

Département des Alpes-Maritimes
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis
Commune de

Le Rouret

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

EXPOSE DES MOTIFS / RAPPORT DE PRESENTATION ET SUIVI DES MODIFICATIONS

Elaboration du PLU approuvée par DCM du 19/12/2019
Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCM 26/11/2020
Modification de Droit Commun n°1 approuvée par DCM 15/06/2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE- MS2,
Approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2024

Conformément aux articles L 153-41, L 153-45 et L 153-47 du Code de l'Urbanisme, il est procédé à une nouvelle **MODIFICATION SIMPLIFIEE du PLU**, qui constituera ainsi **LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2** portée au PLU approuvé en vigueur.

Pour mémoire :

☐ **Historique des procédures.**

Élaboration du PLU :

approuvée par DCM du :

19 décembre 2019

Modification n°1 (simplifiée) – M1s du PLU :

approuvée par DCM du :

26 novembre 2020.

Modification n°1 (droit commun) – Mdc1 du PLU :

approuvée par DCM du :

15 juin 2023

DCM : Délibération du Conseil Municipal

■ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 (MS2)

CONSIDÉRANT que la Commune souhaite corriger 4 erreurs matérielles (1 dans le règlement et 3 dans les OAP)

CONSIDÉRANT que la Commune souhaite assouplir 4 règles architecturales en zones Ua et Ub dans le cadre du renouvellement urbain à venir ;

CONSIDÉRANT que la commune souhaite profiter de ladite MS2 afin de mettre à jour deux ER, eu égard à la procédure de délaissement mise en œuvre par les propriétaires ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée du PLU vise à permettre des adaptations mineures et à corriger quelques erreurs matérielles concernant le règlement écrit, la liste des emplacements réservés, les plans de zonage, l'OAP Cœur de village et les annexes, à savoir :

- Adapter la formulation de certaines prescriptions de sorte à préciser l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction ;
- Harmoniser certaines mesures entre les zones dans le règlement ;
- Corriger quelques erreurs matérielles.

■ ADEQUATION DE LA PROCEDURE**Choix de la procédure de modification par voie simplifiée.**

Pour mémoire :

La modification de droit commun (Article L153-41 du code de l'urbanisme) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »

La modification par voie simplifiée (Article L153-45 du code de l'urbanisme) :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant ce qui précède, par arrêté municipal n° AM_2024_130 du 04 septembre 2024, la Commune du Rouret a lancé une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, dans la mesure où les objectifs poursuivis ne relèvent pas des cas prévus par l'article L153-41, puisqu'ils :

- Ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'entrent pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification simplifiée du PLU est ainsi rendu nécessaire, étant entendu que ces évolutions ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

CONSIDÉRANT que la procédure de Modification Simplifiée n°2 (MS2) est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la Commune du Rouret dans ce cas précis.

■ DEROULEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 (MS2)

Le projet de MS2 a ses modifications identifiables dans les pièces du dossier de PLU corrigées en rouge pour les pièces écrites et décrites (avant/après) dans le présent document pour les corrections graphiques. En vert, sont identifiés les ajouts suite à la concertation dans tous les documents modifiés (à savoir, le présent exposé des motifs et le règlement).

Le présent exposé des motifs vaut rapport de présentation et le registre permettant au public de formuler ses observations a été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie pendant un mois, à réception de l'ensemble des avis PPA, du 12 novembre au 12 décembre 2024.

L'arrêté municipal n°AM_2024_130 du 04 septembre 2024 a fixé les modalités de la présente procédure. Conformément au code de l'Urbanisme, une Délibération du Conseil Municipal a fixé le 10 octobre 2024 les modalités détaillées de la mise à disposition.

Une insertion dans le journal « Nice-Matin » annonçant la mise à disposition a été faite le 28/10/2024, et un avis synthétique au public ainsi que l'arrêté du Maire du 04/09 et la DCM du 10/10 ont été affichés en mairie au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

EXAMEN AU CAS PAR CAS

En application du R 104-33 du code de l'Urbanisme, conjointement à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, la Commune a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme sur le dossier, afin de vérifier que la procédure de Modification simplifiée n°2 ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette dispense a été accordée par avis de la MRAE en date du 06/11/2024.

■ CORRECTIONS PORTEES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MS N°2Synthèse des pièces du PLU corrigées dans la MS n°2

Les pièces corrigées sont :

- 3.1 - L'OAP Cœur de Village : un polygone déplacé
- 3.2 - L'OAP Déplacements : suppression de l'erreur matérielle dans le schéma des voies privées et classification corrigée de l'impasse des vignes
- 4.1.1 - Règlement : quelques articles corrigés : articles 2, 7, 10, 11 et 12
- 4.1.2 - Liste des ER : ER 31 supprimé totalement et ER 32 supprimé partiellement
- 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3 - Plans de zonage : corrections corrélatives à celles des OAP et Liste des ER

■ DETAILS DES CORRECTIONS PORTEES AVEC LEUR JUSTIFICATION**• Document n°1 : Le Rapport de présentation**

Pièce inchangée

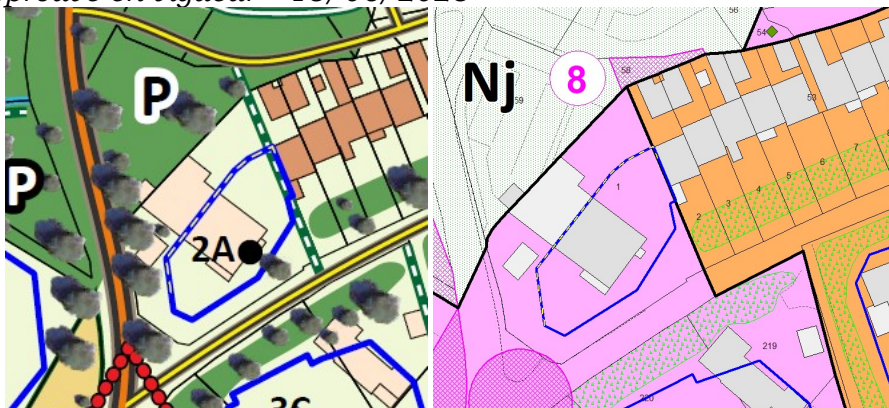
• Document n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce inchangée

• Document n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**• Document n°3.1 : l'OAP cœur de village**

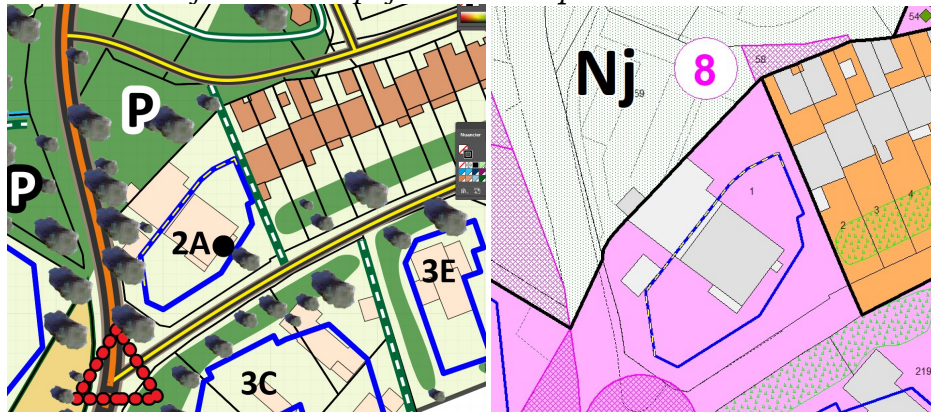
○ Une rectification d'erreur matérielle concernant la position du polygone le long d'une limite de propriété bâtie :

- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*



Extrait des OAP du PLU approuvé et Extrait du Plan de zonage du PLU approuvé

- *Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024*



Extrait des OAP du PLU modifié et Extrait du Plan de zonage du PLU modifié

- *Justifications*

Inexactitude de retranscription d'un polygone de constructibilité sur limite séparative

L'objectif : dans le cadre de la retranscription informatique, il n'a pas été tenu compte de l'obligation de création d'un passage piéton, en reliance entre deux espaces publics existants. De ce fait, il convient de modifier le positionnement dudit polygone en retrait de deux mètres de la limite séparative.

• Documents n°3.1 : l'OAP Centre village et n°3.2 : l'OAP déplacements

○ Une correction d'une incohérence résultat d'une erreur matérielle sur le profil des voies privées.

La vocation de la seconde colonne était de présenter les reculs pour les constructions annexes. Elle n'est ici retranscrite aux OAP que pour les voies privées, et avec une erreur. Cette mention est donc retirée des OAP et la règle relative aux prospects pour les annexes, bien rédigée dans les articles 6 de toutes les zones, reste donc dans le règlement écrit et se suffit à elle-même.

- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*

Voies privées : existante et/ou à requalifier,
voirie à créer

Voie privée

Voies privées existantes ou à créer, qu'elles
soient en indivision ou servitude de passage

	Recul imposé aux bâtiments principaux à l'axe de la voie *	Recul imposé aux bâtiments principaux à l'axe de la voie *
Si desserte de moins de 3 logements	5 m	2.5 m
Si desserte de moins de 4 à 10 logements	7 m	3 m
Si desserte de plus de 10 logements	10 m	3 m

* sauf bâtis nouveaux installés dans les
polygones de constructibilité

- *Projet de PLU modifié -Ms n°2 – septembre 2024*

Voies privées : existante et/ou à requalifier, voirie à créer	
	Voie privée
Voies privées existantes ou à créer, qu'elles soient en indivision ou servitude de passage	
	Recul imposé aux bâtiments principaux à l'axe de la voie *
Si desserte de moins de 3 logements	5 m
Si desserte de moins de 4 à 10 logements	7 m
Si desserte de plus de 10 logements	10 m
* sauf bâtis nouveaux installés dans les polygones de constructibilité	

- *Justifications*

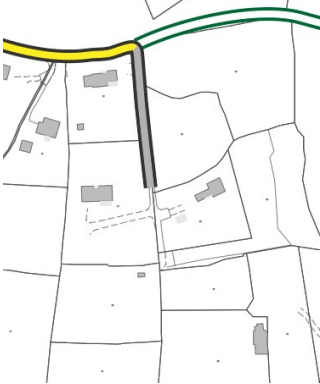
Une mise en cohérence s'impose pour ne pas garder cette dualité. L'erreur matérielle de la légende des OAP est manifeste.

La juste règle maintenue relative aux prospects des annexes par rapport aux voiries en toutes zones est la suivante :

- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.

- Une correction erreur matérielle : ~~l'impasse des Vignes est une~~ voie de desserte privée

- PLU en vigueur – 15/06/2023 et Projet de PLU -MS2– sept 2024

Extrait des OAP déplacement (document 3.2) du PLU approuvé-15/06/2023	Extrait des OAP déplacement (document 3.2) du PLU modifié -septembre 2024
	

 Voie tertiaire publique

 Voie privée

 Cheminements doux existants (piétons, cycles...)

- Justifications

Erreur matérielle d'enregistrement sur la planche des OAP déplacements du PLU

Objectif : rectification de l'erreur matérielle qui laisse imaginer que l'Impasse des Vignes est la continuité du chemin communal des Poulinières, alors qu'elle est bien une voie privée créée en cascades de servitudes de passage sur plusieurs propriétés, comme le montre le cadastre ci-dessous.



• Document n°4.1 : Les pièces écrites réglementaires

• Document n°4.1.1 : le Règlement

Les pages modifiées sont les pages 1,29 ,34, 39, 42, 51, 55, 58, 119 et 135 du document.

○ Pages 29 et 51 : Article 2 – zones Ua et Ub - = assouplissement d'une règle architecturale

- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*

- Pour les terrasses privatives de chaque logement situé en rez-de-jardin : leur emprise en surface au sol ne doit pas être supérieure de plus de 50 % de la surface du balcon ou de la loggia de l'étage qui la surplombe.

- *Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024*

- Pour les terrasses privatives de chaque logement situé en rez-de-jardin : leur emprise en surface au sol ne doit pas être supérieure à 25 % de la surface du logement.

- *PLU -Modification simplifiée n°2 – décembre 2024, modifié post-concertation*

- Pour les terrasses privatives de chaque logement situé en rez-de-jardin : leur emprise en surface au sol ne doit pas être supérieure à 25 % de la surface du logement, avec un maximum de 25 m². Si leur sol n'est pas perméable, cette minéralisation devra être prise en compte au titre du bassin de rétention des eaux pluviales.

- *Justifications*

La prescription initiale n'est pas toujours en adéquation avec l'architecture retenue (présence ou pas de balcons). Dans le choix d'un ordonnancement qualitatif des façades, tout en offrant des possibilités plus souples quant au traitement des espaces extérieurs des logements en RDJ ou RDC, la règle de dimensionnement de la terrasse est modifiée pour dépendre plus logiquement de la surface du logement. Cette évolution est sans incidence sur les SDP réalisables. Pour faire écho à la remarque de la DDTM, l'évolution de la règle est encadrée (terrasse limitée à 25 m²) et assujettie à compensation, si elle induit une imperméabilisation supplémentaire, pour ne pas aggraver les risques d'inondations.

La démonstration des incidences de l'évolution de cette règle n'est pas possible, car les surfaces actuelles des balcons ne sont pas connues. La règle actuelle n'était pas pragmatique. Son évolution répond à l'objectif initial de ne pas permettre des minéralisations à outrance des jardins de RDC, et donc va toujours dans le sens d'une bonne gestion des eaux de ruissellement en limitant les terrasses.

La MRAE, autorité environnementale n'a pas émis de remarque à ce sujet.

○ Pages 34 et 55 : Article 7 – ~~secteurs Uab, Uac, Uad, Uba et Ubb~~ – assouplissement d'une règle d'implantation

- PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023

Pour les niveaux totalement enterrés (parkings souterrains et locaux divers tels que réserves, caves...) :

En secteurs Uab, Uac et Uad : ils peuvent s'installer jusqu'à 3 m des limites séparatives latérales, et à 5 m des limites séparatives de fond de parcelle. Toutefois, pour les polygones calés sur une limite latérale de propriété communale non bâtie, l'implantation de niveaux enterrés sur limite séparative est permise.

- *Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024*

• Pour les niveaux totalement enterrés (parkings souterrains et locaux divers tels que réserves-caves...)

Ils peuvent s'installer jusqu'à 3 m des limite séparatives latérales, et à 5 m des limites séparatives de fond de parcelle (et à 3 m si ladite limite jouxte une voie privée).

- *PLU -Modification simplifiée n°2 – décembre 2024- modifié post-concertation*

• Pour les niveaux totalement enterrés (parkings souterrains et locaux divers tels que réserves-caves...)

Ils peuvent s'installer jusqu'à 3 m des limite séparatives latérales, et à 5 m des limites séparatives de fond de parcelle (et à 3 m si ladite limite jouxte une voie).

- *Justifications*

Cette règle, sans aucun impact ni sur les SDP réalisables, ni sur la volumétrie hors sol (s'agissant de niveaux enterrés), est assouplie afin de tenir compte de configurations particulières. Sa raison d'être initiale aux fins de protection des terrains riverains des projets de renouvellement urbain peut être amoindrie, quand des espaces de voirie jouent un rôle d'espaces tampons de la stabilité des terres. Conformément à la remarque de la DDTM, une évaluation des incidences est attendue : elle est vertueuse, car cette règle nouvelle ajoute un prospect supplémentaire par rapport aux voiries, inexistant jusqu'à présent. Elle a été intégrée en article 7, mais relève en fait de l'article 6.

Suite à la concertation, la rédaction est ajustée, afin de porter sur toutes limites constituées par une voie, qu'elle soit privée ou publique.

En fonction de la configuration, ces surfaces sont assujetties à la réalisation d'un bassin de rétention, conformément aux dispositions de l'article 4 de la zone.

La MRAE, autorité environnementale n'a pas émis de remarque à ce sujet.

○ Page 39 : Article 10 – zone Uad – précision pragmatique d’une règle

- PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023

■ Pour tout bâtiment supérieur à 35 m de longueur de façade en vue frontale :

- R+1 (éventuellement surélevé de combles et $H \leq 7,50$ m) pour au moins 15 % de la surface du niveau du RDC/RDJ inférieur ;
- R+2 et H entre 9,50 et 10,50 m, diminués des 15 % imposés en R+1 ;
- R+3 et $H \leq 12,50$ m sur maximum 35 % de l'étage courant, à affecter en un seul volume compact pour la création de logements conventionnés.

- Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024

■ Pour tout bâtiment supérieur à 35 m de longueur de façade en vue frontale :

- R+1 (éventuellement surélevé de combles et $H \leq 7,50$ m) pour au moins 15 % de la surface du niveau du RDC/RDJ inférieur) ;
- R+2 et H entre 9,50 et 10,50 m, diminués des 15 % imposés en R+1 ;
- R+3 et $H \leq 12,50$ m sur maximum 35 % de l'étage courant, à affecter en un seul volume compact pour la création de logements conventionnés, sachant que ces derniers sont disposés librement au sein dudit volume bâti.

- Justifications

La volonté initiale des auteurs du PLU était bien de donner de la volumétrie supplémentaire pour la création de LLS. En cas de réalisation en démembrement (LLS non réalisés dans un bâtiment dédié), et pour des raisons pragmatiques (les bailleurs préférant avoir leur logement en étages bas pour limiter les charges de leurs occupants), la localisation des LLS est libre : ils peuvent se trouver au RDC dudit volume. La présente modification est donc une clarification de l'objectif sans incidence sur les règles en vigueur.

○ Pages 42 et 58 : Article 11 – zones Ua et Ub - = assouplissement d’une règle architecturale

- PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023

■ Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de deux baies.

- Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024

■ Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de trois baies.

- Justifications

Dans le cadre d'une facilité d'ordonnancement des façades, la commune souhaite tempérer une prescription architecturale relative à l'obligation de limiter les balcons à deux baies dans leur longueur. Cette modification est mineure et permet de créer de la souplesse, sans remettre en cause le parti qualitatif souhaité.

◦ Pages 45, 61, 73-74 et 87 : Articles 12 – zones IIa, IIb, IIc et IId – demande de la CASA*- PLU-Modification simplifiée n°2 – décembre 2024 – post-concertation*

- **Véhicules électriques** : Conformément au décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 pour toute nouvelle construction à destination d'habitation équipée d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge de véhicules électriques et hybrides doivent être installées, avec un nombre de places dédiées variant en fonction de la capacité et du type de stationnement (un point double de recharge par tranche de 20 places avec accès PMR).
Voir également mesures imposées au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020 et du décret 2021-872 du 30/06/2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situés dans des bâtiments résidentiels ou non, et neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10.
- **Vélos** : Voir mesures au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020, du décret n°2021-872 du 30/06/2021, du décret n°2022-930 du 25/06/2022 et de l'arrêté du 30/06/2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et R113-11 à R113-17 du CCH.

- Justifications

La rédaction en vert dans le texte ci-avant a été ajoutée pour répondre favorablement à la CASA, parce que la référence à ces dispositions législatives ou réglementaires récentes sont gages d'amélioration des mobilités, et de développement durable puisqu'elles concernent les véhicules électriques et les vélos, objectifs que la Commune soutient pleinement.

◦ Pages 119 et 135 : Article 2 – zones A et N – Patrimoine – rectification d'une erreur matérielle/mise en cohérence*- PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*

- Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du CU, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existants des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

- Projet de PLU-Modification simplifiée n°2 – septembre 2024

- Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du CU, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, les travaux autorisés sont précisés dans chaque fiche référente du document annexe 4.1.4, sous les conditions du présent article 2.

- Justifications

Une dualité des prescriptions (entre les dispositions de l'article 2 du règlement et celles de l'annexe 4.1.4) figure en zones A et N pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection patrimoniale. Cette erreur matérielle est source de confusion. L'article 2 est donc modifié pour renvoyer à l'annexe 4.1.4, précisément réalisée pour exposer lisiblement les règles particulières pour les édifices patrimoniaux. Cette clarification est sans incidence sur les droits à bâtir.

• **Document n°4.1.2 : La liste des Emplacements Réservés**

Les pages modifiées sont les pages 1 et 5 du document.

○ **ER 31 : supprimé totalement**

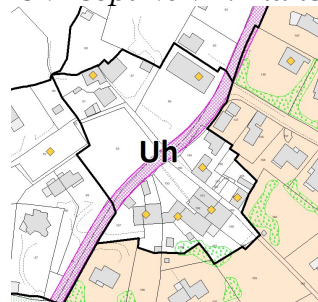
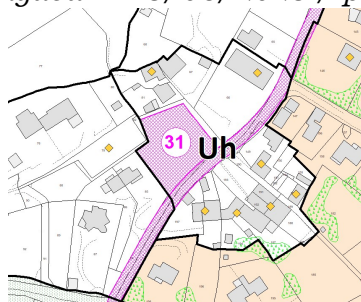
- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023 -liste des ER*

31	Aménagement d'un parc paysager de stationnements et d'une placette de hameau à Plan Bergier (environ 35 places)	1*200 m ²	Commune	Hameau de Plan Bergier
----	---	----------------------	---------	------------------------

- *Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024 - -liste des ER*

31	Supprimé dans le cadre de la MS2			
----	----------------------------------	--	--	--

- *PLU en vigueur – 15/06/2023 / projet de PLU -MS2– sept 2024 : Plans de zonage :*



- *Justifications*

Les propriétaires de cette parcelle ont mis en œuvre leur droit de délaissement en 2023. La Commune n'ayant pas acheté le bien, l'ER 31 doit être retiré.

○ **ER 32 : supprimé partiellement**

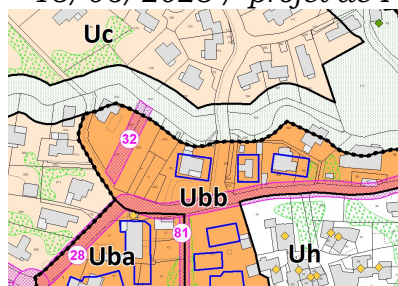
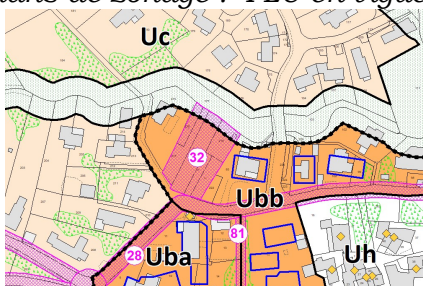
- *Rédaction du PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*

32	Aménagement d'un parc paysager de stationnements et d'une placette de hameau à Troussane (environ 35 places)	1 200 m ²	Commune	Che de Troussane + sans nom	Che de Troussane + Imp. du Gué
----	--	----------------------	---------	-----------------------------	--------------------------------

- *Rédaction du projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024*

32	Aménagement d'un parc paysager de stationnements de hameau à Troussane (environ 15 places)	342 m ²	Commune	Che de Troussane + sans nom	Che de Troussane + Imp. du Gué
----	--	--------------------	---------	-----------------------------	--------------------------------

- *Plans de zonage : PLU en vigueur – 15/06/2023 / projet de PLU -MS2– sept 2024*



- *Justifications*

Dans le cadre de la vente de l'unité foncière formée par les parcelles AN 85, 218, 219, 220 et 221, le droit de délaissement a été mis en œuvre par les nouveaux acquéreurs. La Commune n'ayant pu acheter, cet ER 32 est réduit pour tenir compte dudit délaissement. L'ER 32 demeure sur les parcelles AN 216 et 217. Réduit dans son emprise, il est revu dans ses objectifs limités au projet de création de places de stationnement pour le hameau.

• **Document n°4.1.3 : La liste de la mixité sociale**

Pièce inchangée

• **Document n°4.1.4 : La liste du patrimoine à protéger (n° 4.1.4)**

Pièce inchangée

• **Document n°4.1.4 : La liste des changements de destination (n° 4.1.5)**

Pièce inchangée

• **Document n°4.2 : Les pièces graphiques réglementaires**

• **Documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 : 3 plans de zonage du PLU :**

Les 5 corrections graphiques corrélatives à la modification des OAP et des ER sont reportées aux trois plans graphiques et ont été exposées ci-avant.

• **Document n°4.2.4 : le plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement**

Pièce inchangée

• **Documents n°4.2.5 : le plan des SUP**

Pièce inchangée

• **Document n°5 : les annexes**

Pièce inchangée

■ COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS de la MS2.**Avec le PADD du PLU.**

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte aux orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2019. Les changements apportés sont mineurs et n'ont pratiquement pour objet que de préciser le règlement existant ou de corriger des erreurs matérielles. Il n'y a pas de corrections portées sur la délimitation des enveloppes urbaines et agricoles. Dans ces conditions, aucune atteinte n'est portée aux 5 grandes orientations générales, qui sont pour mémoire : *L'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village (1), Le Rouret, des quartiers où il fait bon vivre (2), La RD 2085, L'axe économique du Rouret (3), Un regain agricole (4), Un terroir porteur d'avenir (5).*

Au contraire, les correctifs règlementaires visent à assurer un renouvellement urbain mesuré et de qualité en clarifiant et sécurisant l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction.

Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire rourétan et aucune des modifications apportées n'affecte les SUP :

- Canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5) ;
- Monuments Historiques inscrits (AC1) ;
- Conservation des eaux portables et minérales (AS1) ;
- Gaz (I3) ;
- Électricité (I4) ;
- Risques naturels (PM1) ;
- Transmissions radioélectriques (PT1) ;
- Télécommunications (PT2, PT3) ;
- Relations aériennes (T7).

La Ms2 du PLU est donc compatible avec les SUP.

Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT.

Le SCOT étant caduc, la compatibilité doit être justifiée au regard de la DTA, approuvée par décret le 02/12/2003, et l'exposé des motifs est présentement complété sur ce point.

Le territoire du Rouret se situe dans le « Moyen-Pays des Alpes-Maritimes », et plus précisément dans la zone hors montagne. Les orientations de la DTA pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- « *Le renforcement des centres et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, qui doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;*
- *La mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des*

AR Prefecture

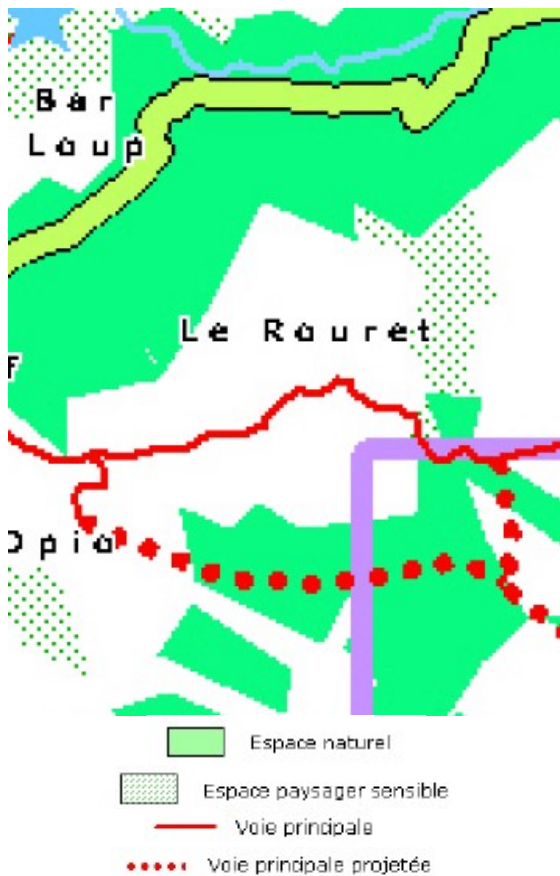
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages. »

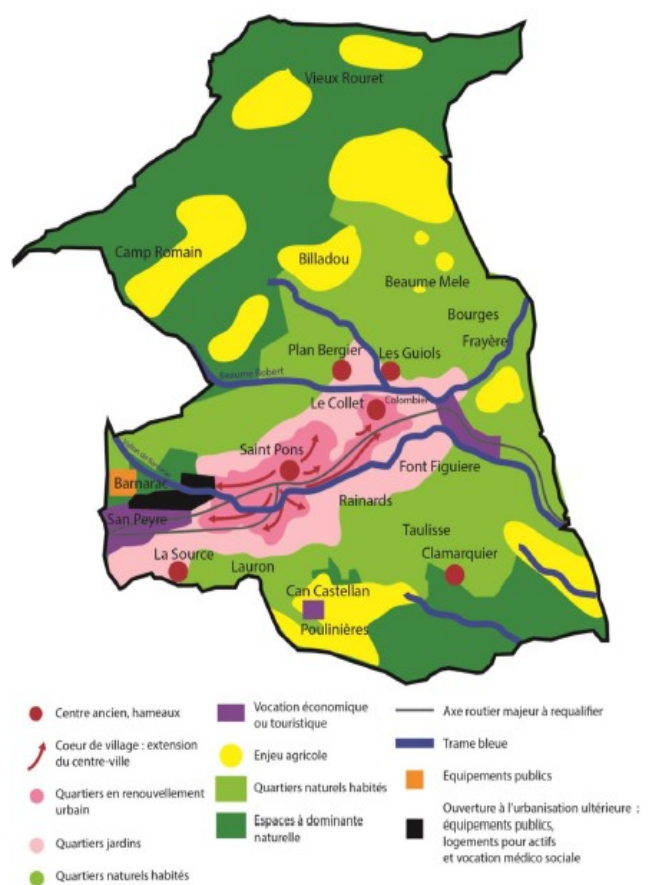
Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la "banlieue" des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

Orientations de la DTA pour le Moyen Pays Hors zone montagne	Orientations du PADD du Rouret PLU approuvé du 19/12/2019	Traduction réglementaire PLU approuvé du 19/12/2019	Modification Simplifiée n°2, actuelle procédure
« Renforcement des centres »	Orientation n°1 : « l'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village » : nouveau centre-ville polyfonctionnel. ➔ Le PADD respecte la DTA	OAP 3.1 : Cœur de village Règlement 4.1.1 : zones Ua et Ub Zonage 4.2.1 : zones aedificandi, article R151-39	La MS2 respecte le PADD du PLU approuvé, la procédure MS2 ne vient pas contredire ni le PADD, ni la DTA.
« Limitant les déplacements »	L'orientation n°1 « créer un cœur de village » et l'Orientation n°3 : « La RD 2085 l'axe économique du Rouret » : projet de renouvellement urbain et développement attractivité commerciale en centre-ville contribuent à favoriser les déplacements piétons et cycles, et par la création induite d'emplois, à limiter les trajets automobiles domicile travail hors territoire rourétan. ➔ Le PADD respecte la DTA	OAP 3.1 : Cœur de village OAP 3.2 : Déplacements avec hiérarchisation des voies	
« Mise en valeur des espaces naturels »	L'orientation n°5 « maintenir et renforcer le fonctionnement écologique », la « trame verte et bleue » ➔ Le PADD respecte la DTA	Règlement du PLU : zonages N et Nj Sur zonage environnementaux : EBC, espaces non bâtis en zone urbaine, et espaces contribuant aux continuités écologiques (article L151-23)	
« Fonctions (...) forestières, agricoles, de loisirs »	L'orientation n°4 « regain agricole », et orientation 5 « encourager l'agritourisme et les loisirs nature » ➔ Le PADD respecte la DTA	Règlement du PLU : zones A et Af Identification du patrimoine (Doc 4.1.4) Changement de destination (doc 4.1.5)	
« Protection ou prévention des risques naturels »	Dans l'orientation n°2 : « protéger les quartiers des risques naturels » : incendie et inondation ➔ Le PADD respecte la DTA	PPRIF : servitude portée au PLU Zonage Nj : délimitant les vallons inondables	
« Cette organisation limitera l'étalement urbain »	L'orientation n°2 « des quartiers où il fait bon vivre » hiérarchise les quartiers selon la densité et la constructibilité souhaitée, limitant l'étalement urbain : seuls les quartiers centraux et en périphérie immédiate du cœur sont constructibles. ➔ Le PADD respecte la DTA	Zonage : les espaces constructibles représentent désormais 16% du territoire (U et AU) dans une enveloppe urbaine resserrée Les zones A, N et Nh stoppent l'urbanisation sur 84% du territoire.	

Extrait de la cartographie synthétique
des orientations de la **DTA**



Extrait de la cartographie synthétique
des orientations du **PADD** du Rouret



Les espaces naturels identifiés par la DTA sont classés en zones N et A, les paysages forestiers et paysages cultivés sont ainsi protégés.

Les espaces paysagers sensibles situés entre le Rouret et Roquefort sont protégés par un zonage N, la transcription du corridor écologique régional, des EBC...

La voie principale identifiée par la DTA (RD 2085) représente l'épine dorsale de l'armature urbaine du Rouret : Elle est intégrée dans le projet de renouvellement urbain du Rouret et les zones urbaines densifiables se situent de part et d'autre de cet axe principal.

Remarque : la « voie principale projetée » n'est plus d'actualité ; le PLU a protégé les espaces concernés en zone naturelle ou agricole.

La Ms2 ne modifie aucunement ces principes.

Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement.

Le PLU initial approuvé en 2019 comportait un chapitre valant Rapport d'Incidences Environnementales.

Cette analyse des sites à enjeux et/ou du réseau Natura 2000 a permis de conclure que le PLU du Rouret n'occasionnait pas d'incidence notable sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000.

La procédure de modification n°2, par voie simplifiée, n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne réduit pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ni d'autres protections graphiques et réglementaires du PLU en vigueur. Elle a principalement pour objet de préciser les dispositions réglementaires existantes.

La présente modification n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000.

Malgré cette absence d'incidence environnementale de la modification simplifiée n°2, conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été nécessaire, afin de que celle-ci décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale. Ainsi, la saisine au cas par cas a été réalisée par la commune le 11 septembre 2024.

La décision de la MRAe en date du 06 novembre 2024 a conclu à l'absence d'évaluation environnementale. Cet avis a été joint au dossier mis à la disposition du public et est annexé au dossier approuvé du PLU.