

**Direction Générale Adjointe Développement
Economique et Aménagement Durable**

Direction Aménagement Energie

Affaire suivie par : Géraldine THEROUDE

Tél. 04 89 87 71 13

Nos réf. : DAE/HB/GT/1963

ANTIBES JUAN-LES-PINS

LE BAR-SUR-LOUP

BÉZAUDUN-LES-ALPES

BIOT

BOUYON

CAUSSOLS

CHÂTEAUNEUF

CIPIÈRES

LA COLLE-SUR-LOUP

CONSÉGODES

COURMES

COURSEGOULES

LES FERRES

GOURDON

GRÉOLIÈRES

OPIO

ROQUEFORT-LES-PINS

LA ROQUE-EN-PROVENCE

LE ROURET

SAINT-PAUL DE VENCE

TOURRETTES-SUR-LOUP

VALBONNE SOPHIA

ANTIPOLIS

VALLAURIS GOLFE-JUAN

VILLENEUVE-LOUBET

	ORIG.	MAIL	INTER
SENSIBLE			
MAJ			
AR			
Maire			
Elus			
Archives			
Police			
CAB			
CDM			
Comm.			
Quartiers			
Syndicat			
DS			
Admin.			
Assoc.			
Culture			
Enfance			
Environ.			
Gestion			
Opérat.			
P. Enf.			
RH			
Social			
DP			
Aménag.			
Réseaux			
Techn.			X

Sophia Antipolis, le 04 DEC. 2023

MAIRIE DE ROQUEFORT LES PINS

Monsieur Michel ROSSI

Maire

1, Place Jean Antoine Merle

06330 ROQUEFORT LES PINS



Objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort Les Pins

P-J : Note technique

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), en tant que Personne Publique Associée, a été invitée à soumettre ses observations sur le projet qui sera présenté ultérieurement à enquête publique.

Ces modifications portent sur :

- **Ajuster le périmètre de centralité de Roquefort au nouveau rayonnement de son centre-ville** et notamment :
 - reconnaître l'entrée Ouest de la RD 2085 comme une nouvelle phase de l'extension de centralité et y mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain des serres de Beaumon
 - intégrer sur la frange Ouest du centre le grand équipement commercial existant
- **Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de Sophia Antipolis**
 - recentrer la servitude de mixité sociale sur le secteur du Plan et agrandir la zone de centralité pour conserver la même capacité d'accueil
 - créer un établissement hébergement pour personnes âgées dépendantes de 80 lits dans le centre de Roquefort-les Pins

- **Transformer la zone UB de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics**



- **Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury**
- **Engager des maîtrises foncières pour la biodiversité, la protection du patrimoine et des sites en procédant à la programmation de nouveaux équipements publics**
 - protéger l'habitat des Chiroptères dans la grotte de Beaume Granet
 - valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement
 - protéger les vestiges du site du Castellas
 - protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque
- **Améliorer le maillage viaire et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan**
- **Mettre en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur** dans les zones UC et UD, où la hauteur limite de 3,20 mètres à l'égout doit respecter la proportionnalité des ratios emprise/hauteur avec les seuils de 150 m² en zone UC et de 200 m² en zone UD.

Après une lecture attentive des différentes pièces du dossier, la CASA émet un avis FAVORABLE sur le dossier de la modification n°2 du PLU de la Commune de ROQUEFORT LES PINS.

Une note technique transcrivant les observations des services de la CASA est annexée au présent courrier et je vous informe que mes services et moi-même restons à votre entière disposition pour toute consultation sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.




Alexandre FOLLOT
Directeur Général Adjoint
Développement Economique
et Aménagement Durable



Note technique

A/Sur le volet habitat

Tout d'abord, il conviendrait de mettre en cohérence les servitudes de mixité sociale (SMS). En effet, concernant la SMS 7 « Aire d'accueil des gens du voyage » le pourcentage de mixité sociale est à 30 % alors que sur la modification n°1 il était à 100%. Concernant les SMS 1,2 et 4 « centre-ville Plan », il semblerait que ces SMS soient consommées car ces opérations sont en voie d'être livrées, ainsi il conviendrait de les supprimer.

Ensuite, sur le programme de « créer un établissement hébergement pour personnes âgées dépendantes de 80 lits dans le centre de Roquefort-les Pins ». Il faudrait communiquer sur la nature de cet établissement (conventionné ou privé). Ainsi, si c'est un établissement conventionné, il n'est pas indiqué dans la liste des servitudes de mixité social à quelle SMS cet établissement est affecté. Pour votre parfaite information, les EPHAD sont financé en PLS et exceptionnellement en PLUS.

B/Sur le volet assainissement

Différentes observations et préconisations ont été émises selon le projet à réaliser :

- Page 12 : sur l'opération de renouvellement urbain des serres de Beaumon, les travaux d'extension du réseau EU public sont en cours (Travaux Colombier – Phase 1) et le projet de raccordement est à étudier.
- Page 13 : sur la servitude de Mixité Sociale n°9 « de la Roche d'Ardy », le dimensionnement des réseaux et du poste de relevage des eaux usées public est à analyser à réception du projet.
- Page 14 : sur la servitude de Mixité Sociale n°7 « Aires d'accueil des gens du voyage », le projet est desservi par le réseau de transport intercommunal du Syndicat des Bouillides. Les modalités de raccordement sont cependant à étudier.
- Page 15 : sur la servitude de Mixité Sociale n°6 « Notre Dame », le projet est situé en zone non assainie.
- Page 16 : sur les servitudes de Mixité Sociale n°11 et n°12, les secteurs sont desservis.

- Page 17 : sur le pôle d'équipements publics dans le secteur du Plateau Fleury, une extension du réseau public d'assainissement collectif préalable est nécessaire (2^{ème} phase des travaux d'extension du Colombier – Pose de réseaux gravitaires et de refoulement entre Maria Mater et Chemin des Mouis / Bouclage par Ch. Font-Cuberte). Aussi, l'emprise foncière pour l'implantation d'un poste de relevage des eaux usées n'est pas maîtrisée. Les études ne sont pas encore lancées et les travaux de la tranche 2 ne sont à l'heure actuelle pas programmés ni budgétisés.

C/ Sur le volet Mobilité et Déplacements

➤ Observations et préconisations sur la notice de présentation :

Au vu des 7 points objets de la modification et de leurs conséquences en termes d'urbanisation, il semble opportun de travailler en lien avec les différents gestionnaires de voirie (CD06 et CASA) afin de pouvoir favoriser le développement des modes actifs.

La Commune travaille déjà en étroite collaboration avec la CASA sur le transport (urbain et scolaire, notamment), mais il devra sans doute être entrepris un travail plus approfondi en lien avec les modes actifs sur les aménagements (y compris stationnements) et services.

➤ Observations et préconisations le règlement d'urbanisme

Concernant l'article 12 relatif au stationnement, de nouvelles mesures imposées aux constructeurs en matière de stationnement peuvent être rappelées dans les dispositions relatives aux zones U du règlement :

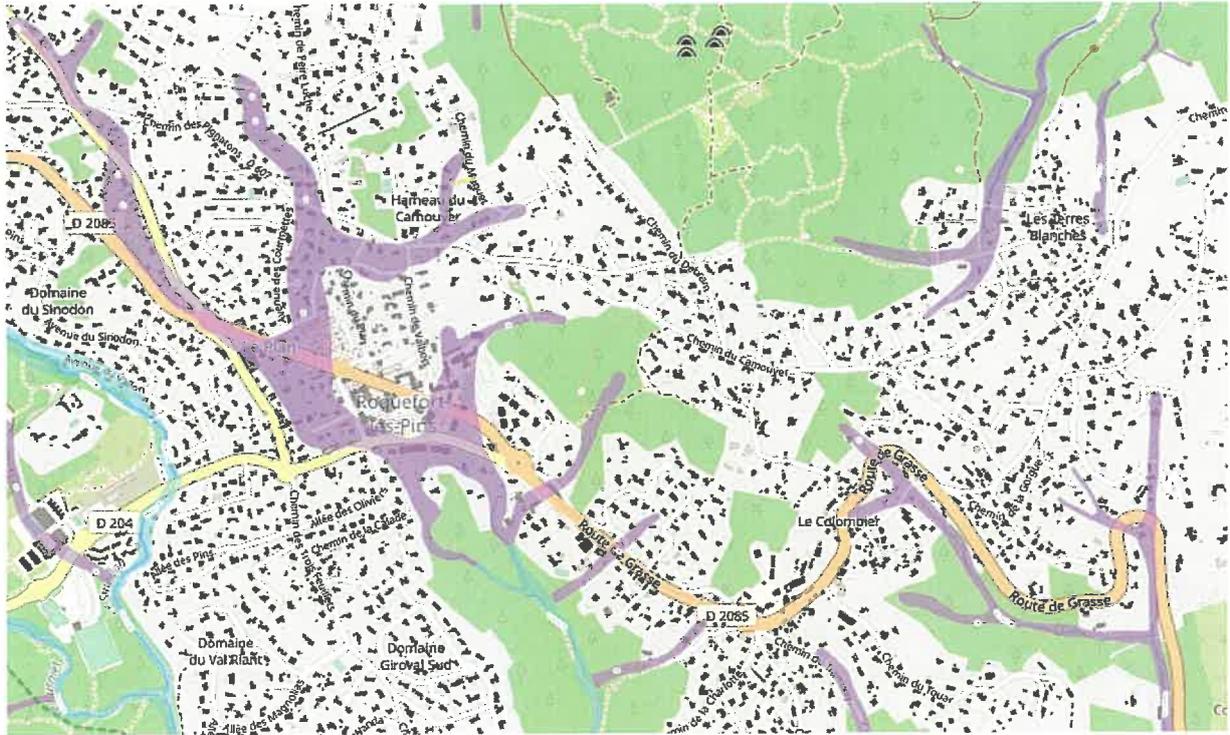
- L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situé dans des bâtiments résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou non résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10 du CCH.
- L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021, du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et de l'arrêté du 30 juin 2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et des articles R113-11 à R113-17 du CCH.

D/Sur le volet GEMAPI

➤ Observations et préconisations sur la notice de présentation.

Tout d'abord, dans la partie I, contexte et présentation du projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Roquefort les pins :

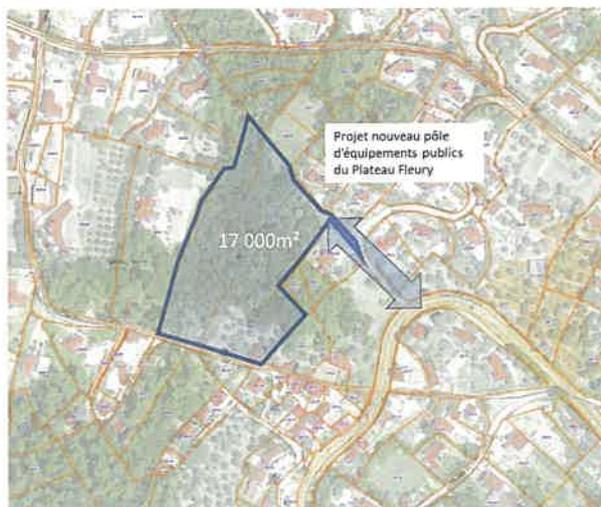
1. Ajuster le périmètre de centralité de Roquefort au nouveau rayonnement de son centre-ville (Entrée Ouest de la RD 2085)



2. Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de Sophia Antipolis

Même remarque que pour le point 1.

3. Transformer la zone UB de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics/
4. Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury



Modification DC2 – zonage E17 – Plateau Fleury

Actuellement, zone d'épandage naturelle des ruissellements en tête d'un axe de ruissellement qui traverse la route de Grasse. Des espaces dédiés à la gestion intégrée des eaux pluviales seront à prévoir. Des études seront à réaliser en amont des projets architecturaux.

5. Procéder à la programmation de nouveaux équipements publics/

6. Améliorer le maillage viaire et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan :

Création emplacement réservé 11 – protection de la Grotte de Beaume Granet – habitat Chiroptères
Superficie – 200 m²



Le site de la grotte de Beaume Granet a été reconnu comme un site biologique d'intérêt pour l'accueil de peuplements de chauve-souris. Son inscription en emplacement réservé doit permettre à terme son acquisition par la Commune et sa meilleure protection.

A noter que ce site karstique joue également un rôle dans le drainage des eaux pluviales du quartier.

7. Mettre en en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur

Concernant la création des deux emplacements réservés pour voiries, l'ER 35 est implanté sur un axe naturel d'écoulement dont il faudra tenir compte.

Création de l'ER 35 de 8 mètres d'emprise au Plateau Fleury



Ensuite, dans la partie II.2 « compatibilité de la modification avec la stratégie locale de gestion du risque inondation ». Dans « Objectif 1 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des Sols ». Il conviendrait de réécrire et modifier certaines mesures :

- « Mesure n°2 : Limiter le ruissellement à la source et améliorer la gestion des eaux pluviales »

A supprimer :

~~Actions spécifiques de la SLGRI applicables au PLU de Roquefort-les-Pins :~~

~~Dresser l'état des lieux des mesures de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme~~

~~Adopter des règlements de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme afin d'éviter l'aggravation de inondations»~~

A rajouter :

Application du règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA.

- « Mesure n°3 : Préserver, restaurer et valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons et des canaux »

A rajouter :

Actions spécifiques de la SLGRI applicables au PLU de Roquefort-les-Pins *et définies dans le règlement de gestion des eaux pluviales de la CASA :*

- Identifier et cartographier le réseau hydraulique dans les documents d'urbanisme

- Définir des règles d'urbanisme afin d'interdire les constructions en bordure de cours d'eau et vallons par des bandes de recul »

En outre, Le PLU de Roquefort-les-Pins comporte une étude d'identification du risque de ruissellement pluvial qui est continuellement mise à jour. **La CASA a réalisé un schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur la commune de Roquefort-les-Pins, et approuvé un règlement de gestion des ruissellements dont les dispositions doivent être respectées par tous les nouveaux aménagements afin que la présente modification ne porte pas atteinte aux prescriptions de gestion des eaux pluviales.**

➤ **Observations et préconisations sur le règlement**

Afin d'assurer la concordance entre le PLU et le règlement de gestion des eaux pluviales susmentionné, la direction GEMAPI et Eaux pluviales recommande d'apporter les modifications suivantes au règlement.

- Dans le « TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES S'APPLIQUANT À L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME », le « B/ INTEGRATION DES RÈGLES PERMETTANT DE RÉDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES » :

Il est nécessaire d'ajouter un chapitre sur les risques d'inondation auxquels la commune est exposée, risques qui sont importants et doivent être pris en considération dans tout projet d'urbanisme.

Ces risques sont d'ailleurs évoqués dans la notice explicative (compatibilité avec la SLGRI).

Les documents de référence pour la connaissance de ce risque sont :

- L'atlas des zones inondables établi par l'Etat ;
- Pour information, la DDTM 06 a lancé l'établissement d'un PPRI du Loup et de ses affluents principaux qui s'étendra sur la commune de Roquefort-les-Pins ;
- Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales comportant un diagnostic des inondations par

ruissellement réalisé par la CASA sur cette commune, avec une cartographie des axes préférentiels de ruissellement à annexer ou à intégrer aux 2 cartes relatives à cette modification n°2.

- Dans le « TITRE 2 - VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE LA REGLEMENTATION », l'article PE2- Limitation du ruissellement pluvial, ce Chapitre étant obsolète, il conviendrait de précéder à une nouvelle rédaction :

A supprimer :

~~Le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU)~~

~~* le maintien du libre écoulement des eaux pluviales : dans les secteurs d'écoulement des eaux pluviales portés aux documents graphiques, les nouvelles occupations et utilisations du sol ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.~~

~~* la maîtrise de l'imperméabilisation : les surfaces imperméabilisées telles que définies par le lexique du Règlement d'Urbanisme page 20 du présent règlement sont limitées dans les projets d'aménagement.~~

~~* Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.~~

~~Conditions de compensation au ruissellement pluvial pour toute autorisation d'urbanisme excédant 30 m² de surfaces imperméabilisées~~

~~Il est exigé la réalisation d'un ouvrage de rétention~~

~~-80 litres par m² de surface imperméabilisée sans exutoire~~

~~-30 litres/m² de surface imperméabilisée avec exutoire.~~

~~-un dispositif de temporisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation...).~~

~~Cette obligation d'écrêteur et de rétention n'est pas imposée pour les terrains et équipements publics si les rejets peuvent se réaliser dans un exutoire.~~

Nouvelle rédaction proposée :

*Depuis janvier 2018, les compétences GEMAPI et gestion des eaux pluviales et des ruissellements ont été transférées à la CASA. Dès 2019, le conseil communautaire adoptait un **règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements**, ajusté une première fois en 2021, qui définit les grands principes à respecter, en particulier :*

1 Dispositions relatives à l'imperméabilisation des sols et à la maîtrise des ruissellements

Les équipements publics de gestion des eaux pluviales sont destinés à la collecte des ruissellements pluviaux issus du domaine public et des surfaces naturelles amont. Les réseaux pluviaux ont des capacités limitées, le gestionnaire n'a pas l'obligation d'accepter de nouveaux branchements.

Sur le territoire de la CASA et dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales doit privilégier l'infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface, avant de recourir à un branchement. Ainsi la solution de l'infiltration doit être étudiée et mise en œuvre en priorité, sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation de type bassins de rétention ou autre technique alternative équivalente, sont prescrites pour accompagner chaque nouvelle imperméabilisation des sols.

Dans les zones naturelles, les solutions favorisant la qualité environnementale sont privilégiées (noue, tranchée, puits d'infiltration, ...).

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements sur la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le secteur.

2. Dispositions relatives à la préservation des axes d'écoulement naturels

On entend par « axe d'écoulement naturel » les cours d'eau, les vallons en eau ou sec, mais également les talwegs qui recueillent et concentrent les ruissellements superficiels, et sont actifs lors des orages.

Conformément aux dispositions du Code Civil, les constructions et aménagements à réaliser ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ainsi les axes d'écoulement sont protégés par une marge de recul qui maintient leur rôle d'expansion des eaux débordantes lors des crues, préserve la végétation rivulaire et la continuité écologique.

Pour les axes d'écoulement naturels et les tronçons aménagés assurant leur continuité, tout projet de modification, d'entretien ou de restauration doit être soumis à la Direction GEMAPI / Eaux Pluviales de la CASA pour examen et avis.

- Dans le « TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES », pour les zones UA, UB, UC, UD, UE du présent règlement, mais également pour les zones AU, A, et N. l'intégralité des articles 4 intitulés « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement » dans le point 2.2 traitant des eaux pluviales :

A supprimer :

~~Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.~~

Nouvelle rédaction proposée :

*Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, **l'article 4 du règlement du PLU** définit les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et le ruissellement, ainsi que les installations nécessaires de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.*

En matière de gestion des eaux pluviales et des ruissellements, et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement de la CASA en vigueur, ce dernier s'appliquant sur toutes les zones du PLU, urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, et à tous les aménagements qu'ils soient privés ou publics.

05.12.2023 619

FRANCE

CANNES PPDC

ENVOI D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION



CANNES LA BOCCA

CHEMIN DE LA BASILIDE BOUGE

LETTRE RECOMMANDÉE



061 F7



061911 CANNES LA BOCCA

TAUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Cadré réservé au service

Présenté / Avisé le :

Distribué le **ROQUEFORT LES PINS**
Signature du destinataire

06 DEC. 2023
COURRIER ARRIVÉ

CONTRE REMBOURSEMENT

DESTINATAIRE



EXPÉDITEUR



PREUVE DE DISTRIBUTION

AVIS DE PASSAGE

La Poste - SA au capital de 3 800 000 000 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

LA POSTE - Agrément N° 630

LR1 VZ2 PTC FA 2017437101 @/19

Imprimé en France