

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Vendredi 12 Avril 2019

NOMBRE DE CONSEILLERS	
Y Afférent	15
En exercice	15
Présents	11
Procurations	00
Qui ont pris part à la délibération	11
Pour	11
Contre	0
Abstention	0

L'AN DEUX MIL DIX-NEUF, le **Vendredi 12 Avril à 20H00**, le conseil municipal légalement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Danielle CHABAUD, MAIRE.

PRÉSENTS : Mmes et MM. , CHABAUD Danielle, BRAO Florence, BONNET VAUCHEZ Danielle, MARCILLON Marcel, CARDONNE Gil, CALEGARI Patrick, ROUANET Nina, MISSIONIER Jean Marc, LEFEU Gilbert, ARGENTI Alexis, BOUTRIK Jennifer.

POUVOIRS : Aucun

ABSENTS : Mmes et MM., AELTERMAN Nadia, GODART Annick, BELLON Jacques, GIAUFFRET Didier

Secrétaire de séance : Mme BRAO Florence

DELI : 452019_1

OBJET : *Bilan de la concertation publique et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Roquestéron.*

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211.41.3,

L.5217.1 et L.5217.2 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.153-14 et suivants, et R.153-3 et suivants ;

Vu la loi n° 2010.788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de ROQUESTERON du 04 Juin 2014 prescrivant la révision du plan l'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation publique ;

Vu la concertation publique menée par la Commune :

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables qui s'est déroulé lors du conseil Municipal du 16 novembre 2018 ;

Vu la réunion des personnes publiques associées à l'élaboration du P.L.U qui s'est tenue en date du 11 Mars 2019;

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

Département des Alpes Maritimes

Commune de ROQUESTERON

CONSIDERANT que dans la délibération du 04 juin 2014 prescrivant l'élaboration du P/L/U, le conseil municipal a défini les objectifs suivants :

- programmer, dans le respect de la loi « montagne » du 09 janvier 1985, un développement harmonieux des parties urbanisées de la commune de façon à répondre aux besoins en logements et en définissant des règles architecturales favorisant le développement durable ;
- préserver, améliorer et créer des espaces affectés aux activités agricoles ;
- protéger et mettre en valeur les paysages et les milieux naturels remarquables de la commune ;
- sauvegarder le centre ancien ;
- favoriser et renforcer le potentiel économique, commercial et touristique de la commune à travers notamment la programmation de nouveaux équipements ;

CONSIDERANT que par cette même délibération, le conseil municipal a défini les modalités de la concertation suivantes :

- réunion publique avec la population avant le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et avant l'arrêt du projet de P.L.U ;
- mise à disposition du public en Mairie d'un registre d'observations jusqu'à l'arrêt du projet ;

CONSIDERANT que les réunions publiques ont été organisées de la manière suivante :

- une réunion publique relative au diagnostic et au projet d'aménagement et de développement durables le jeudi 12 mars 2015 ;
- une réunion publique présentant le projet de plan local d'urbanisme avant arrêt le jeudi 23 juin 2016 ;
- une réunion publique présentant le projet de P.L.U amendé avant arrêt le 11 mars 2019 ;

CONSIDERANT qu'un registre a été tenu à la disposition du public tout au long de la procédure d'élaboration ;

CONSIDERANT que les modalités de la concertation publique définies par le conseil municipal ont été accomplies :

CONSIDERANT que le bilan de la concertation publique qui figure dans le dossier ci-joint est présenté ce jour au conseil municipal :

CONSIDERANT que les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues en conseil municipal le 16 novembre 2018 ;

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Regu le 18/04/2019

Département des Alpes Maritimes

Commune de ROQUESTERON

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme délimite le territoire en cinq zones :

UA : centre ancien et historique ;

UB : développement plus dense des secteurs en continuité du village avec deux sous-secteurs UBa et UBb ;

UC : zone à vocation pavillonnaire de densité moyenne ;

A : zone de préservation de l'agriculture ;

N : zone naturelle désignant les grands espaces naturels de la commune, dotés d'une forte valeur paysagère et environnementales ;

Des zones naturelles spécifiques ont également été créées :

Nc pour le cimetière ;

Nd pour la déchetterie ;

Nl pour les activités de loisirs et de détente ;

Nr pour les secteurs soumis à risques.

Nt zone à vocation touristique et notamment le camping « les Fines Roches » ;

CONSIDERANT que dans le projet de P.L.U. qui vous est présenté, les zones urbaines représentant 20,2 ha (3,2 % du territoire communal), les zones agricoles 31,8 ha (5 % du territoire communal), les zones naturelles 581,9 ha (91,8 % du territoire communal) ;

CONSIDERANT que les espaces boisés classés couvrent 54,5 ha et les éléments de paysage 1,7 ha ;

CONSIDERANT que pour chacune des zones le règlement d'urbanisme associé se décline en 9 articles régissant la constructibilité ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme de ROQUESTERON tel qu'annexé à la présente délibération avec sa note de synthèse, est prêt à être arrêté ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis aux organismes et personnes prévus par le code de l'urbanisme. Il sera ensuite soumis à l'enquête publique avant d'être présenté au conseil municipal de ROQUESTERON pour approbation ;

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

1) Tirer le bilan de la concertation tel que présenté dans le dossier ci-joint ;

2) Arrêter le projet du plan local d'urbanisme de ROQUESTERON ;

3) Autoriser Madame le Maire ou un conseiller municipal délégué à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération ;

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Regu le 18/04/2019

Département des Alpes Maritimes

Commune de ROQUESTERON

4) La présente délibération et le projet de P.L.U arrêté seront également communiqués pour avis à :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- Monsieur le Représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- Mesdames et Messieurs les Maires de communes limitrophes ;
- Monsieur le Président de la communauté des Communes des Alpes d'Azur « CCAA » ;
- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur ;
- Monsieur le Président du Centre Régional de la propriété forestière ;
- Monsieur le Directeur de l'autorité compétente en matière d'environnement ;
- Monsieur le Président de la commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

(CDPENAF) ;

La présente délibération sera affichée pendant UN MOIS en mairie de ROQUESTERON.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs ;

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est tenu à la disposition du public ;

Le dossier pourra être consulté en mairie de ROQUESTERON.

Après avoir délibéré et décidé, le conseil municipal approuve à l'unanimité le bilan de la concertation publique et l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme tels exposés ci-dessus.



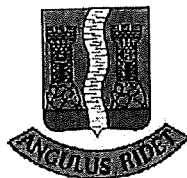
Le Maire
Danielle CHABAUD

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

COMMUNE DE ROQUESTERON

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

13

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Délibération du Conseil Municipal :	04.06.2014
Arrêté le :	12.04.2019
Enquête publique :	
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour

AR PREFECTURE

210601068-20190412-DELI452019_1-DE
le 18/04/2019

ACTES-PACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

COMMUNE DE ROQUESTÉRON

BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Mars 2019

Présentation générale	2
Phases Diagnostic et État Initial de l'Environnement & PADD	3
• Présentation des actions de concertation	
• Synthèse des résultats de concertation	
Phase Pré-Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	6
• Présentation des actions de concertation	
• Synthèse des résultats de concertation	
Phase Pré-Arrêt du Plan Local d'Urbanisme n°2	9
• Présentation des actions de concertation	
• Synthèse des résultats de concertation	
Conclusion générale	13

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Par délibération en date du 04 Juin 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et à la délibération du 04 Juin 2014, il est prévu :

« De fixer les modalités de concertation publique de la façon suivante :

- Réunion publique avec la population, au minimum avant le débat sur le PADD et avant l'arrêt du projet de PLU ;
- Mise à disposition du public en Mairie d'un registre d'observations, jusqu'à l'arrêt du projet. »

La concertation s'est organisée autour des trois phases de la procédure d'élaboration du PLU :

- Établissement du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement,
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Présentation du projet de PLU au moment de la phase pré-arrêt du PLU.

Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat sur le PLU arrêté le 31 mars 2017, la commune a organisé une nouvelle réunion publique sur la phase pré-arrêt où elle a présenté à la population les changements opérés. Les principales modifications ainsi que la présentation du PADD et des pièces réglementaires ont été présentées à la population, le 11 mars 2019.

PHASES 1 & 2

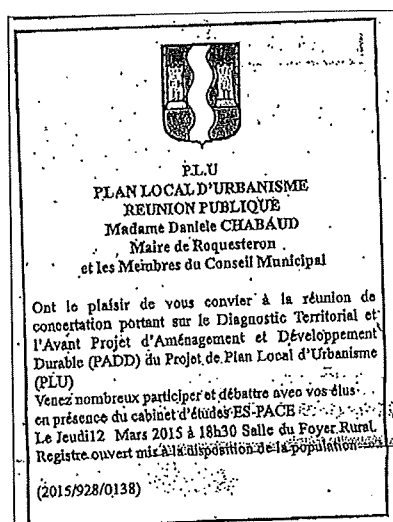
DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & PADD

L'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement est la première phase de la procédure d'élaboration du PLU. Il s'en suit la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

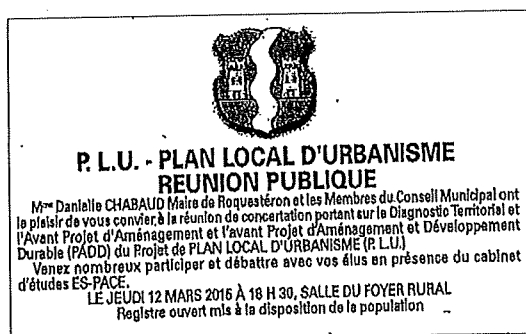
Après avoir été présentés respectivement aux Personnes Publiques Associées le 07 novembre 2014 et le 24 mars 2015, une réunion publique s'est tenue le 12 Mars 2015, à la salle du Foyer Rural, afin que les habitants puissent prendre connaissance des deux documents produits et émettre ainsi des avis et d'éventuelles remarques.

• Présentation des actions de concertation

La réunion de présentation du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à la population a été annoncée par une parution dans la presse locale (Nice Matin et Le Petit Niçois), par un affichage dans les lieux publics et en Mairie, par un affichage électronique via le site internet de la commune et sur les panneaux lumineux.



Parution de l'avis dans la presse locale
(Le Petit Niçois) du 20 au 26 février 2015



Parution de l'avis dans la presse locale (Nice Matin) les 19 février 2015 et 11 mars 2015



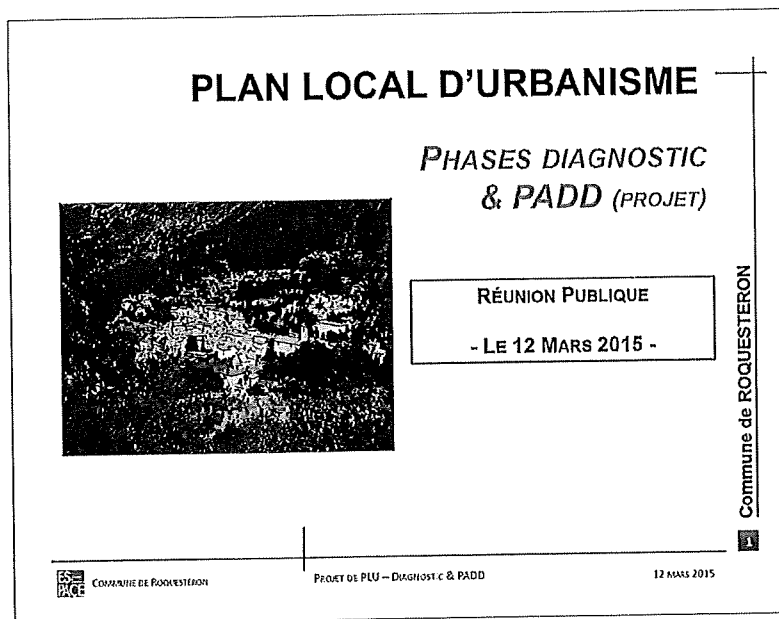
Affichage dans les lieux publics et à disposition sur le site internet de la Mairie

PHASES 1 & 2

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & PADD

La réunion publique a été présidée et animée par Madame Le Maire de Roquestéron.

Le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU a présenté le diagnostic, l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par le biais d'un diaporama présentant les grandes thématiques et les grands enjeux territoriaux en matière d'environnement, d'urbanisme et de paysage notamment, ainsi que les 6 grandes orientations du projet d'aménagement communal avec des cartes de synthèse.



Diaporama présenté à la population
le 12 mars 2015

Un débat a suivi cette présentation mettant en évidence les principales préoccupations de la population. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ainsi que le PADD ont été mis à la disposition de la population en Mairie, ainsi qu'un registre pour y recevoir les éventuelles observations.

• Synthèse des résultats de la concertation

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :

- **Le Parc Départemental de l'Estéron influence-t-il le projet de PLU ?**
→ La commune de Roquestéron est concernée par le Parc Départemental de l'Estéron mais également par le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Ces deux parcs visent en priorité la préservation des espaces naturels ; protection dans laquelle s'inscrit pleinement le projet de PLU de Roquestéron. En outre, le PNR a approuvé une charte. Cette dernière fixe les grandes orientations en matière d'aménagement et de préservation. Le PLU de la commune devra prendre en compte ces grandes orientations.
- **L'identification des zones agricoles sur le territoire communal.**
→ Les terrains agricoles productifs ou ayant un potentiel agricole seront identifiés dans le PLU. Mme le Maire ajoute également qu'un agriculteur souhaite s'installer sur le territoire communal en vue de mettre en oeuvre une activité de pastoralisme.

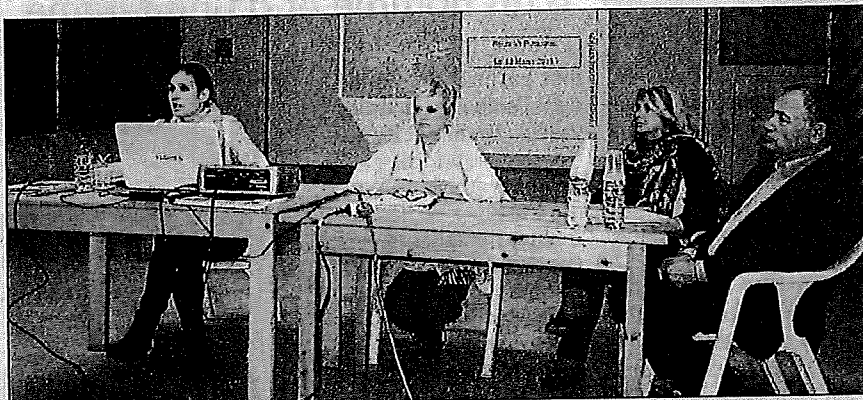
Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant la suite de la procédure d'élaboration du PLU ou sur des demandes personnelles.

ROQUESTERON

L'élaboration du Plan local d'urbanisme se prépare

Une réunion publique importante pour l'avenir de la commune s'est tenue dans la salle du foyer rural. Un peu plus de vingt personnes étaient présentes en face du maire, Danielle Chabaud, Nina Rouanet, conseillère municipale chargée de l'urbanisme et de Marion Thomas, représentant le bureau d'études « Es-Pace », en charge de la préparation de l'élaboration du futur Plan local d'urbanisme (PLU). Celui-ci a plusieurs objectifs :

- Programmer un développement des parties urbanisées de la commune de façon à répondre aux besoins en logements et en définissant des règles architecturales favorisant le développement durable.
- Préserver, améliorer et créer les espaces affectés aux activités agricoles.
- Protéger et mettre en valeur les paysages et les milieux naturels remarquables de la commune.
- Sauvegarder le centre ancien.
- Et enfin favoriser et renforcer le potentiel économique, commercial et touristique



Marion Thomas, Danielle Chabaud et Nina Rouanet lors de la présentation de l'étude préparatoire à l'élaboration du Plan local d'urbanisme. (Photo Chris Ponsot)

que à travers notamment la programmation de nouveaux équipements. La phase actuelle de l'étude consiste donc dans l'élaboration d'un diagnostic qui « porte une attention particulière à l'état initial de l'environnement et aux enjeux de biodiversité en lien avec les sites naturels protégés, tels que notamment les sites Natura 2000 proches du territoire communal », remarque le maire.

Enquête publique à l'été 2016

Danielle Chabaud a ensuite présenté la 2^e phase qui

doit aboutir au PADD (projet d'aménagement et de développement durable) : « Il énoncera les grands objectifs et les stratégies qui seront mises en forme dans le projet de PLU. »

« En terme de calendrier », a précisé le maire, « en fonction des observations qui seront relevées sur le registre de concertation qui sera disponible à la mairie pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, un débat sur le projet de PADD aura lieu au cours d'un conseil municipal qui devrait pouvoir intervenir d'ici juin 2015. Nous passerons ensuite à la phase

d'élaboration du plan de zonage et du règlement, documents qui identifieront les zones urbaines constructibles, les zones agricoles et les zones naturelles et édifieront les règles de constructibilité. »

Une nouvelle réunion publique de concertation aura lieu à l'automne prochain. Le projet devrait pouvoir être arrêté par le conseil municipal au début de l'année 2016. Viendra ensuite la phase de l'enquête publique, en début de l'été 2016 pour une approbation impérative en mars 2017.

CHRIS PONSOT

Article de presse paru le 19 mars 2015 dans Nice Matin suite à la réunion publique de présentation du diagnostic et du PADD

Conclusion :

La réunion de concertation publique sur le diagnostic, l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la commune de Roquestéron.

AR PREFECTURE

10601068-20190412-DELI452019_1-DE

18/04/2019

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE ROQUESTERON

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

PHASE 3

PRÉ-ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La troisième phase du Plan Local d'Urbanisme concerne la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du règlement et zonage.

Après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées le 26 mai 2016, le document a été exposé à la population le 23 juin 2016, lors d'une réunion publique, afin que chacun puisse exprimer ses attentes et ses propositions.

• Présentation des actions de concertation

La réunion publique du projet de PLU – Phase Règlement et Zonage – a été annoncée par la presse locale (Nice Matin), sur le site internet de la Mairie et par affichage dans différents lieux de la commune (affiches et panneaux lumineux).

ROQUESTÉRON

P. L. U

PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION PUBLIQUE

Madame Danielle CHABAUD
Maire de Roquestéron
et les Membres du Conseil Municipal

**Ont le plaisir de vous convier à la réunion
publique concernant la Présentation du
Projet de PLU - Plan Local d'Urbanisme –
Phase 3 traductions réglementaires**

**Venez nombreux participer
et débattre avec vos élus
en présence du cabinet d'études ES-PACE**

Le Jeudi 23 Juin 2016 à 18h00
Salle du Foyer Rural.

Registre ouvert mis à la disposition de la population
Fait à Roquestéron, le 27 Mai 2016

Affichage dans les lieux publics et à disposition sur le site internet de la Mairie

ROQUESTÉRON

Réunion publique
En présence du cabinet d'études Es-space, une réunion publique concernant la présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme, phase 3 (traductions réglementaires) se tiendra le jeudi 23 juin à 18 h à la salle du foyer rural. Actuellement un registre ouvert en mairie est mis à la disposition de la population de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 17 h.

Parution de l'avis dans la presse locale (Nice matin) le

06 juin 2016

ROQUESTÉRON

Réunion publique
En présence du cabinet d'études Es-space, une réunion publique concernant la présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme, phase 3 (traductions réglementaires) se tiendra le jeudi 23 juin à 18 h à la salle du foyer rural. Actuellement un registre ouvert en mairie est mis à la disposition de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 17 h.

Parution de l'avis dans la presse locale (Nice matin) le
11 juin 2016

210801068-20190412-DEL1452019_1-DE
18/04/2019
PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE ROQUESTÉRON
BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

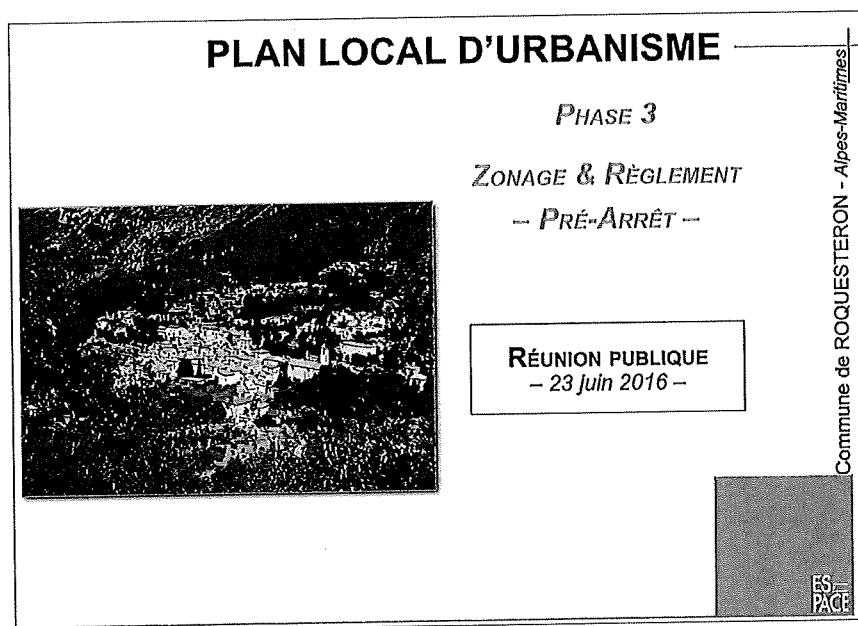
PHASE 3

PRÉ-ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La réunion publique a été présidée par Madame Le Maire de Roquestéron.

Le bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama, le projet de règlement et de zonage :

- Les principales contraintes s'imposant au territoire communal (Loi Montagne, DTA des Alpes-Maritimes, Risques, etc.),
- Les 6 grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal en rappel,
- Les principales dispositions réglementaires de chacune des zones du PLU (zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles).



Diaporama présenté à la population le 23 Juin 2016

Un débat a suivi cette présentation mettant en évidence les principales préoccupations de la population.

Enfin, un registre a été mis à la disposition de la population, en Mairie, afin que ceux qui le souhaitent, puissent s'exprimer et y déposer leurs éventuelles observations.

• Synthèse des résultats de la concertation

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :

• La constructibilité en zones agricoles :

→ D'après les dispositions du Code de l'urbanisme, seules les habitations liées aux activités agricoles et nécessitant une présence permanente sur l'exploitation sont autorisées en zone agricole.

• La délimitation des zones urbaines, notamment par rapport aux zones initiales constructibles au POS :

→ Il est rappelé que la délimitation des zones urbaines résulte de la prise en compte de documents supra-communaux et des dispositions du Code de l'urbanisme, et en premier lieu des prescriptions de la DTA des Alpes-Maritimes, du principe de l'urbanisation en continuité de l'existant au titre de la

PHASE 3

PRÉ-ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Loi Montagne et des problématiques des risques et de la desserte par les réseaux.

- Des demandes particulières au regard de la constructibilité de leurs terrains :

→ Mme Le Maire propose à la population concernée de venir la rencontrer pour analyser leur situation et les disponibilités offertes par le PLU.

Conclusion :

La réunion de concertation publique sur la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la commune de Roquestéron.

Concertation sur le PLU

Devant une assistance très attentive venue prendre connaissance du projet du Plan local d'urbanisme au cours d'une réunion publique dans la salle du foyer rural, le maire, Danièle Chabaud, entouré de ses adjoints et conseillers municipaux, a ouvert le débat en rappelant l'historique des deux précédentes réunions publiques avant de passer la parole à Catherine Estellon du bureau d'études « Espace ».

« L'actuelle phase numéro trois, projet du zonage, consiste à identifier les zones urbaines constructibles, les zones agricoles et les zones naturelles tout en restant en conformité avec les textes législatifs régissant la loi montagne.

Sur un territoire rural de montagne où 85 % des espaces naturels sont non-cons-



Catherine Estellon, du bureau « Espace », le maire, Danièle Chabaud; Daniel Apostolo, chargé de mission du dossier PLU et Nina Rouanet, conseillère municipale déléguée au dossier PLU. (Photo A. D.)

tructibles, il est prudent de mettre en adéquation l'accueil possible d'habitants par rapport aux logements proposés.

Plusieurs axes sont projetés parmi lesquels, protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers, proposer un habitat et un territoire répondant aux

enjeux sociaux et environnementaux, tel l'hébergement des personnes âgées, améliorer l'ensemble des communications pour rendre le territoire plus accessible, développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive. Enfin, fixer les objectifs chiffrés de modération, de consomma-

tion de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Des entretiens possibles avec la municipalité

Dans la configuration du projet et afin d'étudier les cas particuliers, les administrés ont la possibilité de demander un entretien avec la municipalité **avant le 15 juillet au plus tard**, soit par l'intermédiaire d'un courrier, soit par inscription sur le registre d'observations mis à la disposition du public en mairie.

Pour cela, il est très important de se munir de tous les documents officiels nécessaires à l'étude des dossiers individuels.

Cette réunion de concertation a suscité un débat animé entre les élus et les participants.

ANDRÉE DIDIER

Article de presse paru le 4 juillet 2016 dans Nice Matin suite à la réunion publique sur la phase pré-arrêt (règlement et zonage)

AR PREFECTURE

100-2108-01068-20190412-DEL I452019_1-DE

18/04/2019

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE ROQUESTÉRON

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

PHASE 3

PRÉ-ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°2

La deuxième réunion sur la troisième phase du Plan Local d'Urbanisme concerne la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du règlement et zonage a été organisée suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté le 31 mars 2017.

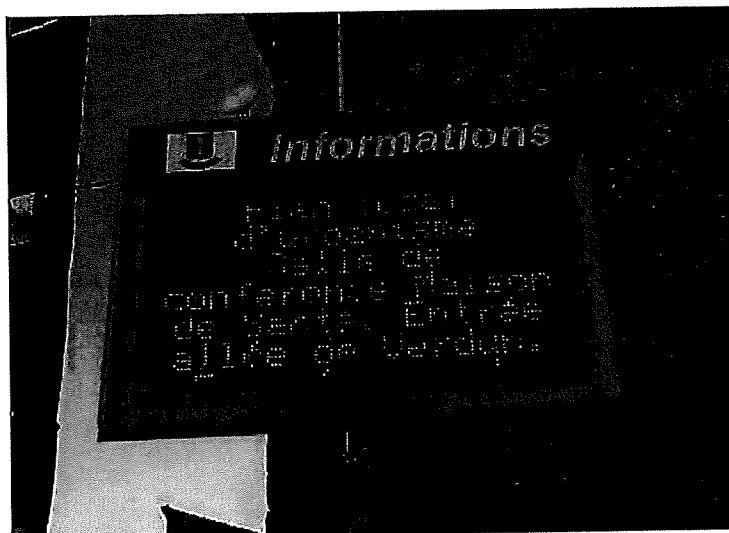
Après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées le 11 mars 2019, les modifications apportées au projet de PLU, le document a été exposé à la population le soir même, lors d'une réunion publique.

La Municipalité a expliqué à la population les motifs de l'avis défavorable des services de l'Etat.

Le bureau d'études a ensuite présenté les modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que la traduction réglementaire de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du règlement et zonage.

• Présentation des actions de concertation

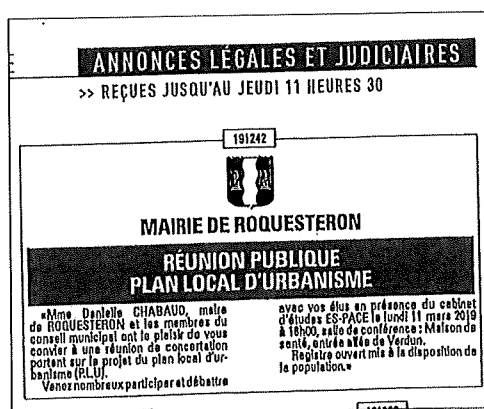
La réunion publique du projet de PLU – Phase n°3 - a été annoncée par la presse locale (Nice Matin/Les Petites affiches/Le Patriote), sur le site internet de la Mairie, le bulletin Municipal et par affichage dans différents lieux de la commune y compris chez les commerçants (affiches et panneaux lumineux).



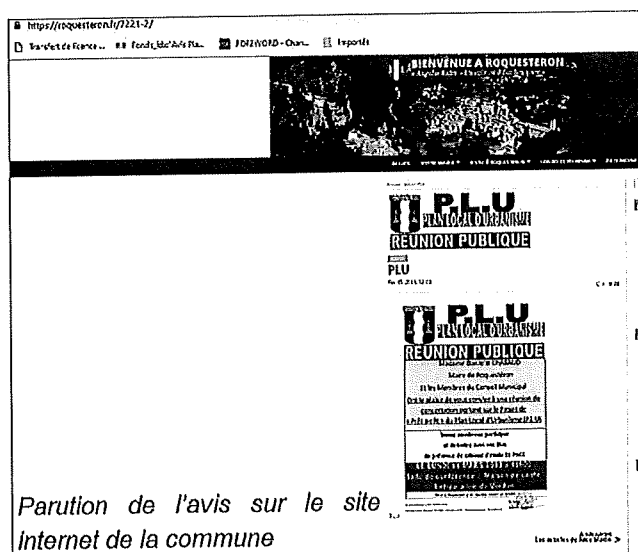
Parution sur le panneau lumineux



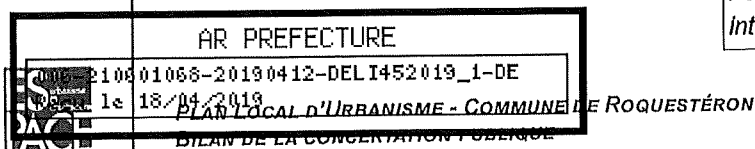
Parution de l'avis dans la presse locale (Nice matin) le 07 mars 2019 (rappel)



Parution de l'avis dans la presse locale (Les Petites Annonces)



Parution de l'avis sur le site internet de la commune



PHASE 3

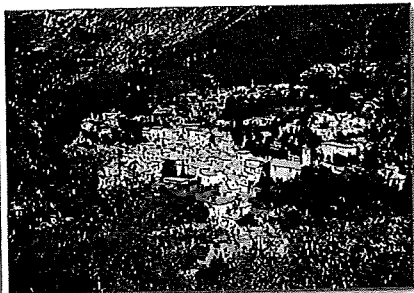
PRÉ-ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°2

La réunion publique a été présidée par Madame Le Maire de Roquestéron.

Le bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama :

- Les principales contraintes s'imposant au territoire communal (Loi Montagne, DTA des Alpes-Maritimes, Risques, etc.),
- Les principales modifications apportées par rapport à la version du PLU arrêté en date du 31 mars 2017,
- Les 6 grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal,
- Les principales dispositions réglementaires de chacune des zones du PLU (zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles).

PLAN LOCAL D'URBANISME



PHASE 3
ZONAGE & RÈGLEMENT
— PRÉ-ARRÊT —

RÉUNION PUBLIQUE
— 11 Mars 2019 —

Commune de ROQUESTÉRON - Alpes-Maritimes

ESPACE

Diaporama présenté à la population le 11 mars 2019

Un débat a suivi cette présentation mettant en évidence les principales préoccupations de la population.

Enfin, un registre a été mis à la disposition de la population, en Mairie, afin que ceux qui le souhaitent, puissent s'exprimer et y déposer leurs éventuelles observations.

PHASE 3

PRÉ-ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°2

• Synthèse des résultats de la concertation

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :

• La constructibilité en zones agricoles :

→ D'après les dispositions du Code de l'urbanisme, seules les habitations liées aux activités agricoles et nécessitant une présence permanente sur l'exploitation sont autorisées en zone agricole.

• Est-il envisagé de relier le secteur du Ranc au réseau d'assainissement collectif ?

→ Beaucoup de secteurs et notamment les secteurs du Ranc et de Chabauda ne sont pas reliés par le réseau d'assainissement collectif.
→ L'extension de ce réseau ainsi que celui d'eau potable à un coût très important que la commune ne peut supporter au regard des aides très réduites.
→ L'intercommunalité doit étudier les possibilités d'extension du réseau d'assainissement collectif.

• Les secteurs de l'Adret et du Miniot sont-ils inscrits en zone constructible ?

→ Les zones constructibles du PLU ont été délimitées au regard de plusieurs critères : la loi Montagne, la DTA des Alpes-Maritimes, les parties actuellement urbanisées du RNU (PAU), les enjeux environnementaux, les risques et la desserte par les réseaux humides.
→ Pour les demandes de cas particuliers, la commune se tient à la disposition du public pour répondre à leur question.

• A quel moment les documents pourront-ils être consultables ?

→ Avant cette réunion publique, la commune a présenté aux personnes publique associées le projet de PLU. Quelques ajustements sont encore à prévoir.
→ La commune mettra à disposition du public le dossier de PLU qui sera arrêté.

• Dans le cadre d'un dépôt de permis de construire, est-ce le PLU ou le RNU qui s'applique ?

→ La population peut continuer à déposer des permis de construire.
→ Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique et les services de l'Etat se chargent de l'instruction des permis de construire.
→ Lorsque le Plan Local d'Urbanisme sera approuvé (fin d'année 2019), celui-ci sera applicable.

• Pourquoi n'est-il possible que de réaliser un seul logement sur le secteur du Ranc ?

→ Les quelques parcelles libres résiduelles sont inférieures à 1 500 m². Au regard du SDA approuvé, il est indiqué que pour de l'assainissement autonome, la superficie minimale des parcelles et filières sur habitat futur doit au moins être comprise entre 1 500 et 2 000 m² selon la configuration du site.
→ En cas de raccordement à l'assainissement collectif, le secteur pourra accueillir plus de logements.

• L'apport de population d'ici 2030 paraît faible. L'activité économique de la commune ne risque-t-elle pas de chuter ? Comment la commune va-t-elle accueillir le nouvel apport de population notamment au regard du développement du littoral ?

→ Le dernier recensement municipal a démontré que la population stagne. Ainsi, à l'horizon 2030, la commune devrait accueillir une centaine de nouveaux habitants et une trentaine de logements. La réhabilitation permettra également de répondre aux besoins en logements.
→ Les perspectives d'évolution sont en accords avec la capacité des réseaux actuels de la commune et des équipements publics mais également des contraintes réglementaires.
→ L'activité économique a été prise en compte dans les grandes orientations du PADD. Le règlement du PLU permet également le développement de l'activité sur le territoire communal.
→ Le PLU de Roquestéron n'est pas figé. Il pourra faire l'objet d'une révision s'il y a un essor démographique et si le PLU ne permet plus de répondre aux besoins de la population.

PHASE 3

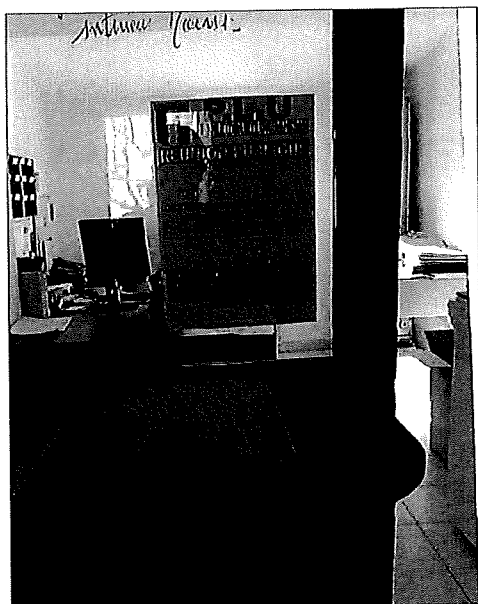
PRÉ-ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°2

- Le cahier de concertation public est-il toujours ouvert au public ?

→ Le cahier de concertation public est mis à disposition du public depuis l'élaboration du PLU en Mairie.
→ Celui-ci restera ouvert au public jusqu'à l'arrêt du PLU.

Les autres aspects relevés par les différentes questions de la population ont porté sur des demandes personnelles et sur des précisions concernant la suite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La commune a précisé à ses administrés que la réunion publique a pour objet de présenter le projet général. Les demandes particulières seront traitées lors de l'enquête publique. La Mairie se tient également à leur disposition pour toutes questions.



Affichage dans les lieux publics et à disposition sur le site internet de la Mairie, et cahier de concertation



Article de presse paru le 13 mars 2019 dans Nice Matin suite à la réunion publique sur la phase pré-arrêt n°2

Conclusion :

La réunion de concertation publique sur la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n°2 a fait ressortir de nombreuses questions sur des demandes particulières et sur la réduction des ouvertures à l'urbanisation par rapport au projet de PLU précédent.

AR PREFECTURE

01068-20190412-DEL I452019_1-DE

le 18/04/2019 PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE ROQUESTÉRON

Bilan de la concertation publique

CONCLUSION GÉNÉRALE

La concertation et les réunions publiques organisées par la commune ont permis d'informer les habitants et de leur fournir les explications nécessaires à la compréhension du document d'urbanisme (procédure d'élaboration et contenu).

Les différentes réunions ont permis de présenter petit à petit l'avancement du projet ainsi que les différentes modifications apportées au dossier au regard des avis des personnes publiques associées mais également du contexte réglementaire qui ne cesse d'évoluer.

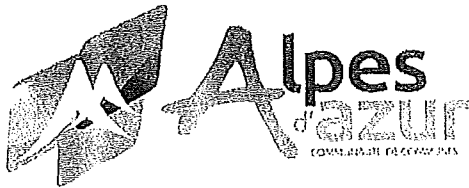
La présence d'un grand nombre de personnes pour chacune des réunions témoigne de la bonne publicité de ces dernières.

*Les principales demandes concernaient des projets individuels de construction.
Les différentes requêtes formulées par la population sur le projet de PLU présenté lors des réunions publiques, et consignées sur un registre, seront étudiées par la commune.*

La concertation publique mise en place tout au long de la procédure n'a pas entraîné d'opposition au projet de PLU présenté par la Municipalité de Roquestéron.

AR PREFECTURE

006-200030031-20190215-D2019007-DE
Reçu le 25/02/2019



DELIBERATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 15 février 2019

D2019/007

L'an deux mille dix-neuf, le 15 février à 18h30, le Conseil de la Communauté de Communes, légalement convoqué le 8 février 2019, s'est assemblé à la Maison des Services Publics de Puget-Théniers, sous la présidence de Monsieur Charles-Ange GINESY :

Présents : MM : M. MORALES, V. GIOBERGIA, Mme B. DROGOUL, S. SIMONINI, B. ROBION, Mme J. BARUFFA, Mme M. BELLERY, G. MAUNIER, P. TARDIEU, Jean-Paul DAVID, C. DURANDY, P. BRIANDET, Mme D. LEIBOFF, J. SATURNO, J. FIOL, G. AMMIRATI, C. FRISSETTI, G. MARTINELLI, M. BELVISI, C. BELZ, P. CORPORANDY, Mme E. COLLE, Jean-Pierre DAVID, Mme M. FACCHINI, J. PEYRE, R. GILDON, J.M. FONSECA, Mme D. CHABAUD, J. DAVID, J.C. AUTHEMAN, J.J. BAYONNE, Mme N. BERTOLOTTI, A. PRIGENT, J.M. AUBERT, J.L. PUCCETTI, R. CIAIS, A. MARTINEZ, E. MALAUSSENA, J.P. AUDIBERT

Représentés : M. MEYFFRET C. par M. VAN BOXEM D.

Excusés : MM : Mme C. FOURNIER, R. VELAY, Mme M.J. NOEL, Mme N. GRILLI, Mme F. BRAO, L. BAUDOIN, Mme D. DAO-LENA

Pouvoirs : Mme MARTIN M. à M. CORPORANDY P., M. NICOLETTA A. à M. AMMIRATI G.

Les conditions de quorum sont réunies. Madame Leiboff a été nommée secrétaire de séance.

OBJET : Avis de l'intercommunalité porteuse du SCoT Alpes d'Azur sollicité par l'Etat concernant la demande d'ouverture à l'urbanisation prévue par le projet de PLU de la commune de Roquestéron

Le Président explique que le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), présenté par la commune de Roquestéron, prévoit une demande d'ouverture à l'urbanisation hors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, Madame le Maire a sollicité, par demande en date du 16 janvier 2019, l'accord du Préfet sur cette ouverture à l'urbanisation. Dans ce cadre, Monsieur le Préfet a sollicité, par courrier en date du 30 janvier 2019, l'avis de la Communauté de Communes Alpes d'Azur porteuse du SCoT sur cette demande d'ouverture à l'urbanisation.

Le Président rappelle que la commune de Roquestéron, par son offre de services à la population et son positionnement stratégique, a, d'ores et déjà, été identifiée comme une centralité incontournable de l'intercommunalité et un pôle autour duquel se construira le futur projet de territoire développé dans le SCoT Alpes d'Azur.

La perspective d'évolution de la population retenue dans le projet de PLU de Roquestéron prévoit une croissance démographique de 1% par an en moyenne.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

AR PREFECTURE

006-200039931-20190215-D2019007-DE
Reçu le 25/02/2019

A l'horizon 2030, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et nouvelle, le PLU de Roquestéron doit permettre au total la création de 32 résidences principales. L'ouverture à l'urbanisation proposée permettrait la création de 26 nouveaux logements et couvrirait ainsi, dans sa quasi-totalité, le besoin de logements pour la commune.

De plus, cette ouverture à l'urbanisation en confortant l'urbanisation autour du village, dans un souci de préservation des espaces et des paysages montagnards et en évitant ainsi les constructions dispersées en zone de montagne, s'inscrit dans le respect de la loi Montagne en favorisant l'urbanisation en continuité de l'existant.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation, située hors des Parties Actuellement Urbanisées, est nécessaire pour répondre aux besoins en logements de la commune et s'inscrit dans le respect de la loi Montagne et du principe de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi, le Président propose au Conseil d'émettre un avis favorable sur la demande d'ouverture à l'urbanisation prévue par le projet de PLU de la commune de Roquestéron.

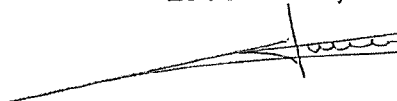
Le Conseil, ouï son Président, et après en avoir délibéré, à l'unanimité

Émet un avis favorable à la demande d'ouverture à l'urbanisation hors des Parties Actuellement Urbanisées prévues par le projet de PLU de Roquestéron.

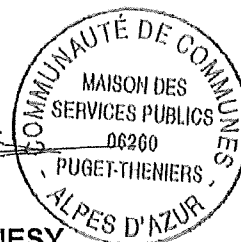
Autorise le Président à transmettre la présente délibération au représentant de l'Etat et d'en faire copie à la commune de Roquestéron.

AINSI FAIT ET DELIBERE les jour, mois et an susdits.

Le Président,



Charles-Ange GINESY



Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Direction départementale des Territoires
et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels

Affaire suivie par :
CH. USANNAZ-JORIS
☎ : 04 93 72 74 65
ddtm-cdpnaf@alpes-maritimes.gouv.fr

Nice, le **18 FEV. 2019**

Le préfet des Alpes-Maritimes

à

Madame le maire
1, rue du pont de France
06910 ROQUESTERON

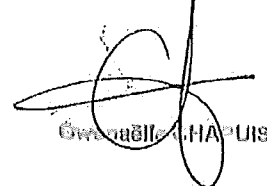
Objet : Avis CDPENAF – Examen d'une demande d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquestéron

Par courrier reçu en date du 18 janvier 2019, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le dossier cité en objet.

Le dossier a été examiné, en votre présence, lors de la séance de la commission du 29 janvier 2019.

Au titre des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme, relatifs aux ouvertures à l'urbanisation, qui sont soumises à autorisation préalable du préfet après avis de la CDPENAF, la commission a émis **un avis favorable** pour la demande d'ouverture à l'urbanisation présentée (secteur du village sur 0,9 ha actuellement non bâti, à destination de 0,8 ha pour du logement et 0,1 ha pour un EBC).

Pour le Préfet,
Le Sous-Préfet de Nice-Montagne
REG-E 3091


Christophe HAUIS

ADRESSE POSTALE : Services de l'État dans les Alpes-Maritimes Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CDPM 147 Montevau du Mercantour 06286 NICE CEDEX 3 - ☎ 04 93 72 72 00
<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/>

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

ROQUESTERON

Plan Local d'Urbanisme

Note de synthèse

La présente note a pour but de présenter, de manière synthétique, chacune des phases du PLU : le diagnostic, l'état initial de l'environnement, le PADD et sa traduction réglementaire (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et zonage). Elle met également en avant les capacités d'accueil du territoire communal au regard des perspectives démographiques retenues par la Municipalité, et enfin, les principales évolutions du document d'urbanisme par rapport au Règlement National d'Urbanisme.

L'ensemble des dispositions du PLU, et notamment les règles écrites et graphiques, proposées dans le document ont été décidées et validées conjointement par les membres du Conseil Municipal, au regard des objectifs poursuivis dans le projet politique communal. Elles tiennent également compte des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées consultées au cours des différentes étapes de la procédure d'élaboration du PLU (diagnostic, PADD et pré-arrêt) et des demandes particulières des administrés, recueillies lors des phases de concertation publique (réunions publiques, requêtes sur le registre de concertation mis à disposition en mairie, etc.), auxquelles la Municipalité a souhaité répondre favorablement, quand cela était possible dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme.

Cette note s'inscrit en complément du dossier complet de PLU.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Contexte territorial

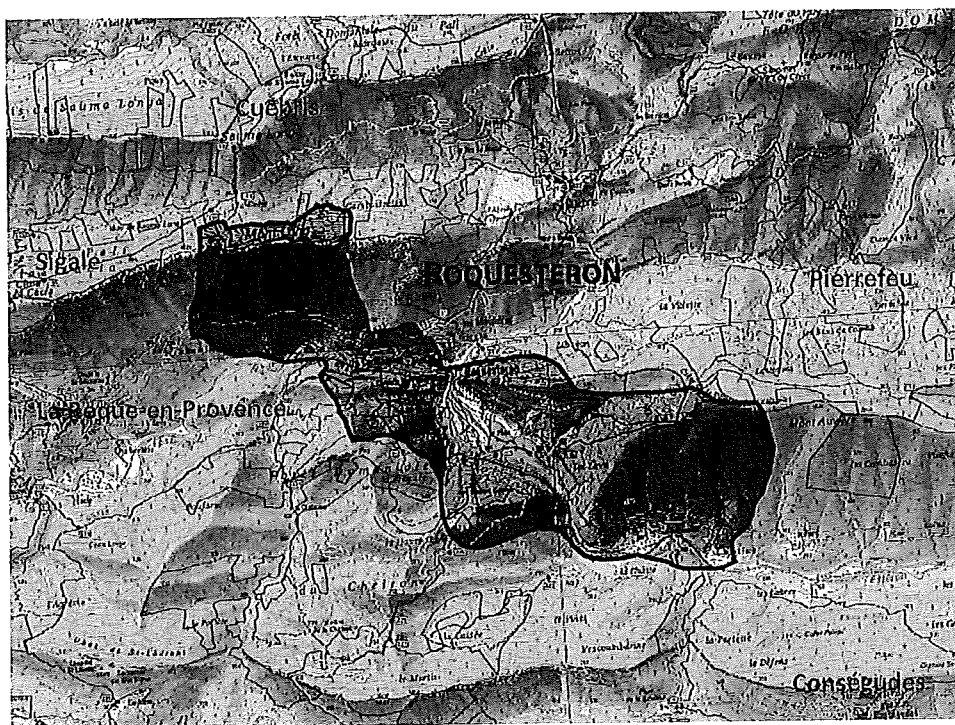
Roquestéron, commune du Haut-Pays des Alpes-Maritimes, compte une population de 566 habitants (population légale au 1er janvier 2015).

Localisée dans la Vallée de l'Estéron, elle se place à environ 50 kilomètres de Nice et des grands axes de communication (lignes ferroviaires, autoroute A8) et à une trentaine de kilomètres de la Vallée du Var. La commune est donc éloignée des grands axes mais reste cependant à proximité de la région urbaine de la Côte d'Azur.

La commune se caractérise par un positionnement original : territoire rural de montagne au contact d'une aire urbaine dynamique (l'agglomération niçoise). La commune entend aujourd'hui privilégier une logique de développement local axé sur une économie de proximité et touristique de qualité.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Regu le 18/04/2019



Roquestéron et ses communes limitrophes

Depuis le 1^{er} janvier 2014, elle fait partie de la Communauté de communes Alpes d'Azur (AA), intercommunalité et territoire de projet qui regroupe 34 communes de l'arrière-pays niçois, en charge notamment de la protection et de la mise en valeur de l'environnement, de la vie sociale et culturelle et de l'équipement des communes, notamment en matière d'équipements scolaires et périscolaires.

Contexte socio-économique

La population roquéroise est globalement en constante évolution depuis 1968. Cette croissance démographique est principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune (solde migratoire de +1% entre 2010 et 2015).

A l'instar du phénomène national, la commune de Roquestéron connaît un vieillissement structurel de sa population. Néanmoins, elle accueille une majorité de ménages avec famille (env. 67%), mais généralement de petite taille (2,3 personnes/ménage en moyenne) induisant des besoins en logements importants.

Sur le territoire communal, les roquérois actifs sont de plus en plus nombreux. Le nombre d'emplois proposés sur la commune reste constant (118 emplois en 2015), alors que la part des chômeurs dans la population active progresse depuis 2007. Le nombre d'actifs ayant un emploi à Roquestéron progresse également.

Le parc de logements de Roquestéron est essentiellement composé de résidences principales (61,4%). Les résidences secondaires tendent à baisser alors que les logements vacants ne cessent de progresser malgré les campagnes de réhabilitation des logements engagées dans le village, à l'initiative de particuliers.

Les logements sont majoritairement des maisons individuelles occupées par des propriétaires (65,9%) résidant dans des logements de grandes tailles (4 pièces et plus).

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Regu le 18/04/2019

Le positionnement éloigné de la commune par rapport aux grands bassins de vie et d'emplois conduit à une utilisation prépondérante de la voiture individuelle. Elle est utilisée dans 59% des déplacements quotidiens, particulièrement pour les déplacements domicile/travail. La marche à pied reste néanmoins préférée pour les déplacements de proximité, dans le village notamment.

Bilan & Enjeux socio-démographiques

Aujourd'hui, bien que la population communale soit plus nombreuse, l'apport extérieur de population n'apparaît pas suffisant pour dynamiser le territoire. Roquestéron reste une commune résidentielle. En outre, le vieillissement de la population combiné au desserrement des ménages (éclatement des familles, augmentation de l'espérance de vie, etc.) conduisent à revoir les besoins en logements et en équipements sur la commune pour répondre aux nouvelles attentes des roquérois. Roquestéron devra donc, au travers de la mise en œuvre de son document d'urbanisme, maintenir et développer ses activités, moteurs de l'économie locale, et encourager la réalisation de projets répondant aux besoins de sa population, en matière de logements et d'équipements notamment.

Perspectives de croissance retenues

Au regard des dernières évolutions démographiques et des objectifs poursuivis par la Municipalité, la population roquéroise pourrait être estimée à **671 habitants en 2030**, soit un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de +1%/an (+6 habitants/an en moyenne). Pour accueillir cette nouvelle population, les besoins en nouveaux logements sont estimés à une trentaine de résidences principales, soit la création de **2 logements par an d'ici 2030**. Ces objectifs démographiques sont à traduire dans les dispositions du PLU (PADD, règlement, zonage).

Contraintes supra-communales

L'aménagement du territoire de Roquestéron doit être compatible et/ou tenir compte des orientations et objectifs de différents documents, plans et programmes supra-communaux. En premier lieu, les orientations du PLU communal doivent être compatibles avec les dispositions des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme, axes majeurs en matière d'aménagement du territoire.

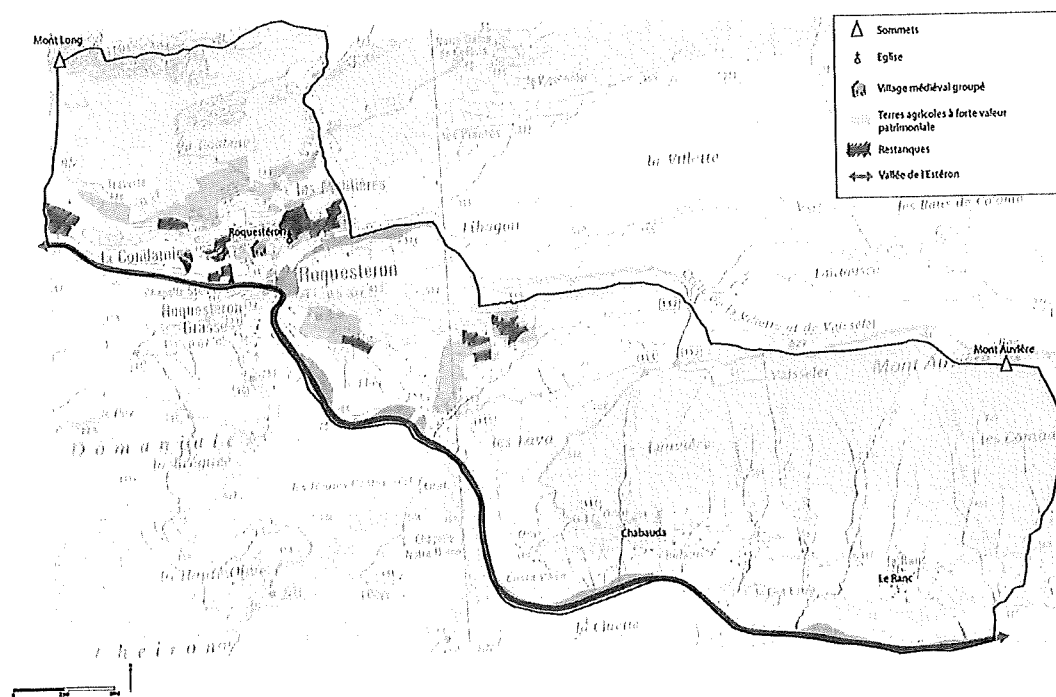
Elles doivent également s'inscrire dans les dispositions de la Loi Montagne, traduites dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, document de planification étatique qui fixe les grandes lignes de l'aménagement du territoire maralpin.

Cette dernière localise la commune au sein du Haut-Pays ; entité caractéristique du département qui « présente une richesse patrimoniale exceptionnelle qu'il convient de préserver et de valoriser ». **La préservation et la mise en valeur des espaces, paysages et milieux caractéristiques et remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard de la commune constituent donc la principale ligne de conduite du document d'urbanisme communal.**

Ainsi, le patrimoine religieux, les terres agricoles à forte valeur paysagère et patrimoniale, le village groupé, les grands espaces boisés, les bâtiments isolés liés à l'héritage agro-pastoral, les versants sculptés en terrasses, le cours d'eau de l'Estéron et sa vallée préalpine font donc l'objet d'une protection particulière au sein du PLU.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DEL I452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019



Espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine roquérois à préserver au titre de la DTA des Alpes-Maritimes

Le PLU de Roquefort doit également être compatible avec les orientations et objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée, le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA. Ce dernier document fixe notamment les objectifs régionaux en matière de protection de la biodiversité (trame verte et bleue).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Contexte environnemental et paysager

Implantée au cœur de l'arrière-pays maralpin, Roquefort s'inscrit dans un contexte environnemental et paysager remarquable. Un cadre de vie de qualité pour les habitants, doté de caractéristiques naturelles et patrimoniales à préserver et à mettre en valeur dans le document d'urbanisme communal.

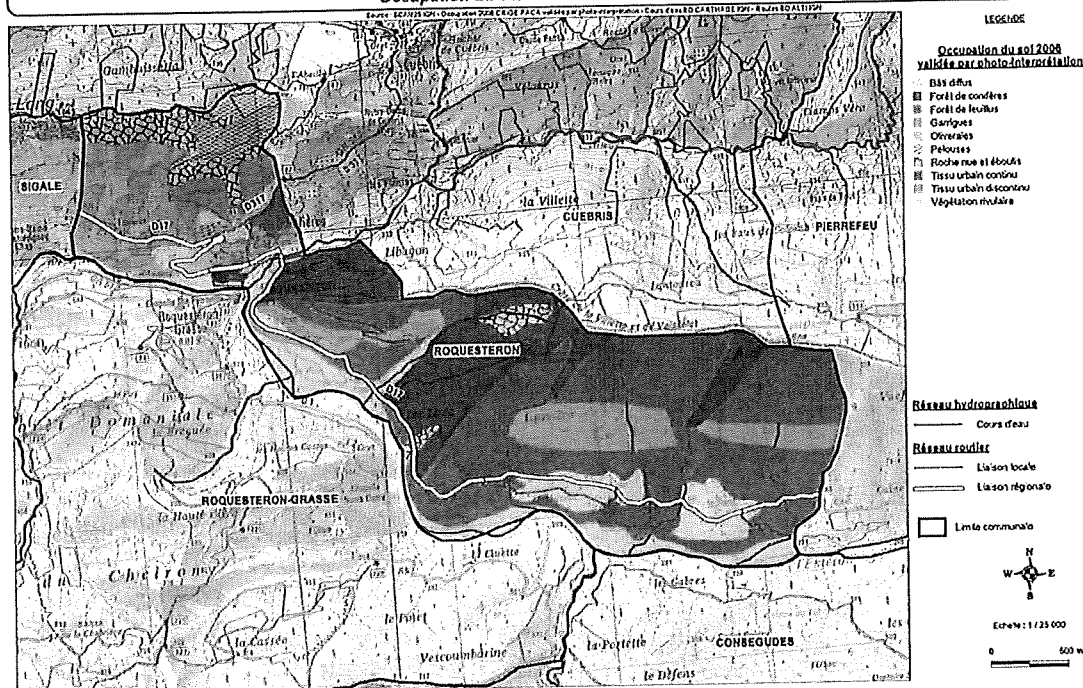
Le territoire de Roquefort est couvert par une grande diversité de types d'occupation du sol, néanmoins dominés par des espaces naturels boisés (85%) et agricoles (6%). Les espaces bâtis se limitent essentiellement à la zone du village et aux quartiers d'habitat de Chabauda et du Ranc.

Au cours des dernières décennies, l'urbanisation roquéroise s'est progressivement étendue, en continuité de l'enveloppe bâtie existante mais au détriment des espaces naturels et agricoles.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

Occupation du sol



L'occupation du sol de Roquestéron en 2009

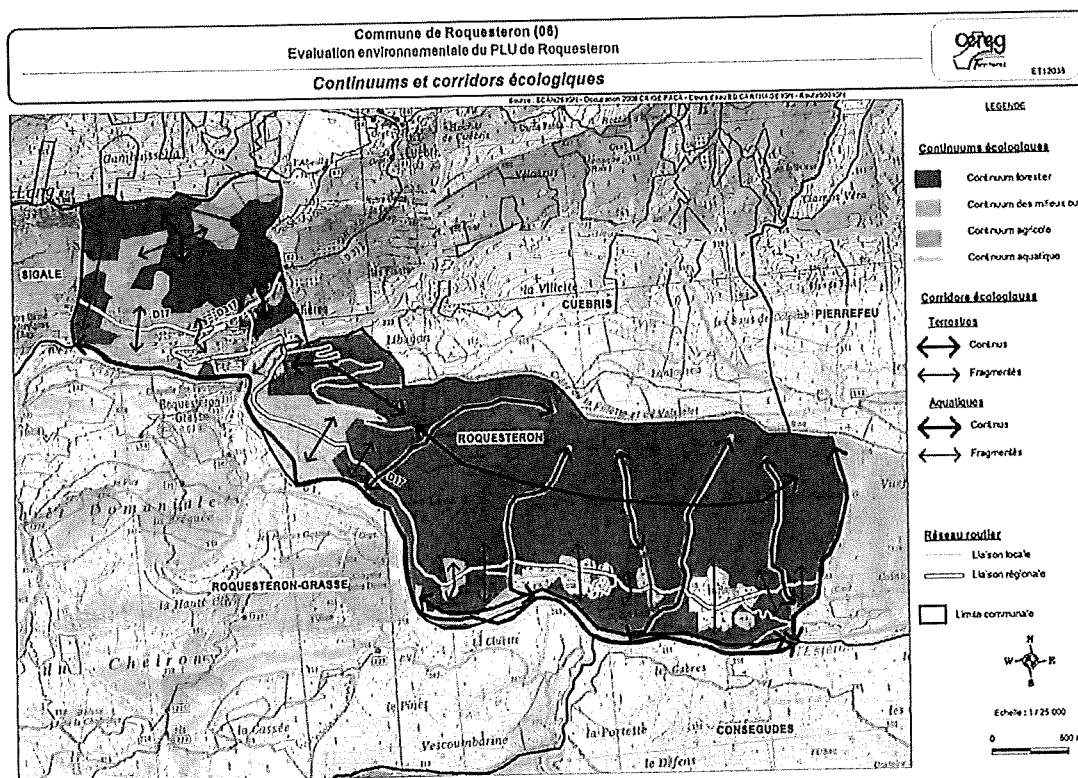
L'inventaire départemental des paysages identifie notamment la commune comme appartenant à la famille des « Montagnes provençales », et plus précisément à l'entité paysagère du « Sillon de l'Estéron ».

D'un point de vue environnemental, Roquestéron compte une biodiversité de qualité. La présence de grands milieux biologiques (milieux forestiers diversifiés, milieux ouverts de garrigues, milieux ouverts de pelouse ou dénués) constituent des zones d'habitat dotées d'une biodiversité riche. Cette dernière est notamment répertoriée dans les inventaires nationaux du patrimoine naturel. Trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont identifiées sur le territoire communal : la ZNIEFF de Type I « Montagne des Miolans – bois de Cuni et de Sauma-Longa – Forêt de Brasque » et les ZNIEFF de Type II « L'Estéron » et « Vallée de l'Estéron Oriental d'Aiglun à Gilette ».

L'évaluation environnementale du PLU a permis d'identifier des continuums écologiques sur le territoire communal. Espaces comptant une biodiversité particulièrement riche, ils doivent être préservés au travers de l'identification de corridors écologiques et d'une trame verte et bleue dans le PLU. La conservation de la trame verte et bleue locale constitue un objectif majeur du SRCE PACA.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019



Principaux corridors écologiques de la commune

La commune de Roquestéron est, par ailleurs, particulièrement soumise aux risques naturels de mouvements de terrain, de séisme (zone de sismicité moyenne de niveau 4), d'incendie de forêt et d'inondation (liée aux débordements du Riou et de l'Estéron). Une étude géologique et géotechnique identifie notamment les secteurs d'aléas de mouvements de terrain de grande ampleur ; les phénomènes les plus importants étant identifiés au lieu-dit « La Traverse », à l'ouest du village.

Contexte urbain et patrimonial

L'analyse urbaine et paysagère conduite dans le PLU a permis d'identifier différentes entités caractéristiques du grand paysage roquérois : Le village, les extensions du centre ancien (la Condamine, l'Adrech, le Champon), les quartiers d'habitat résidentiel (Le Ranc-Le Miniot, Chabauda), les versants agricoles et les grands espaces naturels.

Chacune de ces entités a été étudiée au regard de ses caractéristiques topographiques, de l'occupation du sol, de son inscription dans le grand paysage et de ses caractéristiques urbanistiques (typologie du bâti, niveau de desserte par les réseaux et équipements, phénomènes de risques, etc.). Des enjeux particuliers en matière de préservation et d'aménagement du territoire ont ainsi été identifiés. Fondements du Projet de Développement et d'Aménagement du territoire ont ainsi été traduits dans les grands principes d'aménagement du territoire communal (orientations du PADD et traduction réglementaire).

Le patrimoine architectural roquérois de qualité est également à conserver dans le document d'urbanisme. Le village est notamment concerné par deux périmètres de protection identifiés au titre des Monuments Historiques pour l'Eglise paroissiale de Saint-Arige de Roquestéron et l'ancien prieuré Saint-Jean-Sainte-Marie, église paroissiale de La Roque-en-Provence.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

Grands enjeux du territoire :

- Préserver et valoriser le centre ancien et ses abords,
- Renforcer l'attractivité du centre ancien : maintenir la vitalité des commerces et services de proximité,
- Maîtriser le développement de l'urbanisation : favoriser la densification des espaces bâtis existants, en cohérence avec les perspectives de développement retenues et la capacité de desserte des réseaux (eau potable, assainissement, voirie),
- Mettre en valeur le grand paysage roquérois, et notamment les vues sur la vallée de l'Estéron,
- Conserver la trame verte locale, lieu d'échanges faunistiques et floristiques,
- Pérenniser la vocation et le caractère agricole de la commune,
- Protéger et mettre en valeur les grands espaces naturels de Roquestéron.

Le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal

La commune de Roquestéron était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 janvier 1994. Celui-ci prévoyait d'organiser un développement modéré de l'urbanisation, à proximité principalement des hameaux, d'étendre le village tout en maintenant une trame paysagère de qualité et en tenant compte des risques naturels. Celui-ci a été rendu caduc le 27 mars 2017. Le territoire communal est soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le POS offrait un potentiel urbanisable de près de 23 hectares, soit environ 112 volumes constructibles sur l'ensemble du territoire communal, en tenant compte du phénomène de rétention foncière (2 logements construits pour 3 constructibles).

Ces potentialités étaient, en outre, largement plus importantes en tenant compte des dispositions législatives de la récente loi ALUR (suppression des COS et des superficies minimales constructibles). Dans ce cadre, les potentialités foncières réelles de la commune s'élevaient à près de **1 960 unités**.

Au regard du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et des parties actuellement urbanisées, celles-ci n'offrent que très peu de réserves foncières dans les dents creuses.

Au regard de ce constat, et compte-tenu des perspectives d'évolution de la population et aux besoins en logements engendrés, d'une part, ainsi qu'aux objectifs de développement communal et à la prise en compte de la loi Montagne, d'autre part, **le PLU de Roquestéron devra donc proposer de nouvelles règles, répondant aux enjeux de modération de consommation de l'espace et de densification.**

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DEL I452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

PADD

La commune s'est basée sur les enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement pour définir son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet communal définit 6 grandes orientations :

Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement

La commune de Roquestéron fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage et du cadre de vie dans les orientations de son PADD, tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation, en cohérence avec les projections démographiques souhaitées (+1% par an à l'horizon 2030).

Le PADD opte pour une urbanisation raisonnée, en continuité des pôles urbains existants. Dans les espaces paysagers les plus sensibles, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces proches du village, des principales aménités ou encore des transports en commun, la commune projette de développer une urbanisation plus dense, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes et le contexte paysager. Le village, pôle de vie et de centralité de la commune, sera renforcé. Les choix urbains relatifs au développement du village sont formalisés au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Renforcer l'attractivité du village ».

Les évolutions projetées devront, en outre, tenir compte du niveau de desserte et d'équipement en réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable existants et projetés, mais également des problématiques de risques (mouvements de terrain, inondation, incendie de forêt).

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers en préservant les continuités écologiques

La protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie apparaît commune une priorité dans les orientations du PADD de Roquestéron. Il s'agit, d'une part, des espaces à dominante naturelle ayant un impact à l'échelle du grand paysage ou ayant un intérêt environnemental, et d'autre part, de l'ensemble des espaces remarquables identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes.

Sur la commune, la « Trame Verte et Bleue » apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels, cours d'eau, espaces végétalisés, boisés, à l'interface de l'urbanisation ou encore milieux ouverts ou éléments plus ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine. Elle participe à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont maintenues et des corridors écologiques sont préservés.

Les espaces agricoles participent également à cette trame naturelle. Leur préservation et leur mise en valeur contribuent à la diversité des milieux, essentiel au maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

La préservation de la ressource en eau est également un choix important pour la commune de Roquestéron. La commune exprime sa volonté de tenir compte, dans l'aménagement de son territoire, de cette ressource, en favorisant notamment la mise en place des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable de la source du Cianet. La préservation de l'ensemble des

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DEL I452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

zones naturelles et boisées et de l'axe des vallons assure également la sauvegarde de cette ressource.

Proposer un habitat et un territoire répondant aux enjeux sociaux et environnementaux

Le PADD vise à favoriser les évolutions urbaines dans les quartiers existants en permettant notamment aux habitants d'adapter leur logement à leurs besoins. Les besoins en logements pour maîtriser l'accroissement démographique sont de 2 logements par an, soit 32 logements sur la période 2015-2030 (durée de vie du PLU).

Dans les espaces paysagers sensibles, la commune fait le choix de limiter la densité des constructions, pour garder un cadre de vie hautement qualitatif. A l'inverse, dans les secteurs urbains constitués tels que le centre ancien - où la réhabilitation des logements vacants apparaît comme une priorité -, les extensions du village, le projet de PADD définit des objectifs de restructuration et de développement urbain plus conséquents. Les quartiers d'habitat pavillonnaire de Chabauda et du Ranc sont maintenus dans leur limites urbaines actuelles.

L'évolution du territoire de Roquestéron s'inscrira également dans les enjeux environnementaux actuels de réduction des consommations énergétiques. Pour ce faire, le PADD préconise le recours aux énergies renouvelables et une conception bioclimatique des bâtiments pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible

Le réseau viaire se limite essentiellement à la RD 17 qui traverse la commune. Axe principal de desserte de Roquestéron depuis la vallée du Var, la RD 17 permet de relier les différents quartiers (Le Ranc et Chabauda) au village.

Les orientations communales s'engagent à la requalification et à la mise en sécurité des voies de desserte, notamment dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, pour répondre aux besoins et à la sécurité des usagers, tout en étant vigilant à ne pas accentuer l'étalement urbain. Il s'agit également de renforcer les liaisons entre les quartiers, en favorisant, en premier lieu, les déplacements doux. Cela participe par ailleurs à réduire l'usage de la voiture individuelle.

Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

A Roquestéron, l'essentiel des commerces, services et équipements présents sur le territoire communal sont concentrés dans le village et ses extensions, à proximité du centre ancien.

Le recentrage du développement urbain dans les espaces proches du vieux village, à proximité des principales aménités, vise à réduire la consommation d'espace, rapprocher les fonctions urbaines pour améliorer la qualité de vie et réduire les déplacements motorisés ainsi que la pollution atmosphérique et les nuisances qu'ils engendrent. Cela permet également de valoriser et de compléter l'offre existante, en lien avec les besoins identifiés.

Le PADD veille néanmoins à proposer un aménagement et un développement urbain suffisant pour satisfaire les besoins présents et futurs et limiter l'effet « ville-dortoir ».

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

Le diagnostic territorial a démontré l'importance du développement des entreprises de commerce, de service et de l'artisanat pour appuyer le développement local. La pérennité de ces secteurs d'activités est un enjeu majeur pour la commune, traduit dans le PADD.

Les activités touristiques constituent également un élément essentiel du dynamisme roquérois. Le PADD affirme également la volonté communale de les dynamiser et les pérenniser. Il s'agit de prendre en compte les demandes sociétales actuelles, qui se traduisent notamment par une augmentation des demandes de loisirs, de séjours et de tourisme « Sport et Nature » lié à la présence des espaces naturels (massifs boisés, Estéron, etc.).

Enfin, l'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire. Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole, le PADD affirme la volonté communale de reconquérir les terrains agricoles de la commune en vue de renforcer et valoriser les espaces et les activités agricoles.

Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le territoire de Roquestéron est amené à se développer tant en termes économique que démographique, dans le respect des réalités locales.

Les projections retenues dans le projet de PLU – croissance démographique établie à + 1 % en moyenne par an – sont en cohérence avec la réalité du territoire, bien que légèrement en deçà des évolutions démographiques poursuivies au cours des dernières années.












S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques et des capacités d'accueil actuelles exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée ralentie mais cohérente avec ses potentialités foncières actuelles. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et de redélimiter les limites de la ville, tout en répondant aux futurs besoins des roquérois.

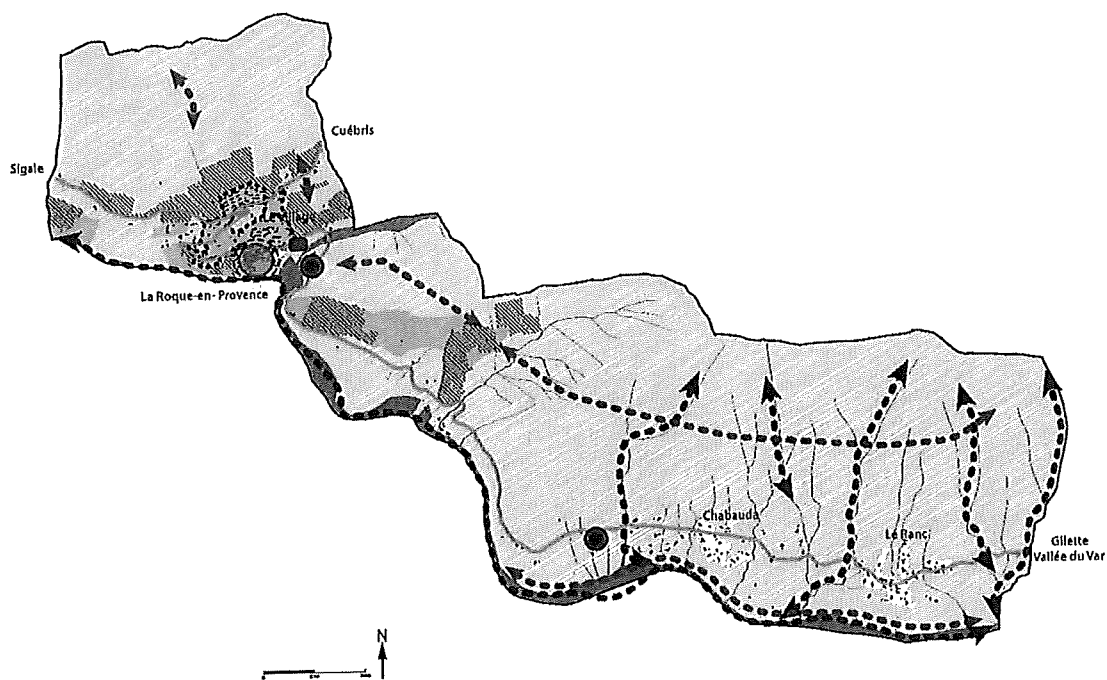
En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe l'objectif de développer au maximum son territoire dans les limites urbaines actuelles, en consommant un minimum d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires - les espaces consommés ont pour but de prendre en compte le bâti existant et les projets d'aménagement projetés à court terme -. Elle se fixe également pour objectif de réduire l'emprise urbaine globale par rapport aux zones définies dans l'ancien document d'urbanisme, le POS, qui a façonné le territoire communal.

Pour ce faire, plusieurs actions sont nécessaires, et notamment une réduction de l'emprise minéralisée et un développement de la « ville sur la ville ». Il s'agit donc de privilégier de nouvelles formes urbaines, plus compactes, et cohérentes avec les principes du développement durable.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Conforter la centralité et l'accessibilité du village
Préserver et mettre en valeur le centre ancien |  | Valoriser les activités agricoles et oléicoles |
|  | Améliorer l'accessibilité au village |  | Préserver les espaces naturels et boisés, témoins de la qualité paysagère de Roquestéron |
|  | Organiser l'urbanisation des quartiers résidentiels |  | Mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords |
|  | Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale |  | Promouvoir le développement de pôles d'activités |
|  | Renforcer l'accessibilité par l'aménagement ou la création de parkings |  | Créer et maintenir des corridors écologiques terrestres et aquatiques |
|  | Améliorer et renforcer les activités agricoles sur le territoire communal | | |



Synthèse des orientations du PADD

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Regu le 18/04/2019

TRADUCTION REGLEMENTAIRE : OAP, REGLEMENT & ZONAGE

Les orientations du PADD ont été traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que dans le zonage et le règlement associé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux OAP sont proposées dans le PLU : l'une portant sur la trame verte et bleue. Elle couvre l'ensemble du territoire roquérois ; l'autre, axée sur le renforcement de l'attractivité du village, concerne le centre ancien et ses extensions proches, espaces urbanisés du versant du Mont Long, dominant la vallée de l'Estéron.

OAP - Préservation de la trame verte et bleue

L'enjeu est d'inscrire le projet communal, en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA, au cœur d'une trame verte et bleue globale, afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection mais également en créant et en préservant des corridors.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifie les axes de la trame verte et bleue. Elle vise plus particulièrement à conforter :

- Les réservoirs de biodiversité identifiés,
- Les corridors écologiques pour une mise en réseau des espaces naturels.

L'OAP Trame verte et bleue constitue un volet «durable» à l'aménagement du territoire roquérois, en corrélation avec les actions de protection et les mesures opérationnelles d'ores et déjà mises en œuvre sur les espaces naturels dans le cadre des politiques nationales, régionales et locales. Elle permet notamment de cibler chaque projet d'aménagement projeté comme participant à la cohérence et à la logique globale de la trame verte et bleue.

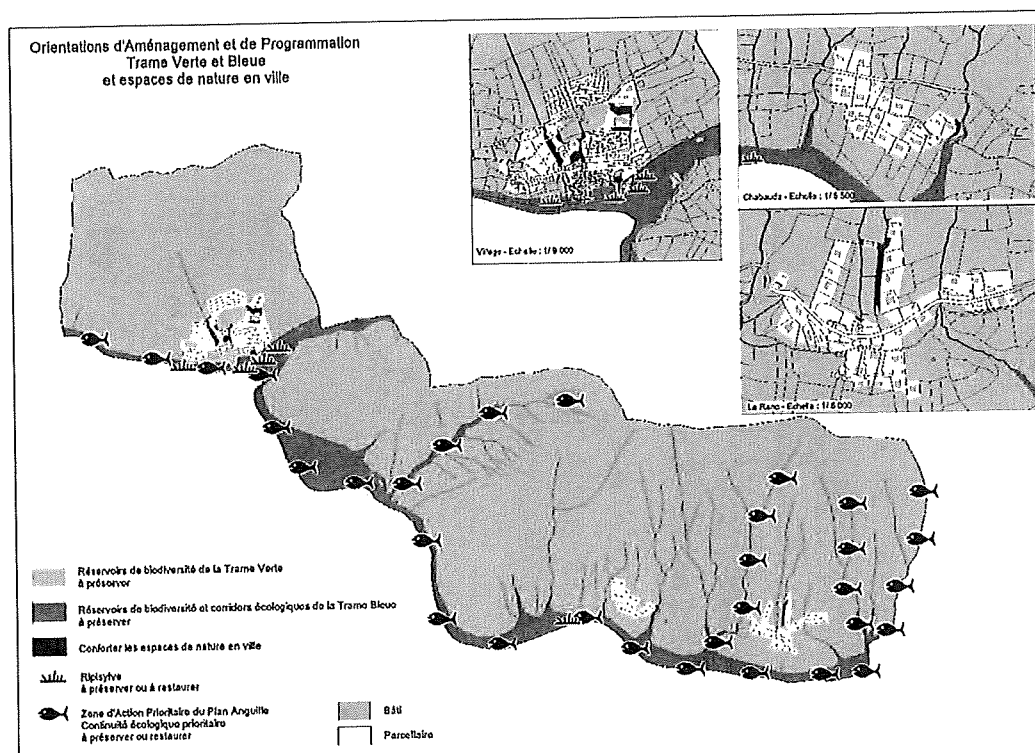
Les grands principes d'aménagement retenus sont :

- Préserver, maintenir et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et les coupures écologiques,
- Préserver la continuité des voies de déplacements pour la faune et la flore,
- Favoriser la perméabilité des clôtures,
- Favoriser la perméabilité du tissu urbain et garantir la qualité paysagère et écologique des espaces urbanisés et du bâti

Les dispositions de l'OAP TVB sont définies à l'article 8 des dispositions générales du règlement du PLU. Elles fixent les règles applicables dans les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame verte et bleue communale.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019



Les prescriptions de l'OAP « Trame verte et bleue »

Source : CEREG Territoires

OAP – Renforcement de l'attractivité du village

Pôle de vie de la commune, le développement du village de Roquestéron constitue un élément essentiel pour le dynamisme et l'attractivité communale. Véritable site à enjeu pour la commune, il fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du PLU en vue de proposer un projet de développement cohérent, respectant la qualité paysagère du site et en intégrant les aménagements proposés dans l'environnement existant.

Les grands principes d'aménagement retenus sont :

- Renforcer la centralité et l'attractivité du village :
 - Conserver le caractère architectural et la typicité du vieux village de Roquestéron
 - Redéfinir les limites urbaines du village et de ses abords
 - Densifier les poches d'habitat en continuité du village tout en maintenant un équilibre entre espaces minéralisés et espaces végétalisés
 - Permettre le développement des équipements publics et de loisirs
- Améliorer les conditions d'accessibilité :
 - Aménager des espaces de stationnement en entrée de village
 - Développer les liaisons douces, notamment entre les équipements structurants de la commune (écoles, mairie, pôles de loisirs,...) et les différentes poches d'habitat (centre ancien, lotissements,...)
- Prendre en compte le paysage et l'environnement :

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Regu le 18/04/2019

PLU – Note de synthèse

13

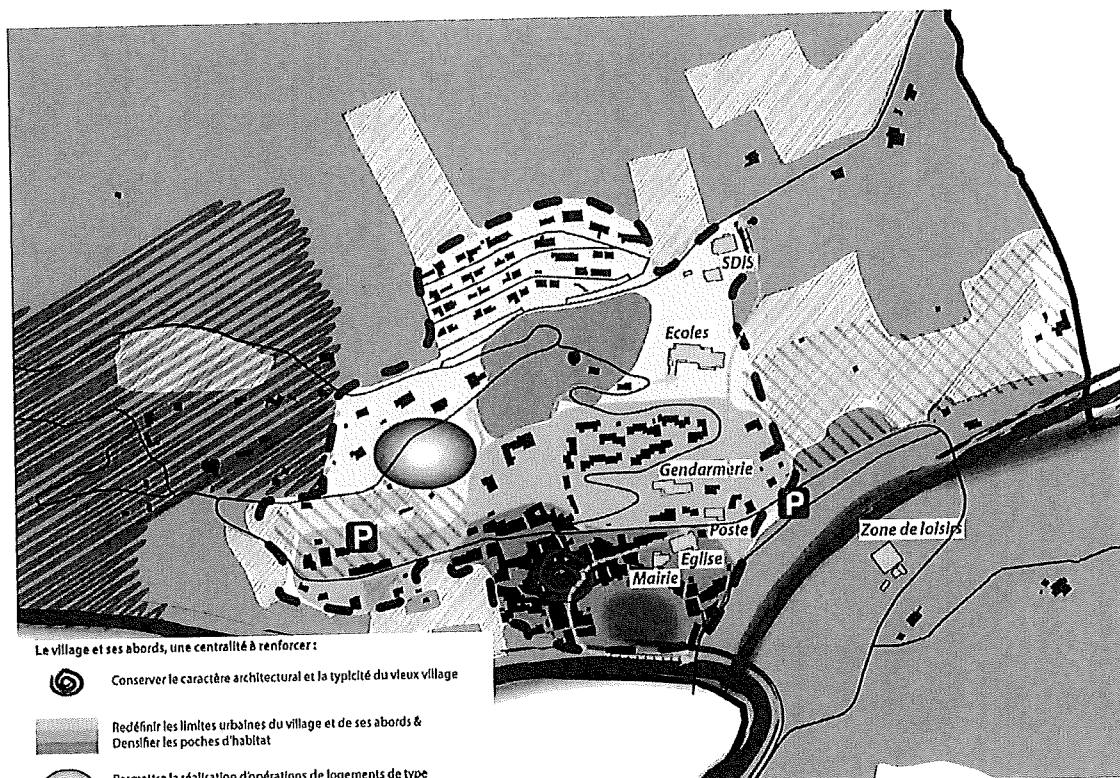
- Assurer la préservation du socle du village
- Maintenir les espaces boisés et préserver les terrains en restanques de tout développement de l'urbanisation
- Prendre en compte les aléas et risques naturels dans les futurs aménagements.

Ces principes d'aménagement sont traduits dans le PLU au travers un zonage et des dispositions réglementaires spécifiques :













- Renforcer la centralité et l'attractivité du village :
 - Classement en zone UA du village afin de préserver sa typo-morphologie et ses caractéristiques architecturales.
 - Classement en zone UB des secteurs en extension du village (UBa en continuité du centre ancien et UBb le long de la route du Cuébris) avec dispositions réglementaires favorisant la densification du tissu urbain – CES de 25% et hauteur de 7 à 9 m autorisée - et un développement de la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, services).
 - Délimitation des zones urbaines au plus près du bâti existant et tenant compte des projets d'aménagement projetés sur le territoire communal, dans le respect des capacités de desserte et des principes de continuité bâtie (DTA - Loi Montagne).
- Améliorer les conditions d'accessibilité : les dispositions réglementaires des zones urbaines favorisent la production de places de stationnement dans toute nouvelle opération d'aménagement.
- Prendre en compte le paysage et l'environnement :
 - Classement des espaces à vocation naturelle et agricole dans des zones spécifiques A et N.
 - Socle du village protégé par la délimitation d'éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du CU).
 - Classement en zone Nr des secteurs soumis à des aléas mouvements de terrain de grande ampleur avec des dispositions réglementaires restrictives en matière de constructibilité.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019



Le village et ses abords, une centralité à renforcer :

-  Conserver le caractère architectural et la typicité du vieux village
-  Redéfinir les limites urbaines du village et de ses abords & Densifier les poches d'habitat
-  Permettre la réalisation d'opérations de logements de type habitat individuel groupé
-  Valoriser les entrées de ville
-  Permettre le développement des équipements publics
-  Aménager des espaces de stationnement
-  Développer les liaisons douces, entre les différents équipements notamment
-  Assurer la préservation du socle du village
-  Protéger l'écrin végétal entourant le village
-  Préserver les terrains en restanques
-  Des limites à la constructibilité : Prendre en compte les aléas et risques naturels - Mouvements de terrain, inondations, etc. -
-  Routes

Principes d'aménagement cartographiés – Renforcer l'attractivité du village

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

PLU – Note de synthèse

15

Le zonage et le règlement

Le zonage du PLU se décline en trois types de zones : zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles (N). Pour chacune des zones, le règlement d'urbanisme associé se décline en 9 articles régissant la constructibilité. Le zonage identifie également des éléments graphiques spécifiques qui réglementent certaines vocations, indépendamment des dispositions réglementaires des zones (emplacements réservés, espaces boisés classés, etc.).

Les zones urbaines

Les dispositions réglementaires écrites et graphiques des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Roquestéron :

- Le caractère traditionnel et la qualité architecturale du centre ancien sont retranscrits au sein de la **zone UA**. Les éventuelles nouvelles constructions doivent être réalisées dans l'emprise des bâtiments initiaux (emprise et hauteur limitées à celles de la construction initiale).
- Le développement plus dense des secteurs en continuité du village, concourant à une cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et le bâti existant sont traduits au sein de la **zone UB et ses secteurs UBa et UBb**.
Ces derniers se distinguent par les hauteurs autorisées ; l'emprise au sol des constructions étant définie à 25% de l'unité foncière dans l'ensemble de la zone UB. Dans le secteur UBa, situé en continuité immédiate du centre ancien, la hauteur des bâtiments est fixée à 9 m (2 niveaux) en cohérence avec les immeubles du centre ancien et les constructions existantes le long de la RD17. La densité urbaine projetée y est donc plus importante. Dans le secteur UBb, le long de la route de Cuébris, la hauteur est limitée à 7 m (1 niveau) afin de respecter la trame urbaine existante (maisons individuelles essentiellement) et de préserver les vues sur le village et la vallée de l'Estéron.
- La maîtrise des secteurs pavillonnaires, tout en conservant une trame urbaine aérée et le cadre de vie de qualité sont traduits au sein de la **zone UC**. Secteur principalement à vocation résidentielle, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de l'unité foncière et la hauteur définie à 7 m (1 niveau). Dans ces conditions, l'habitat individuel est favorisé.
En outre, les espaces à vocation naturelle, et notamment les nombreux vallons s'écoulant vers l'Estéron, constituant des éléments de la trame verte et bleue communale, sont préservés par des dispositions réglementaires spécifiques (article 17 des dispositions générales et article 6 du règlement de zone) ainsi que par des dispositions graphiques spécifiques (éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU et espaces boisés classés).

Le règlement des zones urbaines permet de répondre aux objectifs du PADD : accueil de nouvelles populations, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à haute valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles existants ainsi que des secteurs les moins sensibles en termes paysager et environnemental...
Il s'agit aussi de diversifier les fonctions urbaines et sociales tout en mettant en œuvre une urbanisation à une échelle humaine, cohérente avec la commune de Roquestéron.

Les zones agricoles

Les zones agricoles concernent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Regu le 18/04/2019

territoire communal : fonction économique, paysagère, biologique et de gestion des risques. Il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de les valoriser.

Ces zones sont classées en **zone A**. Le règlement s'y référant pérennisera, dans leur globalité, ces secteurs en autorisant uniquement les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions des constructions existantes ou les équipements collectifs ou de services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Dans ces secteurs, afin de respecter la typo-morphologie des constructions existantes, la hauteur des constructions est limitée à 7 m (1 niveau).

Les zones naturelles

Les zones naturelles (**zone N**) désignent les grands espaces naturels de la commune de Roquestéron. Il s'agit d'espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.

Les dispositions réglementaires et le zonage permettent de préserver l'intégralité de ces espaces. Dans ces zones, seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et les annexes sont également autorisées dans la zone N, à condition que les nouveaux aménagements ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou pastorale de ladite zone.

Des zones naturelles spécifiques ont également été créées afin de répondre à des équipements communaux :

- La **zone Nc** pour le cimetière ; dans ce secteur, les constructions autorisées se limitent aux installations et aménagements liés et nécessaires aux activités funéraires ainsi qu'aux espaces de stationnement dédiés et aux travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du cimetière.
- La **zone Nd** pour la déchetterie ; dans ce secteur, seules sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à la déchetterie et aux activités de compostage, dans le respect des prescriptions de l'étude géologique et géotechnique au regard des aléas mouvements de terrain de grande ampleur identifiés au lieu-dit « La Traverse ».
- La **zone NL** pour les secteurs spécialement dédiés aux activités de loisirs et de détente du Stade Saint-Jean et du Brec, sur les rives de l'Estéron ; dans ces secteurs, seuls les aménagements légers et démontables ainsi que l'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés. En raison de la présence du risque inondation, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- La **zone Nr** pour le secteur soumise à des aléas de mouvements de terrain forts, au lieu-dit « La Traverse ». La constructibilité est particulièrement réglementée dans ce secteur compte-tenu de la présence d'un risque élevé. Aussi, seuls les travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques et la réfection et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés.
- La **zone Nt** pour les activités touristiques, et notamment le camping « Les Fines Roches ». Cette zone spécifique régit les aménagements au regard des activités liées au fonctionnement du camping (hébergement touristique, aménagements et extension des constructions existantes, les aires de stationnement, les annexes des constructions existantes...).

Du RNU au PLU : les principales évolutions du document d'urbanisme communal

Conformément aux dernières législations ainsi qu'aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, le PLU propose un développement communal davantage axé sur une densification de l'urbanisation existante, en

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

continuité de l'enveloppe bâtie existante du village et le maintien de l'urbanisation existante du Ranc et de Chabauda au regard des contraintes environnementales et techniques.

Dans ce contexte, les limites des zones urbaines, agricoles et naturelles ont été redéfinies afin de correspondre aux réalités communales et aux différentes vocations du territoire.

		PLU (en ha)			Total
		U	A	N	
RNU (en ha)	PAU	19,3	0,8	5,3	25,4
	Hors PAU	0,9	31	576,6	608,5
Total		20,2	31,8	581,9	633,9

Surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLU

Les zones urbaines représentent 20,2 ha dans le PLU (3,2% du territoire communal). Elles sont issues pour l'essentiel des parties actuellement urbanisées (PAU) du RNU à hauteur de 19,3 hectares. Néanmoins, afin de répondre aux besoins de développement de la commune (logements), environ 0,9 hectares d'espaces inscrits en zone inconstructible au RNU sont reclassés en zone urbaine dans le PLU. 0,1 hectare concerne un espace protégé en espace boisé classé (EBC).

Les zones agricoles représentent 31,8 ha dans le PLU (5 % du territoire communal). Elles proviennent pour l'essentiel des secteurs inscrits en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU. Toutefois, au regard des caractéristiques du territoire et de son potentiel agronomique, certains terrains initialement inscrits dans les PAU sont reclassés en zone agricole dans le PLU.

Les zones naturelles sont majoritaires à Roquestéron. Elles représentent 581,9 ha (91,8 % du territoire communal). Comme pour les zones agricoles, elles proviennent essentiellement des zones inconstructibles du RNU correspondant aux grands espaces naturels et forestiers de la commune.

Les protections environnementales sont également renforcées dans le PLU. Les espaces boisés classés (EBC) représentent près de 54,5 ha et les éléments de paysage à protéger 1,7 ha. Ces protections spécifiques ont été définies pour répondre aux objectifs de protection des corridors et des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE PACA.

Les capacités d'accueil théoriques : les potentialités de développement du territoire communal

- L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :
- Maintenir un dynamisme démographique équivalent aux tendances actuelles tout en garantissant l'attractivité, notamment économique, du territoire et de bonnes conditions de gestion des équipements publics ;
 - Offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement, etc.) et adaptées aux nouvelles structures familiales.

Dans cette optique, le PLU redistribue les surfaces constructibles par rapport aux parties actuellement urbanisées du RNU. Cette nouvelle organisation et les dispositions réglementaires associées permettent de répondre aux besoins de la population actuelle et future attendus au regard des perspectives de développement démographique retenues.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

Après application des règles du PLU, les capacités d'accueil du nouveau document d'urbanisme s'élève à environ 1,4 hectares d'espaces urbanisables et à un potentiel de 52 logements à l'horizon du PLU. En tenant compte du phénomène de rétention foncière (40 %), le potentiel réellement urbanisable de Roquestéron s'élève à 32 unités dans le PLU.

Elles se répartissent comme suit :

- En zone UA : bien que secteur le plus dense, les réserves foncières sont limitées. Elles ne sont disponibles qu'au travers d'opérations de réhabilitations des immeubles existants et des logements vacants.
- La zone UB offre le potentiel de développement le plus important. Elle regroupe 96 % des potentialités communales.
- Les zones UC du Ranc et de Chabauda offrent peu de potentiel de développement. Il ne s'agit que de comblement de dents creuses ou de réhabilitation. En effet, ces zones n'étant pas reliées au réseau d'assainissement collectif, elles ne peuvent se développer. L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est en grande majorité défavorable. La préservation de leur qualité environnementale et paysagère apparaît comme une priorité et limite ainsi les réserves foncières disponibles.

Le potentiel urbanisable de la commune, dégagé par le PLU, apparaît cohérent avec les objectifs de croissance démographique envisagés par la Municipalité.
Le développement urbain et les dispositions réglementaires prévues dans le PLU vise donc à lutter contre l'étalement urbain et à répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace fixés dans le PADD.

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT & MESURES D'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALES

Le projet communal de Roquestéron a été analysé au regard des grands enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels : feux de forêt, inondation, mouvements de terrain
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, performance énergétique des bâtiments)

Incidences du PADD sur l'environnement

Globalement, les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune prennent en compte les enjeux environnementaux. Néanmoins, les actions liées au développement des équipements et à la création de logements peuvent engendrer des impacts sur la biodiversité, la ressource en eau et les paysages notamment.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

Incidences du zonage et du règlement sur l'environnement

Les dispositions réglementaires et graphiques du PLU apportent également une réponse globalement favorable aux enjeux environnementaux. Certaines dispositions (imperméabilisation accentuée des sols du fait de la réalisation de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements notamment) peuvent potentiellement induire des incidences négatives sur l'environnement. Accompagnées de mesures d'intégration, ces incidences pourront être minimisées, voire supprimées (cf. tableaux ci-après).

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	Incidences du PLU	Mesures
Consommation des sols	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Pas de zones à urbaniser (AU) et une ouverture à l'urbanisation limitée (0,9 ha dans le centre du village dont 0,1 pour des EBC) ☒ Maintien des équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés 	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine, l'inscription d'espaces boisés classés et d'éléments de paysage à protéger au sein des zones urbaines et de forts coefficients de végétalisation en zones UB et UC.
Biodiversité et milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Maintien des continuités écologiques et préservation de la biodiversité par : <ul style="list-style-type: none"> - un zonage U restreint aux parcelles actuellement construites - un zonage A protégeant les sites de restanques et les oliveraies - un zonage N préservant les ZNIEFF, les espaces naturels aux bords de la DTA et du SRCE et les zones humides de l'inventaire départemental 06. ☺ Création d'une aire de retournement dans un milieu naturel identifié en partie dans la trame verte et bleue 	Les prescriptions relatives à l'OAP « Trame Verte et Bleue » permettront de réduire l'impact du projet de l'aire de retournement au quartier de Chabauda. L'inscription d'espaces boisés classés et d'éléments de paysage à protéger au sein des zones urbaines ainsi que les coefficients de végétalisation fixés par le règlement vont permettre de réduire les effets négatifs du PLU.
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Bonne prise en compte du risque mouvement de terrain dans le secteur de la Traverse (classement N Indiqué) ☒ Entretien des sites de restanques qui renforce la stabilité des versants ☒ Maintien et création de coupures agricoles ☒ L'absence de zones à urbaniser (AU) limite fortement l'augmentation des aléas ☺ Augmentation modérée des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement ☒ Vallons et ravins préservés de toute construction par un zonage N et/ou EBC 	Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, maintien d'espaces de mobilité des cours d'eau. Mesure inscrite au PADD : Encouragement à la réalisation de travaux hydrauliques.
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> ☺ Augmentation modérée du volume des eaux usées à traiter et des consommations des ressources en eau ☒ Risque des rejets directs et des infiltrations des eaux usées à proximité du cours d'eau ☺ Imperméabilisation des sols limitée 	Préconisations en matière de réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales. Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement qui obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle.

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	Incidences du PLU	Mesures
Qualité de l'air Ressource énergétique	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports) ☒ Cheminement doux : desserte des terrains pour piétons et vélos ☒ Large possibilité d'installations d'énergies renouvelables ☒ Élargissement de voies de desserte ☒ Construction de nouveaux bâtiments 	Respect de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions nouvelles. Obligations imposées en termes de performance énergétique pour les constructions nouvelles en zones UB et UC. Majoration de 10% du CES en zone UB pour les installations énergétiques.
Ambiance sonore	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Développement des déplacements doux ☒ Augmentation des déplacements motorisés liée à la croissance démographique 	Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux.
Paysage et patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Préservation des typologies paysagères existantes ☒ Conservation du caractère paysager des constructions ☒ Maintien de certains corridors écologiques par un zonage spécifique (éléments de paysage à préserver) ☺ L'ouverture à l'urbanisation restreinte limitera l'impact paysager 	Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Préservation des grandes entités naturelles du territoire dans le cadre d'OAP « Trame Verte et Bleue ».
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Production de déchets supplémentaires 	Requalification et réaménagement de la déchetterie. Adaptation des équipements publics en matière de collecte, traitement et gestion des déchets.

Légende des incidences	
Incidence positive	☒
Incidence neutre	☺
Incidence négative	☒
Absence d'incidence	

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DEL I452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019

Incidences des OAP sur l'environnement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont également été analysées au regard des différents enjeux environnementaux. La prise en compte de ces enjeux apparaît comme une priorité dans les deux OAP du PLU, aussi elles n'entraînent que à des incidences positives sur l'environnement.

AR PREFECTURE

006-210601068-20190412-DELI452019_1-DE
Reçu le 18/04/2019