



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la
modification simplifiée n°2 du PLU de Roquefort les Pins (06)

N° MRAe
2023APACA34/3506

PRÉAMBULE

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Roquefort les Pins (06) a été adopté le 8 août 2023 en « collégialité électronique » par Philippe Guillard et Sylvie Bassuel, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020, 19 novembre 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Roquefort les Pins pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 23/05/2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 08/06/2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui n'a pas transmis de réponse.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

SYNTHÈSE

La commune de Roquefort-les-Pins, située dans le département des Alpes Maritimes, compte une population de 7 183 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 2 153 ha.

L'avis porte sur la modification simplifiée numéro 2 du plan local d'urbanisme de Roquefort-les-Pins et fait suite à un « avis conforme » de la MRAe en date du 07/02/2023, après examen au cas par cas dit « ad hoc », proposant de soumettre la modification envisagée à évaluation environnementale. L'évaluation devant avoir pour objet de répondre aux considérants de l'avis conforme, notamment sur les changements de destination de 1 108 constructions existantes (annexes et dépendances situées en zone urbaine et implantées dans les marges de recul de 5 mètres autour des limites de propriété) et sur l'autorisation d'accès et voiries dans les zones d'urbanisation futures 2AUH.

Depuis la saisine d'examen au cas par cas, le dossier de la modification n° 2 a évolué, pour restreindre la portée de ces deux points, faisant passer de 1 108 à 145 le nombre de changements de destination et précisant la localisation et le dimensionnement des ouvrages routiers en zone 2AUH du secteur des Claps.

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau ;
- l'assainissement collectif et non collectif ;
- la préservation de la biodiversité, des habitats naturels et des continuités écologiques, incluant l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- la gestion des déchets ;
- les déplacements et la mobilité ;
- l'exposition de la population aux risques d'inondation ;
- le paysage en lien avec le site inscrit.

La MRAe ne peut pas se prononcer sur la base de ce dossier incomplet.

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation environnementale qui doit répondre aux considérants de l'avis conforme et aux thématiques exigées à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme.

Table des matières

| | |
|---|---|
| PRÉAMBULE..... | 2 |
| SYNTHÈSE..... | 3 |
| AVIS..... | 5 |
| 1. Contexte et objectifs du plan..... | 5 |
| 2. Les évolutions du dossier..... | 6 |
| 2.1. Les changements de destination..... | 6 |
| 2.2. La zone 2AUH..... | 7 |
| 3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe..... | 7 |
| 4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier..... | 7 |

AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes : rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales du PLU de 2017 complété, projet d'aménagement et de développement durables (PADD), règlement.

1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Roquefort-les-Pins, située dans le département des Alpes Maritimes, compte une population de 7 183 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 2 153 ha. Elle est située sur le plateau de Valbonne, vaste plan incliné se terminant sur la mer par les collines de Vaugrenier et limitée au nord par la vallée du Loup.

La commune n'est pas comprise dans le périmètre d'un SCoT en raison de la caducité du SCoT de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis depuis le 12/07/2017. Elle est adhérente de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), regroupant 24 communes. Son plan local d'urbanisme a été approuvé le 28/02/2017.



Figure 1: La commune de Roquefort-les-Pins (Source : Batrame).

La modification simplifiée n°2 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dit « ad hoc », déposée le 08/12/2022 par la commune de Roquefort-les-Pins, qui a donné lieu à un avis conforme de proposition de soumission à évaluation environnementale [n°CU-2022-3309 /N°MRAe 2023ACPACA10 en date du 07/02/2023.](#)

Cette modification soumise à évaluation a pour objectifs de :

- autoriser le changement de destination et la réfection des constructions existantes situées dans les distances de prospect (alignement et séparatif) en zone urbaine ;
- autoriser les accès et voiries dans les zones d'urbanisation futures 2AUH ;
- permettre le déploiement de panneaux photovoltaïques sur les toitures planes et des dérogations en cas de surimposition ;
- clarifier la conception des clôtures dans les zones urbaines résidentielles ;
- corriger une erreur matérielle de délimitation des zones d'écoulement pluvial, reportée sur le plan graphique au niveau du secteur « chemin du Puits » (quartier de Notre Dame) ;

L'avis conforme de la MRAe porte principalement sur deux dispositions réglementaires et il est argumenté de la manière suivante :

- « 1 108 constructions sont potentiellement concernées par le changement de destination, notamment vers du logement » et « aucune information n'est présentée pour en apprécier les incidences concernant les besoins supplémentaires et leur adéquation vis-à-vis de la ressource en eau potable, l'adéquation de la capacité de la step, les incidences en cas d'assainissement non collectif, la vulnérabilité vis-à-vis du risque d'inondation, la gestion des déchets et le trafic induit » ;
- « les secteurs situés en zones d'urbanisation futures 2AUH sont susceptibles d'abriter des habitats naturels et des espèces, dont des espèces protégées » et « l'aménagement d'accès et voiries peut entraîner la destruction ou l'altération d'habitats » ;

2. Les évolutions du dossier

Depuis la saisine d'examen au cas par cas, le dossier de la modification n° 2 a évolué, pour restreindre la portée de ces deux points.

2.1. Les changements de destination

Selon le dossier, les changements de destination autorisés pour certaines constructions existantes (annexes et dépendances situées en zone urbaine et implantées dans les marges de recul de 5 mètres autour des limites de propriété) doivent désormais respecter les nouvelles règles suivantes :

- superficie d'emprise minimale existante d'au moins 35 m² ;
- hauteur minimale de 3 mètres à l'égout du toit.

D'après le dossier, ne seraient plus concernées que 145 constructions au lieu des 1 108 initiales et, sur les 15 prochaines années, seul un quart de ce parc immobilier, soit environ 36 constructions, changera de destination au bénéfice d'une augmentation de la capacité d'accueil des ménages concernés.

La MRAe note que le principe de rétention retenu (passage de 1 108 constructions à 145 puis à 36) ne fait l'objet d'aucune explication : cette réduction n'est étayée par aucune donnée cartographique exploitable, ni analyse précise.

La MRAe recommande d'expliquer le passage de 1 108 à 36 constructions concernées par le changement de destination et de fournir des éléments de cartographie permettant de visualiser l'ensemble des bâtis identifiés.

2.2. La zone 2AUH

La possibilité de réaliser « *des ouvrages routiers* » en zone 2AUH a été précisée au niveau de la localisation et du dimensionnement : un seul ouvrage routier à réaliser est situé dans le secteur des Claps pour permettre le désenclavement d'une unité foncière en attente d'une autorisation d'urbanisme. Il a été précisément localisé par une flèche bleue (cf figure ci-dessous), sous réserve que ce seul accès ait une longueur inférieure à 20 mètres sur une largeur inférieure à 4 mètres.

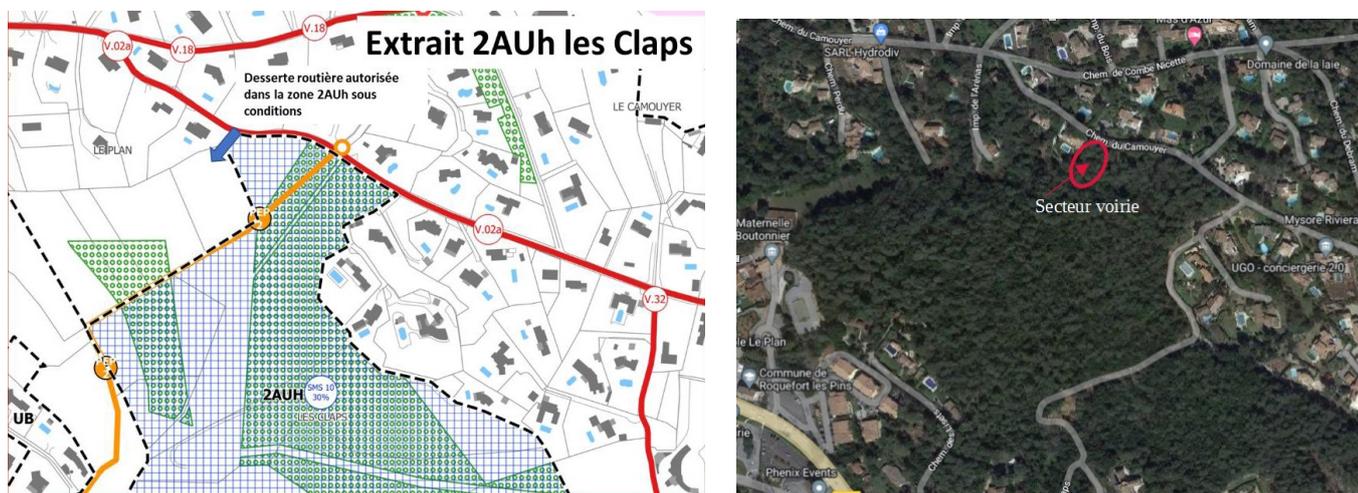


Figure 2: Figure de gauche : Localisation de la voirie (flèche bleue) en zone 2AUH (Source : dossier) - Figure de droite : Localisation du secteur au niveau de la zone boisée (Source : MRAe)

3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau ;
- l'assainissement collectif et non collectif ;
- la préservation de la biodiversité, des habitats naturels et des continuités écologiques, incluant l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- la gestion des déchets ;
- les déplacements et la mobilité ;
- l'exposition de la population aux risques d'inondation ;
- le paysage en lien avec le site inscrit.

4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Sur la forme, le dossier est peu compréhensible.

Le rapport de présentation est celui du PLU de 2017, hormis pour la partie II « *contenu du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Roquefort Les Pins* ».

Sur le fond, le dossier présenté ne répond pas aux attentes des considérants de l'avis conforme, ni des thématiques à traiter mentionnées à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme. L'état initial de l'environnement n'a pas été réalisé et aucun inventaire de la biodiversité n'a été réalisé dans les secteurs concernés.

Le dossier comporte des incohérences ou des erreurs :

- Le dossier précise qu'« *un changement de destination en direction de l'habitat est admis sous réserve que cette évolution... ne crée pas de nouveau logement* ». Cette affirmation est en contradiction avec les éléments de justifications par ailleurs apportés dans le rapport de présentation qui base également ses calculs théoriques sur un accroissement de la capacité d'accueil des ménages de l'ordre de 2 personnes supplémentaires par construction.
- Pour les besoins en eau le dossier (p.15) mentionne 1,3 m³ par jour au lieu de 13 m³/jour.

L'évaluation environnementale est insuffisante et non étayée, par exemple il manque :

- des inventaires naturalistes au niveau de la zone 2AUH ;
- la quantification de l'adéquation besoins/ressources en eau dans un territoire concerné par un PGRE ;
- la quantification du trafic routier induit.

En conclusion, la MRAe considère qu'elle ne peut se prononcer sur la base de ce dossier incomplet.

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation environnementale qui doit répondre aux considérants de l'avis conforme n°CU-2022-3309 /N°MRAe 2023ACPACA10 et aux thématiques exigées à l'article R 151-3 du Code de l'urbanisme.