



MAIRIE DE
ROQUEFORT-LES-PINS
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00
Fax : 04.92.60.35.01

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024/75

L'An Deux Mille Vingt Quatre
Le 30 septembre à 18 H 30

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 24 septembre 2024 s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur Michel ROSSI, Maire,

DATE DE CONVOCATION
24 SEPTEMBRE 2024

DATE D'AFFICHAGE
24 SEPTEMBRE 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 29
Présents : 21
Votants : 24

OBJET :

**MODIFICATION
DE DROIT COMMUN
N°2
DU PLU**

Elus en exercice	Présents	Absents	Procurations
M. ROSSI Michel	X		
M. POTTIER	X		
MME. ERKER	X		
M. VACCANI			Alain GROBBEN
MME. DEMAIN MARÇAL	X		
MME. BLADANET	X		
M. AGNEL VARIN	X		
MME. DEMARIA	X		
M. GROBBEN	X		
MME. DELAPORTE	X		
MME. VENTRE	X		
M. FERRER Y SANTA CREU	X		
MME. BROT-WALOCH	X		
M. GRIMONT	X		
M. ALONSO			Elisabeth ERKER
M. PACCHIONI	X		
M. ROUX	X		
M. ARMANNO		X	
MME. SEGURA-PAILHON	X		
M. CANTERGIANI	X		
MME. PIRONE	X		
MME. GODARD	X		
MME. REVEL		X	
M. TORRES			Bernard POTTIER
MME. BUSTIN		X	
MME. TRANNOY-MOIRAND	X		
M. ROSSI Sylvain	X		
MME. TEROL		X	
M. ABBAD Franck		X	

Secrétaire de séance : Bernard POTTIER



Madame Marie-Gabrielle GODARD, Conseillère Municipale, expose à l'Assemblée :

Il est rappelé l'ensemble des étapes de la procédure de modification de Droit Commun du Plan Local d'Urbanisme.

-la délibération du Conseil Municipal de Roquefort-les-Pins du 6 décembre 2022 prescrivant les objectifs de la modification ;

- la saisine en juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas ad'hoc sur le projet de Modification. Avis conforme favorable reçu le 18 septembre 2023 ;

- la délibération du Conseil municipal du 3 octobre 2023 modifiant les objectifs de la Modification et donnant accord à Monsieur le Maire pour poursuivre la procédure ;

- la saisine des Personnes Publiques Associées en octobre 2023 pour une durée de 1 mois. 5 avis ont été reçus (Préfet des Alpes Maritimes, Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, Communauté d'Agglomération CASA, Commune de Tournettes-sur-Loup, CCI des Alpes Maritimes) ;

Pour rappel, les services de l'Etat ont alors émis des réserves sur l'agrandissement de la zone UA dans le centre-ville de Roquefort, et le reclassement en zone de centralité de la route de Grasse vers le Colombier, au motif d'une incompatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – ce document du PLU de 2017 aurait, selon leur représentation, pour objectif de restreindre les fonctions commerciales au seul secteur du plan actuel, sans agrandissement possible.

- la décision du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 12 février 2024 désignant le commissaire enquêteur ;

- l'Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 5 mars 2024 fixant la durée de l'enquête du 2 avril au 7 mai 2024 ;

- le rapport du Commissaire Enquêteur a été remis en Commune le 17 juin 2024, avec un avis favorable apporté à tous les points de la modification, à l'exception de l'agrandissement de la zone UA le long de la RD 2085 jusqu'au secteur des Serres de Beaumon, pour lequel son rapport et ses conclusions sont négatifs et donc défavorables.

Madame GODARD revient en premier lieu sur le contexte de l'enquête publique. Une forte participation des habitants de Roquefort-les-Pins s'est manifestée, avec plusieurs pétitions et avis groupés concentrés sur deux projets résidentiels mettant en œuvre le volet mixité sociale du Programme Local de l'Habitat dans le Plan de Roquefort – tel que prévu par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Un troisième point de la Modification du PLU a cristallisé également plusieurs réactions collectives avec la proposition d'agrandissement de l'emplacement réservé V17, voirie nouvelle qui permettrait de désenclaver le nord du secteur des équipements scolaires présents.



A contrario, peu d'observations des habitants ont été émises concernant les autres points de la Modification du PLU, notamment l'agrandissement de la centralité autour du secteur du Plan permettant l'implantation de nouvelles fonctions commerciales – objet du seul avis négatif du Commissaire Enquêteur.

1/ Corrections de deux erreurs matérielles

Madame GODARD propose dans un premier temps de prendre en compte les deux corrections matérielles révélées au cours de l'enquête publique :

- la réduction de la Servitude de Mixité Sociale n°12 doit se limiter au seul périmètre de l'actuel EHPAD du Golf, sans empiéter sur le parking en façade de la RD 2085, ce parking étant non rattaché à l'unité foncière de l'établissement et indispensable à l'accessibilité commerciale des équipements présents. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.

- le pourcentage du logement social affecté à l'opération des Serres de Beaumon, la Servitude de mixité sociale n°8, est fixée à 100% dans le PLU en vigueur et dans le projet de Modification du PLU. Le tableau du règlement d'urbanisme page 17 mentionne bien un volume de logements à réaliser de 15 unités, dont 15 logements sociaux. Le taux de mixité sociale est donc bien de 100%, et non 30% comme inscrit dans la 3ème colonne. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.

2/ Abrogation du projet d'agrandissement de l'emplacement réservé V17

Madame GODARD propose de réduire le projet d'agrandissement de l'emplacement réservé V17 qui a fait l'objet de quelques remarques pendant l'enquête publique, son tracé restant celui du PLU actuel, mais avec une emprise évoluant de 5 à 6 mètres afin de garantir une accessibilité facile et sécurisée pour les modes doux et actifs (marche, vélos...). Ce projet d'agrandissement de l'emplacement réservé V17 a été retiré du fait que les études techniques ne permettent pas de le tracer avec précision.

3/ Confirmation de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale

Madame GODARD rappelle les engagements de la Commune de Roquefort-les-Pins à mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, et l'ensemble du chemin parcouru. Depuis 2017, année d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la Commune a livré 174 logements sociaux, et doit réaliser un programme triennal de mixité sociale de 156 logements sociaux supplémentaires, dont une grande partie sont inscrits dans cette procédure de modification.



3a- SMS 9 – Sud du Plan de Roquefort.

La présente modification procède dans un premier temps au repositionnement d'un projet de logements abordables de la Roche d'Ardy dans le Plan de Roquefort, sur une zone déjà classée constructible. L'extension de la zone UA adjacente (qui a été ouverte à l'urbanisation récemment pour des logements sociaux et d'accession sociale à la propriété) est cohérente avec la proximité des fonctions de services, de transport et d'équipement du Plan de Roquefort. La taille du site de projet (21000 m² dont 16 800 m² maintenus en zone naturelle), son classement partiel en Espaces Verts Protégés à réaménager, et l'expérience en intégration paysagère des volumes d'habitat partagés permettront une parfaite intégration fonctionnelle et paysagère.

Madame GODARD propose le maintien de cette servitude et des règles d'urbanisme envisagées, et souligne l'appui de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sur ce point.

3b- SMS 11 – Projet de nouvelle maison de santé autonomie dans le secteur du Clos Durand

Madame GODARD constate que ce projet d'intérêt général et d'accueil des personnes âgées dépendantes a fait l'objet de quelques remarques. Les projections démographiques à 20 ans alarment sur la capacité des territoires à bien accueillir le grand vieillissement. La vétusté de l'équipement actuel du Golf (SMS 12) et le besoin d'accroître rapidement le nombre de lits doivent trouver des réponses opérationnelles à court terme.

L'unité foncière de la servitude de mixité sociale n°11 a aujourd'hui été acquise par l'Etablissement Public Foncier Régional et pourrait faire l'objet désormais d'un Permis de Construire Etat pour des logements ou des équipements sociaux, sans possibilité d'opposition de la Commune.

Madame GODARD propose le maintien de ce projet d'hébergement des personnes dépendantes, la SMS 11, en ce qu'il relève du bien commun, participe activement à la mise en œuvre du programme triennal, est idéalement desservi par les transports publics, permet son intégration au sein d'un domaine paysager, garantit la quiétude du voisinage et souligne l'appui de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sur ce point.

3c- SMS 12 – Reconversion de l'actuel EHPAD en logements abordables

Ce projet de renouvellement urbain consiste à transformer, une fois la nouvelle maison de santé autonomie mise en œuvre, l'actuel EHPAD du Golf en logements conventionnés pour les ménages Roquefortois. Il s'agit d'une opération d'intérêt public, contribuant à la réalisation du programme triennal du PLH, inscrit également dans une démarche de sobriété foncière.

Madame GODARD propose le maintien de cette servitude de mixité sociale, et souligne l'appui de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sur ce point.



4/ Ajuster le périmètre de centralité au nouveau rayonnement du centre-ville

La constitution du centre-ville de Roquefort-les-Pins est une démarche de long terme d'urbanisme et de concertation citoyenne. Etablie à partir de nombreuses procédures réparties au cours des vingt dernières années (Déclaration d'Utilité Publique, Révision Simplifiée du document d'urbanisme, Projet Urbain Partenarial...), elle permet aujourd'hui à la Commune de disposer d'équipements publics performants (scolaires, culturels, sportifs..) et de services et d'équipements marchands dynamiques.

Le centre-ville du Plan est un espace attractif, en pleine vitalité et en croissance, tel que l'avait prévu et programmé le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, document consignant les intentions d'aménagement et d'urbanisme de la Municipalité.

Madame GODARD précise que, contrairement aux avis des services de l'Etat, ce PADD n'a jamais restreint les fonctions de centralité à la seule zone UA du Plan. Les cartes et les textes du PADD démontrent clairement que la Commune est composée en plusieurs pôles de centralité (le Plan, le Colombier, Notre Dame...) et plusieurs axes d'élargissement de la centralité, dont le plus évident est celui de la route de Grasse (RD 2085) qui lie le Plan au Colombier, et le long de laquelle se sont installés de nombreux commerces et un pôle commercial majeur.

Aucun élément textuel ou graphique du PADD n'objective de fait l'interprétation restrictive de la centralité évoquée par les services de l'Etat.

De ce fait, Madame GODARD propose au Conseil Municipal de statuer sur ces deux réserves des services de l'Etat :

- l'agrandissement de la zone UA autour de la grande surface du Plan est parfaitement conforme aux intentions du PADD, est cohérent avec la centralité actuelle adjacente ; le développement économique et commercial est un vecteur de réduction du besoin de déplacement et participe de l'intérêt général. Ce point de la Modification du PLU est maintenu.
- l'agrandissement de la zone UA autour de la route de Grasse (RD 2085) est parfaitement conforme aux intentions du PADD comme le démontre la notice explicative entre la page 7 et 11. Il reconnaît d'une part un linéaire commercial existant, significatif et dynamique (pôle de 3 magasins de métiers de bouche, 1 grande pépinière, 1 vétérinaire, 1 grande concession automobile), il met en œuvre une opération de renouvellement urbain (les serres de Beaumon) et permet la création de logements abordables.

Ce point de la Modification du PLU est maintenu malgré l'avis défavorable du rapport d'enquête publique. La reconversion des Serres de Beaumon sera une opération de renouvellement urbain dont la réalisation sera conjointe, conventionnée et intégrée dans un processus d'aménagement public/privé.

Considérant que la procédure de modification de Droit Commun doit faire l'objet d'évolutions à la suite de la consultation des Personnes Publiques et de l'enquête publique et de la réception des avis de Monsieur le Commissaire Enquêteur,



Après débat, le Conseil Municipal approuve les propositions présentées par Madame GODARD, et acte les décisions suivantes :

- la suppression de l'agrandissement de l'emplacement réservé V17 mais le maintien de son élargissement à 6 mètres ;
- la réduction de la Servitude de Mixité Sociale n°12 afin de ne pas couvrir l'aire de stationnement privée en façade de la RD 2085 ;
- la correction du tableau de la Servitude de Mixité Sociale n°8 à 100% pour mettre en cohérence le règlement d'urbanisme avec le projet ;
- le maintien des deux agrandissements de la zone UA dans le Plan et le long de la route de Grasse (RD 2085), en ce qu'elles sont conformes à l'économie générale du PLU, et qu'elles participent de l'intérêt général pour la croissance de l'emploi, des services de proximité et des ressources fiscales de la Commune.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44

Vu les décisions prises par le Conseil Municipal sur les évolutions du dossier et les choix exprimés, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la procédure de Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions apportées telle qu'annexée à la présente,
- de la transmettre pour une durée de 30 jours au Contrôle de Légalité des Alpes Maritimes,
- une fois ce délai passé, de procéder à sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

OUI l'exposé de Madame Marie-Gabrielle GODARD, Conseillère Municipale,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- **D'APPROUVER** la procédure de modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions apportées telle qu'annexée à la présente,
- **DE TRANSMETTRE** la procédure de la modification du PLU pour une durée de 30 jours au contrôle de la légalité des Alpes- Maritimes,
- **DE PROCEDER**, une fois ce délai passé, à sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.



Cette délibération sera affichée en mairie de Roquefort-les-Pins pour une durée minimale de 30 jours et fera l'objet d'une mention publiée dans les avis légaux du journal Nice Matin.

Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.

Bernard POTTIER
Secrétaire de séance

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,
Le 30 septembre 2024



Michel ROSSI
Maire de Roquefort-les-Pins

