

PLU

La Roquette-sur-Siagne

1

NOTICE

PLU prescrit le	22/05/2014
PLU arrêté le	16/06/2016
PLU approuvé le	27/07/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le



1. PREAMBULE

L'opération d'aménagement de la zone 1AUh du village (site Ferragnon), dont le portage foncier est assuré jusqu'au 30 novembre 2018 par l'EPF PACA, prévoit la réalisation d'une vingtaine de villas, d'un ensemble d'habitat intermédiaire et d'un ensemble collectif. La SPL, concessionnaire pour le compte de la commune de la Roquette sur Siagne, a réalisé une consultation afin de retenir un opérateur pour la requalification du terrain dit « Feragnon » suivant les orientations du PLU.

Au regard des règles définies dans le PLU, en particulier la règle de l'article 3 des dispositions générales relative à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que chaque règle du règlement est appliquée à l'échelle de chaque lot, ce programme n'est actuellement pas en mesure d'être réalisé, menaçant la commune de devoir racheter le terrain à l'EPF PACA.

Pour éviter cette situation, une modification simplifiée est réalisée afin de préciser les modalités d'application de l'article R123-10-1 sur la zone 1AUh du village.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40, L153-41 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cela n'est pas le cas de la présente modification.

2. MODIFICATION REGLEMENTAIRE

L'article 3 du chapitre 1 relatif aux dispositions générales est modifié de la sorte afin de permettre la réalisation de l'opération :

Règle du PLU en vigueur

ARTICLE 3 – OPPOSITION A L'ARTICLE R123-10-1

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Nouvelle règle

ARTICLE 3 – OPPOSITION A L'ARTICLE R123-10-1

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

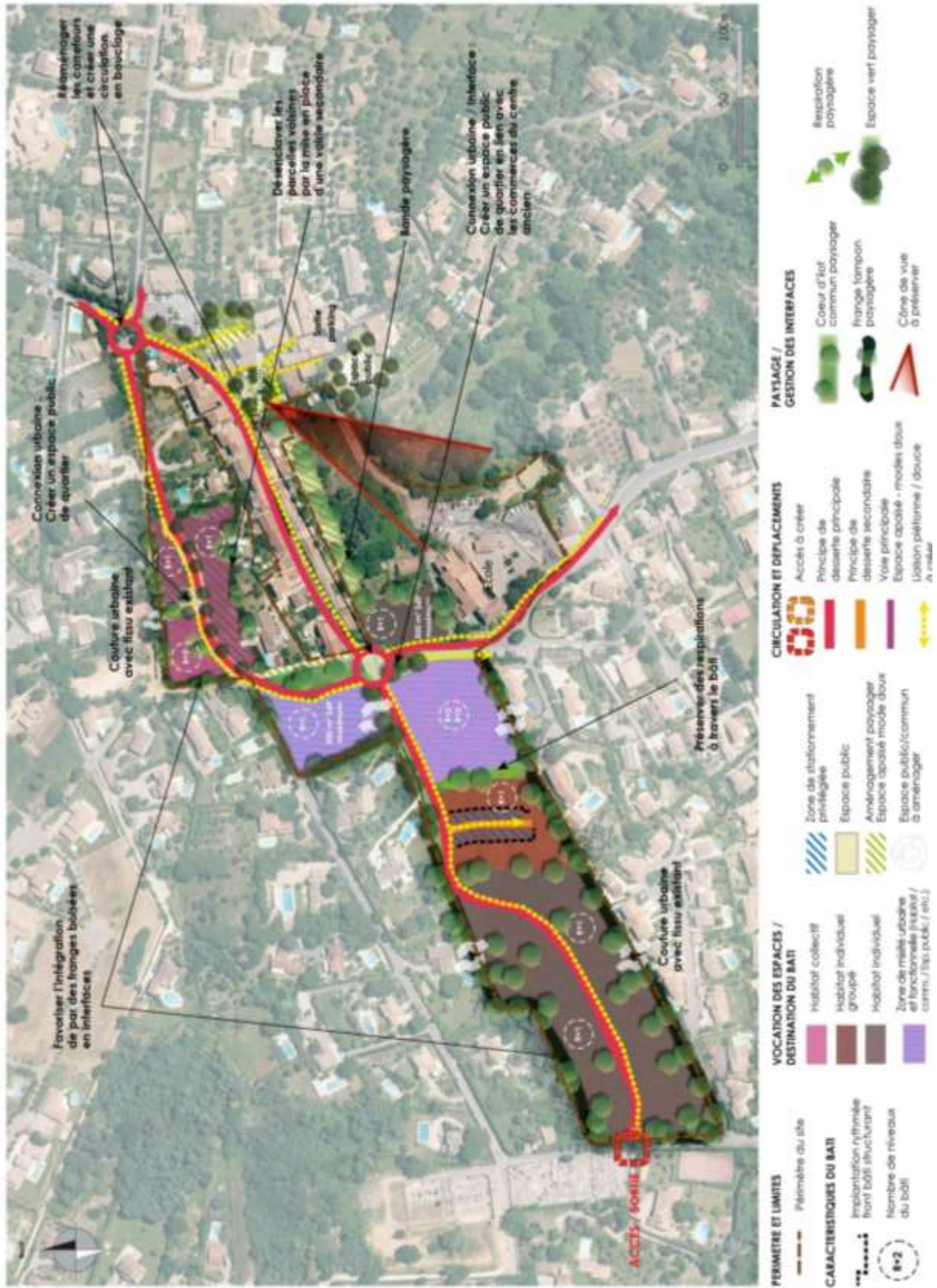
Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme à l'exception de la zone 1AUh du village.

3. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES

La présente modification simplifiée respecte les 4 critères suivants définis dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;	L'orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUh du village (site Ferragnon) prévoit la réalisation d'environ 70 logements.
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;	Le projet permis en tenant compte de la modification de l'article 3 permet de réaliser 81 logements, soit une augmentation de 16%.
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;	La présente modification simplifiée ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.	Sans objet

Rappel de l'OAP en vigueur



Un projet qui respecte l'OAP

