constater que plusieurs opérations de logements intégrant du LS sont envisagées à court terme afin de répondre notamment aux objectifs du PLH 2020-2025, mais il convient également de rappeler l'intérêt de tendre vers les objectifs de rattrapage SRU pour la période triennale 2023-2025 et d'adapter la clé de répartition du PLU conformément à celle inscrite au PLH de la CASA 2020-2025 opposable.

2/ Le règlement écrit

Il est proposé parmi les pièces du dossier notifié un règlement écrit portant uniquement sur les zones urbaines.

Le dossier de MDC n°2 approuvé devra contenir le règlement dans son intégralité.

Concernant les dispositions générales, et plus particulièrement la partie E dédiée à la mise en œuvre de la mixité sociale, le tableau des SMS appelle les observations suivantes :

- des modifications relatives à la SMS n°6 qui concerne Notre-Dame ont été introduites. Or ce secteur n'évolue pas dans le cadre de la MDC n°2. **Les informations mentionnées dans le tableau, relatives à la SMS n°6 devront donc être modifiées ;**

- il manque des informations dans plusieurs cases du tableau, notamment en ce qui concerne les 2 nouvelles SMS proposées dans le cadre de la présente MDC. **Ces cases doivent impérativement être complétées afin d'avoir un tableau clair et complet et les informations permettant de comprendre la capacité estimée pour la SMS n°11 et la SMS n°12 ;**

- il semblerait davantage pertinent de préciser, en chapeau de l'article E/Mise en œuvre de la mixité sociale, la clé de répartition du PLH de la CASA plutôt que de maintenir un tableau précisant, pour chaque SMS, le nombre de LS par type de financement, avec une ventilation qui diffère de la clé de répartition du PLH en vigueur.

3/ Le plan de zonage

Le dossier notifié contient deux plans de zonage (planches sud et nord) qui ne peuvent être exploités car les informations qui y sont inscrites sont illisibles.

Un plan de zonage clair et lisible devra impérativement figurer au dossier de MDC n°2 approuvé, sur le modèle de celui actuellement en vigueur.

En lien avec l'observation formulée pages 7 et 8 de la présente note, il semble opportun de protéger l'alignement d'arbres des parcelles CY0003 et 003 par la création d'un EVP, le long du chemin de la Baume Granet.

4/ La liste des emplacements réservés (ER)

La liste des ER fait apparaître une erreur page 5 du document. En effet, il est noté la suppression de l'ER n°E3 (espace public et parking paysager de Notre Dame), alors que la MDC n°2 ne traite pas du secteur de Notre Dame. **Cette erreur doit être corrigée dans le dossier approuvé.**

Enfin, page 8, **le bénéficiaire de la PEP 5** (réalisation d'un parking public conjoint aux emprises du projet de renouvellement urbain de Beaumon) est manquant et **doit être ajouté.**



DESTINATAIRE

Monsieur le Maire de Roquefort-la-Pi
Mairie de Roquefort - La-Pi
1, Place Jean - Antoine. Male

06 330 Roquefort - US - PMS

Présente / Avisé le : / /
Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :

Signature
Mairie de Roquefort-la-Pi
16 DEC. 2023

Date :
Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 R2 R3

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

EXPÉDITEUR

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION
Numero de l'envoi : 2C 177 010 2904 9



~~DTM06/SADE/PAP/A2~~ EXPÉDITEUR

~~DTM des Alpes - Roubaix~~ Appuyez fortement

~~Service Aménagement et Environnement Paysage - ADM~~ Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale

~~N° 149 Rd de Mercantour~~ EXPÉDITEUR

~~06 2 8 6~~ Libelle de la voie
NICE code 3

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne
Consultez www.laposte.fr



PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 620 325 816 euros - 358 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS