BUCHINGER WILHELMI

BUCH/NGER
W/LHELMI

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA CLINIQUE BUCHINGER - ROQUEFORT-LES-PINS (06)

Complément à la demande d'examen au cas par cas

cereg
ÉTUDES - MESURES - MAÎTRISE D'ŒUVRE

Juillet 2020

LE PROJET

Client	***BUCHINGER WILHELMI***
Projet	**Projet d'aménagement de la clinique BUCHINGER - Roquefort-les-Pins (06)**
Intitulé du rapport	**Complément à la demande d'examen au cas par cas**

LES AUTEURS

Cereg Ingénierie Alpes Côte d'Azur • 460, Avenue de la Quiéra – Voie E, lot 49 -ZI de l'Argile
06370 MOUANS SARTOUX
Tel : 06.63.16.74.51 • sophia-antipolis@cereg.com
www.cereg.com

Réf. Cereg - 2020-CIACA-000027

Id	Date	Etabli par	Vérifié par	Description des modifications / Evolutions
V1	Juin 2020	Laetitia FOULQUIER	Sébastien PARCE	Version initiale
V2	Juillet 2020	Laetitia FOULQUIER	Sébastien PARCE	Intégration des corrections – Jean Paul GOMIS Architecture

Certification

TABLE DES MATIERES

A. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE 9

B. PRESENTATION DU PROJET 13

B.I. DESCRIPTIF GLOBAL DE L'AMENAGEMENT 14

B.I.1. Aménagement du bâtiment bas 16

B.I.1.1. Première partie du bâtiment bas 16

B.I.1.2. Deuxième partie du bâtiment bas 17

B.I.2. Aménagement du bâtiment haut 18

B.I.2.1. Premier niveau du bâtiment haut (310,5 m NGF) 18

B.I.2.2. Deuxième niveau du bâtiment haut (313,5 m NGF) 19

B.I.2.3. Troisième niveau du bâtiment haut (316,5 m NGF) 20

B.I.3. Aménagement de l'espace d'accueil et des quatre villas 21

B.I.3.1. Aménagement de l'espace d'accueil 21

B.I.3.2. Aménagement des quatre villas 22

B.II. TRAVAUX PREPARATOIRES 23

B.III. VOIRIES ET ACCES 23

B.IV. PRINCIPE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL 23

B.IV.1. Etat actuel 23

B.IV.2. Etat projeté 23

B.V. PRINCIPE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES 24

C. LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 27

C.I. LE MILIEU PHYSIQUE 28

C.I.1. Le climat local 28

C.I.1.1. Températures 28

C.I.1.2. Précipitations 28

C.I.2. Topographie 29

C.I.3. Contexte géologique 30

C.I.4. Contexte hydrogéologique – Eaux souterraines 31

C.I.4.1. Masses d'eau souterraine concernées par le projet 31

C.I.4.2. Qualité des masses d'eau et objectifs d'atteinte du bon état 31

C.I.4.3. Aquifères et piézométrie locale 32

C.I.4.4. Usages des eaux souterraines 33

C.I.4.5. Vulnérabilité des eaux souterraines 33

C.I.5. Contexte hydrographique – Eaux superficielles 35

C.I.5.1. Réseau hydrographique 35

C.I.5.2. Qualité des eaux superficielles 36

C.I.5.3. Usages des eaux superficielles 42

C.I.5.4. Vulnérabilité des eaux superficielles 42

C.I.6. Risques naturels 44
C.I.6.1. Risque feu de forêt *44*
C.I.6.2. Risque inondation *44*
C.I.6.3. Risque de mouvement de terrain / Risque sismique *45*
C.II. LE MILIEU NATUREL 46
C.II.1. Milieux naturels bénéficiant d'une protection règlementaire 46
C.II.1.1. Sites du réseau Natura 2000 ..... *46*
C.II.1.2. Parcs Naturels *46*
C.II.1.3. Réserves naturelles *46*
C.II.1.4. Arrêté de Protection de Biotope *46*
C.II.1.5. Réserve de chasse et de faune sauvage *46*
C.II.1.6. Réserves biologiques *46*
C.II.1.7. Zonages du SDAGE *47*
C.II.2. Milieux naturels remarquables inventoriés dans le cadre d'inventaires spécifiques 50
C.II.2.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) *50*
C.II.2.2. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux *50*
C.II.2.3. Inventaires des Zones Humides *50*
C.II.3. Autres zonages 53
C.II.3.1. RAMSAR *53*
C.II.3.2. Réserves de biosphère *53*
C.II.3.3. Plan Nationaux d'Action *53*
C.II.3.4. Schéma Régional de Cohérence Ecologique *53*
C.II.4. Milieux en présence 55
C.III. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER 57
C.III.1. Monuments Historiques et Périmètres de Protection 57
C.III.2. Sites archéologiques 57
C.III.3. Sites classés et inscrits 57
C.III.4. ZPPAUP et AVAP 57
C.III.5. Paysage de la zone d'étude 58
C.IV. CONTEXTE HUMAIN 60
C.IV.1. Infrastructures de transport desserte 60
C.IV.2. Occupation des sols - Activités économiques et logement 60
C.IV.3. Risques technologiques 60
C.IV.3.1. Risque industriel *60*
C.IV.3.2. Transport de Matières Dangereuses (TMD) *60*
C.IV.3.3. Autres risques *61*
C.IV.4. Document d'urbanisme 61
D. LES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION ET COMPENSATION 63
D.I. LE MILIEU PHYSIQUE 64

D.I.1. Incidences sur la topographie 64
D.I.2. Incidences sur la géologie 64
D.I.3. Incidences sur les eaux souterraines 64
D.I.3.1. Ecoulements des eaux souterraines 64
D.I.3.2. Qualité des eaux souterraines 65
D.I.4. Incidences sur les eaux superficielles 65
D.I.4.1. Ecoulements des eaux superficielles 65
D.I.4.2. Qualité des eaux superficielles 66
D.I.5. Incidences sur les risques naturels 67
D.I.5.1. Risque d'inondation 67
D.I.5.2. Risque mouvement de terrain 67
D.I.5.3. Risque sismique 67
D.I.5.4. Risque feu de forêt 67
D.II. LE MILIEU NATUREL 68
D.II.1. Effets sur les zonages de protection 68
D.II.2. Effets sur les inventaires remarquables 68
D.II.3. Zones humides 68
D.II.4. Faune, flore et habitat naturel 68
D.III. LE MILIEU CULTUREL ET PAYSAGER 69
D.III.1. Monuments historiques 69
D.III.2. Vestiges archéologiques 69
D.III.3. Sites classés et inscrits 69
D.III.4. Paysage 69
D.IV. LE MILIEU HUMAIN 71
D.IV.1. Infrastructures de transport - Accès 71
D.IV.2. Activités économiques 71
D.IV.3. Incidences sur les risques technologiques 72
D.IV.3.1. Risque industriel 72
D.IV.3.2. Risque de Transport de Matières Dangereuses 72
D.IV.4. Compatibilité avec les documents d'urbanisme 72
D.V. SANTE ET SALUBRITE PUBLIQUE 73
D.V.1. Qualité de l'air 73
D.V.2. Ambiance sonore et vibrations 73
D.V.3. Pollution lumineuse 74
D.V.4. Hygiène et odeurs 74
D.V.5. Déchets 74
E. ANNEXES 76

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : Contexte et localisation de la zone du projet (source : Fond de carte Orthophotographie, Géoportail) 10

Illustration 2 : Localisation cadastrale de la zone du projet (source : Plan Cadastral – Commune de Roquefort-les-Pins – Cadastre.gouv.fr) 11

Illustration 3 : Plan d'agencement du projet de clinique Buchinger par niveau (source : Dossier d'avant-projet – Jean-Paul GOMIS Architecture) 14

Illustration 4 : Rendu final du projet – Vue en 3D (Source : Dossier d'Avant-Projet – Jean-Paul GOMIS Architecture – Janvier 2019) 15

Illustration 5 : Plan de masse sur le niveau bas (altitude de 303,5) (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture) 16

Illustration 6 : Plan de masse sur le niveau bas (altitude de 306,5 (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture) 17

Illustration 7 : Plan de masse sur le niveau haut (altitude de 310,5 (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture) 18

Illustration 8 : Plan de masse sur le niveau haut (altitude de 313,5 (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture) 19

Illustration 9 : Plan de masse sur le niveau haut (altitude de 316,5 (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture) 20

Illustration 10 : Plan de masse de l'espace d'accueil sur le site (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture) 21

Illustration 11 : Plan de masse de l'aménagement des quatre villas (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture) 22

Illustration 12 : Extrait du plan de zonage d'aptitude des sols à l'assainissement au niveau de la zone d'étude (Source : PLU Roquefort-les-Pins) 24

Illustration 13 : Données climatiques d'ensoleillement et de température basées sur une moyenne mensuelle mesurées de 1981 à 2010 à Nice (Source : meteofrance.com). 28

Illustration 14 : Données climatiques des précipitations basées sur une moyenne mensuelle mesurées de 1981 à 2010 à Nice (source : meteofrance.com). 29

Illustration 15 : Topographie du site d'étude (Source : topographic-map.com) 29

Illustration 16 : Contexte géologique (Source : carte géologique 1/50 000 – Géoportail) 30

Illustration 17 : Localisation des forages au droit de la zone du projet (source : Base de données BSS - BRGM) 32

Illustration 18 : Cartographie des cours d'eau selon la Police de l'Eau au droit de la zone du projet (Source : DDT Alpes-Maritimes) 35

Illustration 19 : Localisation des stations de suivi au droit de la zone du projet (Source : Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée) 37

Illustration 20 : Localisation des réseaux de suivi actuels dans le district Rhône et côtiers méditerranéens au niveau de la masse d'eau côtière FRDC09b (Source : Ifremer) 38

Illustration 21 : Localisation des réseaux de surveillance des masses d'eau côtières dans le district Rhône et côtiers méditerranéens au niveau de la masse d'eau côtière FRDC09b (Source : Ifremer) 38

Illustration 22 : Localisation des stations de surveillance des masses d'eau côtières dans le district Rhône et côtiers méditerranéens au niveau de la masse d'eau côtière FRDC09b dite Zone Marine 114-P-009 (Source : Bulletin de Surveillance 2017 – Qualité du Milieu Marin Littoral) 39

Illustration 23 : Résultats du réseau de surveillance REPHY au niveau de la station n°114-P-058 « Villefranche » (Source : Bulletin de Surveillance 2017 – Qualité du Milieu Marin Littoral) 40

Illustration 24 : Résultats du suivi ROCCH sur la station n°114-P-009, au niveau du Golfe de la Napoule (source : Bulletin de surveillance 2017 – Laboratoire Environnement Ressources Provence Azur Corse, IFREMER). 41

Illustration 25 : Extrait du PPRIFF de la commune de Roquefort-les-Pins au droit de la zone du projet (Source : PPRIFF– PLU Roquefort-les-Pins)..... 44

Illustration 26 : Extrait de la carte d'aléa du retrait-gonflement des argiles de la commune de Roquefort-les-Pins au droit de la zone du projet (Source : BRGM)..... 45

Illustration 27 : Localisation des zones humides citées (Source : Inventaire des zones humides – PACA)..... 51

Illustration 28 : Occupation du sol au niveau de la zone du projet (Source : Fond de carte orthophotographie – Géoportail, Visite de terrain)..... 55

Illustration 29 : Vue de dessus de la zone du projet (Source : Dossier d'Avant-Projet – Jean-Paul GOMIS Architecture – Janvier 2019)..... 56

Illustration 30 : Vue de dessus de la zone du projet (Source : Dossier d'Avant-Projet – Jean-Paul GOMIS Architecture – Janvier 2019)..... 58

Illustration 31 : Extrait du zonage du PLU au niveau de la zone du projet (Source : PLU de Roquefort-les-Pins – 28/02/2017) .. 61

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Tableau des surfaces projetées du projet (Source : Dossier d'Avant-projet – Jean-Paul GOMIS Architecture – Janvier 2019)..... 15

Tableau 2 : Qualité et objectifs de bon état des masses d'eau souterraine à proximité du projet (Source : SDAGE RMC 2016-2021)..... 31

Tableau 3 : Qualité chimique de la masse d'eau souterraine FRDG234 – Station BSS002HEDT Source des Noyers (Source : SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse 2016-2021)..... 31

Tableau 4 : Données disponibles sur les profondeurs de nappes au droit de la zone du projet (Source : BRGM)..... 32

Tableau 5 : Qualité et objectifs de bon état des masses d'eau superficielle à proximité du projet (Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021)..... 36

Tableau 6 : Qualité et objectifs de bon état de la masse d'eau côtière FRDC09B (Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021)..... 36

Tableau 7 : Suivi de la qualité du Loup amont et aval au niveau des stations n°06700160 et n°06700180 (Source : Agence de l'Eau RMC)..... 37

LISTE DES PLANCHES

Planche 1 : Localisation géographique..... 12

Planche 2 : Plan de masse – phase d'avant-projet..... 25

Planche 3 : Contexte hydrogéologique..... 34

Planche 4 : Contexte hydrographique..... 43

Planche 5 : Patrimoine naturel – Zonages réglementaires..... 48

Planche 6 : Patrimoine naturel – Zonages du SDAGE..... 49

Planche 7 : Patrimoine naturel – Zonages d'inventaires..... 52

Planche 8 : Patrimoine naturel – Zonages du SRCE..... 54

Planche 9 : Patrimoine culturel et paysager..... 59

PREAMBULE

Le projet d'aménagement sur la commune de Roquefort-les-Pins consiste en la construction d'une clinique de jeûne thérapeutique, en lieu et place d'une actuelle villa. Le projet a pour ambition de développer l'activité des cliniques Buchinger Wilhelmi en France en proposant une troisième clinique. Les deux cliniques du groupe Buchinger se situent au Lac de Constance (au Sud de l'Allemagne) et à Marbella (au Sud de l'Espagne).

La zone du projet se situe au Nord-Est de la commune de Roquefort-les-Pins à proximité de la Colline des Anges, dans l'espace de Vignefranquet.

L'article L.122-1 du Code de l'Environnement dispose que « les études préalables à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages qui, par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier, doivent comporter une étude d'impact **permettant d'en apprécier les conséquences** ».

En référence à l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, l'aménagement de la clinique Buchinger sur la commune de Roquefort-les-Pins n'est pas soumis de fait à étude d'impact.

Cependant, l'opération est soumise à la procédure de « cas par cas » cas en application de l'article R. 122-2 selon la rubrique :

39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté

Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².

Ainsi, le groupe Buchinger Wilhelmi souhaite engager la démarche « d'examen au cas par cas » auprès de l'autorité administrative compétente.

Le présent document comprend les éléments suivants :

- Les caractéristiques principales du projet
- Les principaux enjeux environnementaux
- Les principaux impacts.

A. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE

Planche 1 : Localisation géographique

Le projet se situe au Nord de la commune de Roquefort-les-Pins dans des Alpes-Maritimes (06). La zone du projet se situe à 14 km à l'Ouest de la ville de Nice, à 12 km au Nord de la ville d'Antibes et à 10 km au Nord-Est de la ville de Grasse.

Les coordonnées géographiques de la zone du projet sont : Latitude : 43°41'32.3''N° - Longitude : 7°03'14.3''E.

La zone du projet est desservie par la route « Domaine des Lions », rejoignant au Sud-Est le « Chemin de Vignefranquet » puis la RD7 « Route de la Colle-sur-Loup » et au Sud-Ouest la « Voie Dina Gray », rejoignant ensuite la ville de Roquefort-les-pins puis la RD7 via le « Chemin du Puits ».

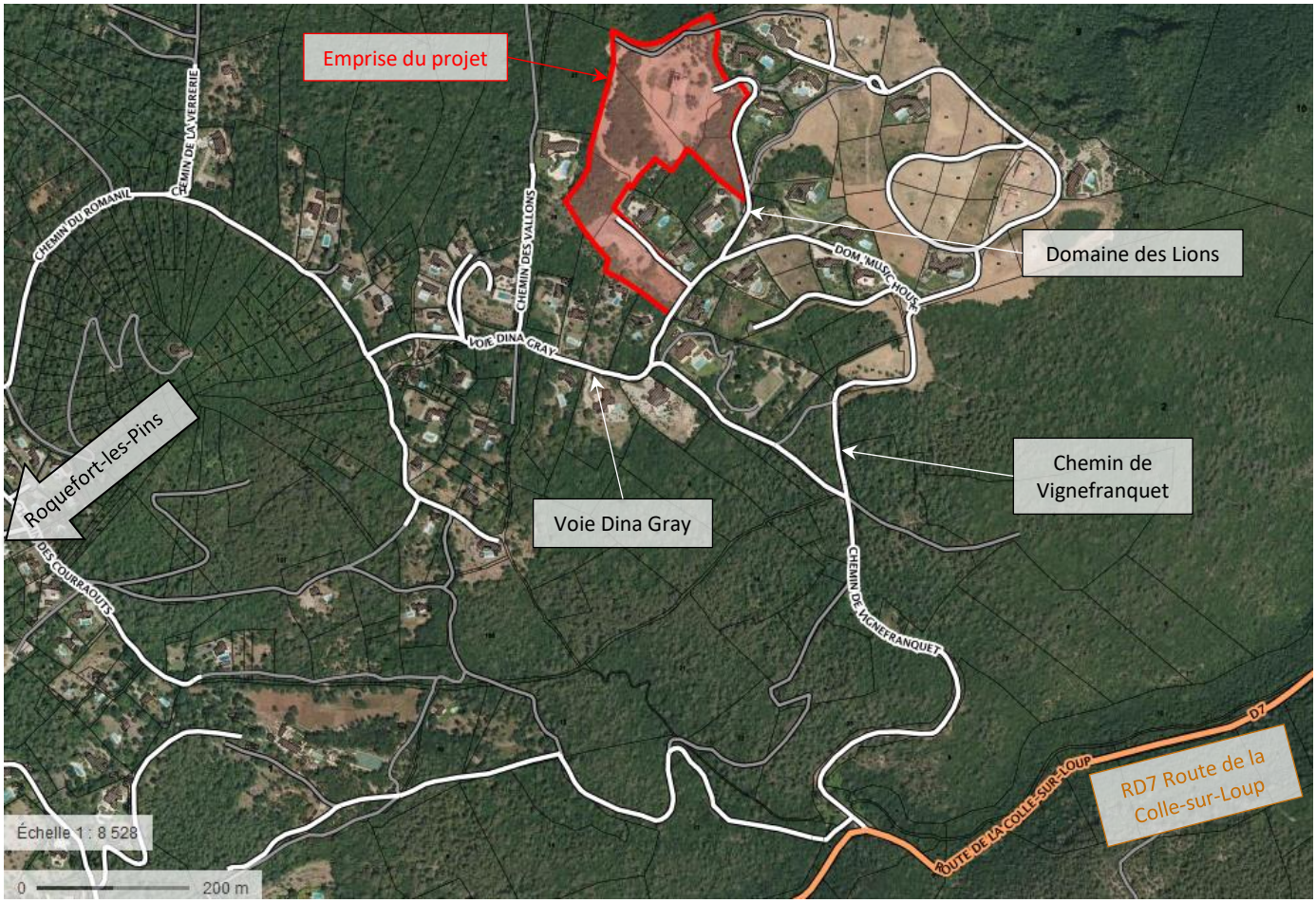


Illustration 1 : Contexte et localisation de la zone du projet (source : Fond de carte Orthophotographie, Géoportail)

L'ensemble de la zone du projet se situe au niveau des 6 parcelles numérotées 1, 2, 9, 10, 15 et 16 de la section AI selon le plan cadastral de la commune de Roquefort-les-Pins.

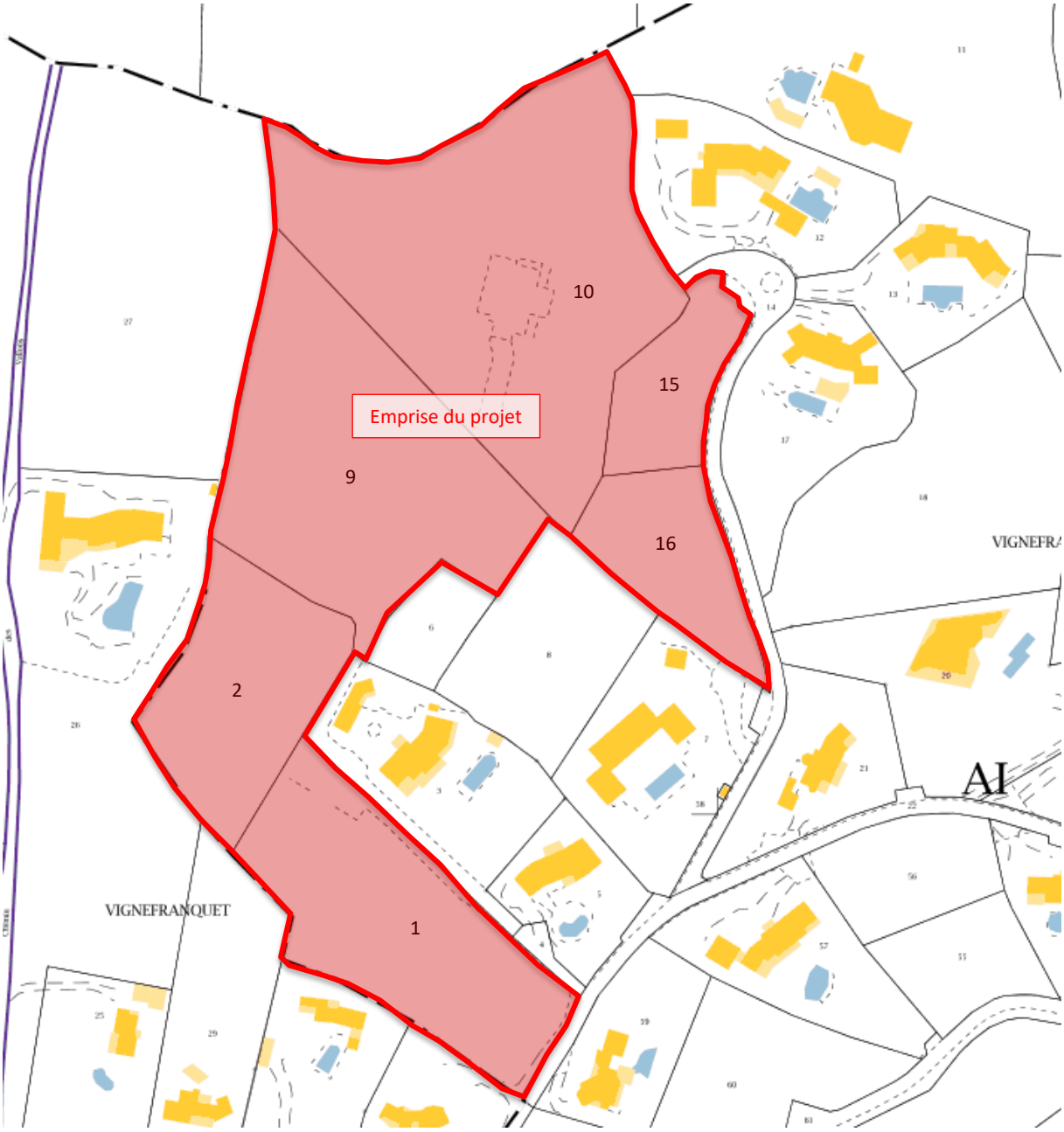
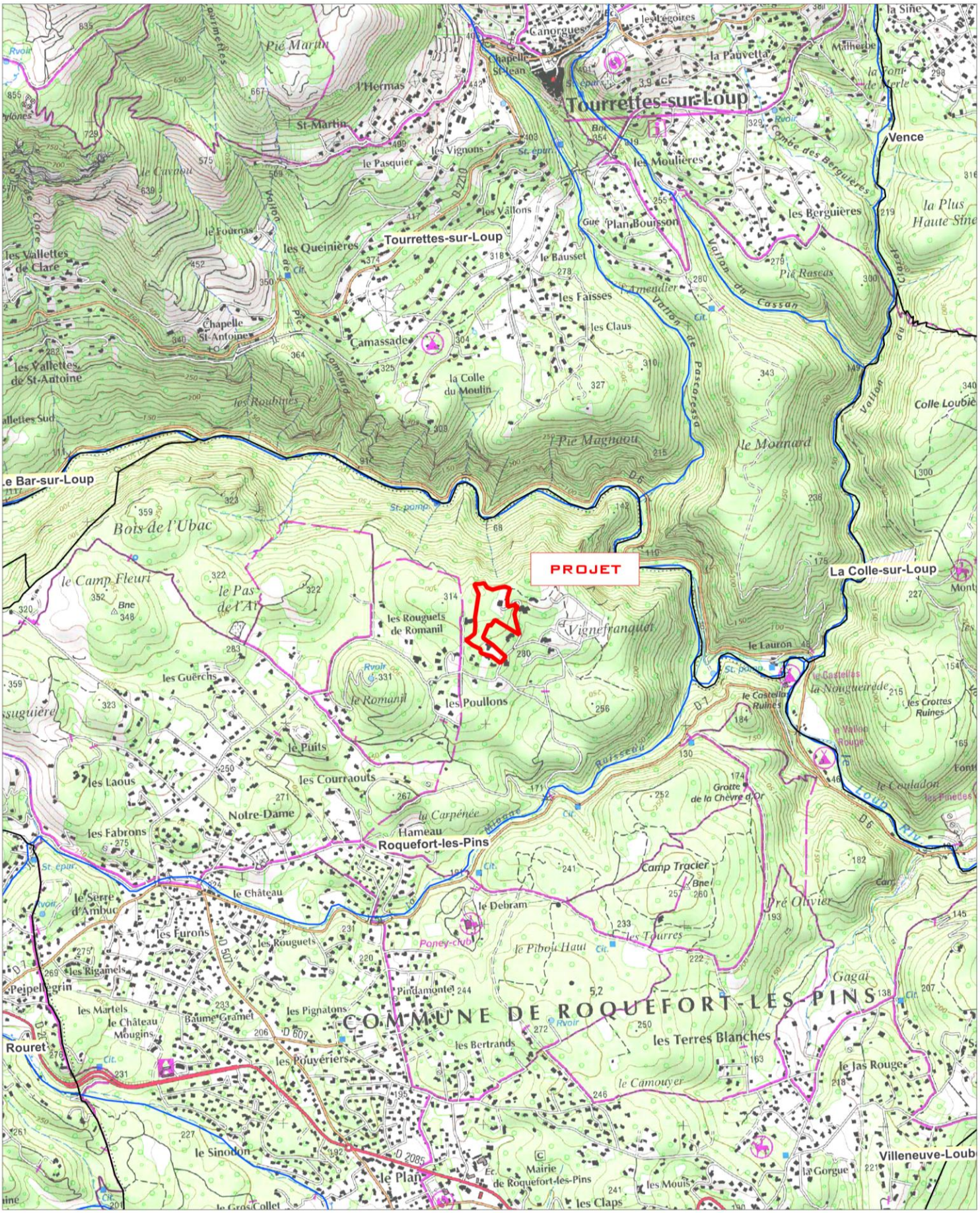


Illustration 2 : Localisation cadastrale de la zone du projet (source : Plan Cadastral – Commune de Roquefort-les-Pins – Cadastre.gouv.fr)

Aménagement d'une clinique de jeûne thérapeutique
Commune de Roquefort-les-Pins

Localisation géographique



Carte élaborée par Cereg le 17/02/2020 | Source : fonds IGN

LEGENDE

Réseau hydrographique | Limites communales | Emprise du projet

N

cereg

0 250 500 m

B. PRESENTATION DU PROJET

B.I. DESCRIPTIF GLOBAL DE L'AMENAGEMENT

Planche 2 : Plan de masse

Le terrain d'assiette du présent projet se situe sur la commune de Roquefort-les-Pins, sur 6 parcelles de la section cadastrale AI, située dans le lieu-dit de Vignefranquet, à l'Ouest immédiat de la voie du « domaine des Lions ». Ces parcelles sont actuellement occupées par des surfaces imperméabilisées, des surfaces arborées, des friches et une villa.

La zone d'étude s'étend sur une espace ayant une surface parcellaire de 42 488 m² soit presque 4,25 ha.

Le projet comprend la démolition des bâtiments existants et la construction de la clinique Buchinger, de quatre villas et d'un espace d'accueil. La clinique sera construite sur 2 niveaux en superstructure et un ou deux niveaux en infrastructure sur une pente orientée Sud. Elle disposera de toitures végétalisées et ne nombreux patios ponctueront le volume bâti.

Le plan d'aménagement global est donné ci-dessous.

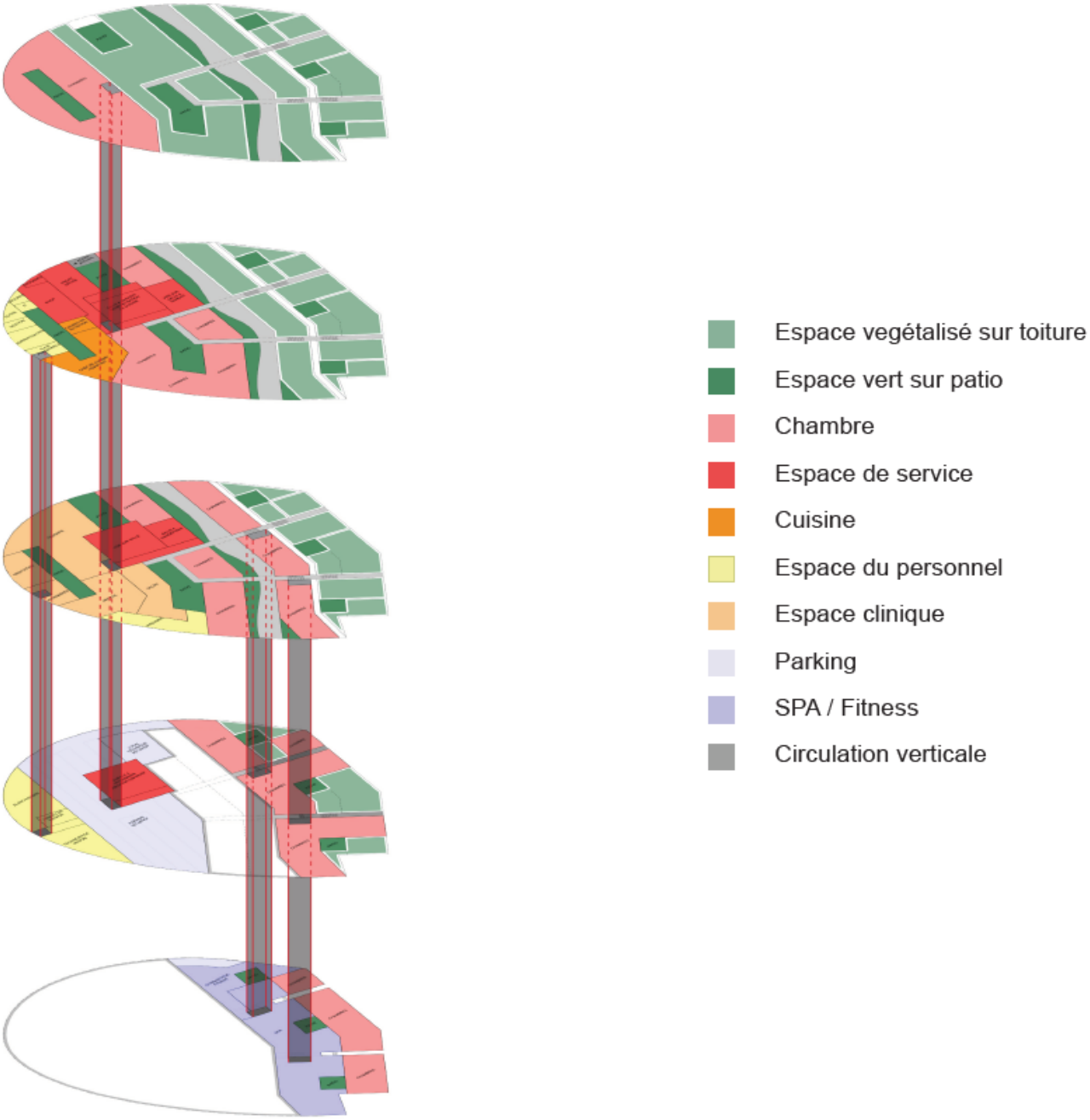


Illustration 3 : Plan d'agencement du projet de clinique Buchinger par niveau (source : Dossier d'avant-projet – Jean-Paul GOMIS Architecture)

Les aménagements sont décrits par catégories dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : Tableau des surfaces projetées du projet (Source : Dossier d'Avant-projet – Jean-Paul GOMIS Architecture – Janvier 2019)

Catégorie	Etage	Altitude (m NGF)	Type	Surface (m²)	TOTAUX
Chambre	Bât bas	303,5	Chambres	1200	9200
		306,5	Chambres	2100	
	Bât haut	310,5	Chambres	1100	
			Chambres	1200	
		313,5	Chambres	1800	
		316,5	Chambres	1800	
Espace de service	Bât bas	306,5	Espace à déterminer	380	1480
	Bât haut	313,5	Baggages	35	
			Shop	275	
			Front office	330	
			Salle à manger/démonstration de cuisine	460	
Cuisine	Bât haut	313,5	Chef de cuisine/assistant	430	505
			Conseil en nutrition	75	
Espace du personnel	Bât bas	306,5	Blanchisserie	420	1380
			Femmes de ménage	80	
			Technicien de maison	280	
	Bât haut	310,5	Jardinier	270	
		313,5	SAM Personnels	60	
			Administration	140	
			Gestion	60	
			Sécurité	35	
			IT	35	
Espace clinique	Bât haut	310,5	Méditation	210	2020
			Thérapie	870	
			Infirmières	140	
			Médical	450	
			Salon	350	
SPA/Fitness	Bât Bas	303,5	SPA	1450	1885
			Gymnastique/Fitness	435	
Total Surface de Plancher				16470	

La surface totale de plancher du bâtiment principal est de **16 470 m²**. A cela, s'ajoutent le **parking et les locaux techniques** à l'étage inférieur sur une superficie de **2 580 m²** et une surface de plancher des **4 villas de 1 600 m²**. Ces surfaces sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer selon les nécessités techniques ou administratives. L'aspect final du projet est présenté dans l'illustration suivante.

Illustration 4 : Rendu final du projet – Vue en 3D (Source : Dossier d'Avant-Projet – Jean-Paul GOMIS Architecture – Janvier 2019)

B.I.1. Aménagement du bâtiment bas

Le bâtiment bas se compose de deux parties.

B.I.1.1. Première partie du bâtiment bas

La première partie se situe au Sud de la zone du projet à une altitude de 303,5 m NGF et comprend :

- Un SPA de 1450 m² ;
- Un espace de Gymnastique et Fitness sur une surface de 435 m² ;
- Des chambres sur 1200 m² ;
- Trois patios.

Illustration 5 : Plan de masse sur le niveau bas (altitude de 303,5) (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture)

B.I.1.2. Deuxième partie du bâtiment bas

La deuxième partie se situe à une altitude de 306,5 m NGF et comprend :

- Des chambres sur une surface de 2100 m² ;
- Trois patios ;
- Le parking sur une surface de 2300 m² ;
- Un local technique sur une surface de 280 m² ;
- Une blanchisserie sur une surface de 420 m² ;
- Un espace réservé aux femmes de ménage d'une surface de 80 m² ;
- Un espace réservé aux techniciens de maison d'superficie de 280 m² ;
- Un espace actuellement indéterminé d'une superficie de 380 m².

Illustration 6 : Plan de masse sur le niveau bas (altitude de 306,5 (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture)

B.I.2. Aménagement du bâtiment haut

Le bâtiment haut se compose de trois niveaux.

B.I.2.1. Premier niveau du bâtiment haut (310,5 m NGF)

Le premier niveau se situe à une altitude de 310,5 m NGF et comprend :

- Des chambres sur une superficie de 2300 m² ;
- Un espace dédié à la thérapie sur une surface de 870 m² ;
- Un espace dédié à la méditation d'une surface de 210 m² ;
- Un espace médical d'une surface de 450 m² ;
- Un espace pour les infirmières d'une surface de 140 m² ;
- Un salon d'une surface de 350 m² ;
- Un espace réservé au jardinier sur une superficie de 270 m² ;
- Trois patios.

Illustration 7 : Plan de masse sur le niveau haut (altitude de 310,5 (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture)

B.I.2.2. Deuxième niveau du bâtiment haut (313,5 m NGF)

Le deuxième niveau se situe à une altitude de 313,5 m NGF et se compose :

- Des chambres sur une surface de 1800 m² ;
- Un espace réservé à la cuisine (chef de cuisine et assistant) sur une surface de 430 m² ;
- Un espace SAM pour le personnel sur une superficie de 60 m² ;
- Un espace administratif d'une surface de 140 m² ;
- Un espace de gestion d'une surface de 60 m² ;
- Un espace réservé pour la sécurité d'une surface de 35 m² ;
- Un espace réservé aux IT d'une surface de 35 m² ;
- Un espace supplémentaire d'une surface de 55 m² ;
- Un magasin sur une surface de 275 m² ;
- Un espace pour les bagages sur une surface de 35 m² ;
- Un espace pour les bureaux situés au niveau de l'accueil d'une surface de 330 m² ;
- Une salle à manger et espace de démonstration de cuisine sur une surface de 460 m² ;
- Trois patios.

Illustration 8 : Plan de masse sur le niveau haut (altitude de 313,5 (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture)

B.I.2.3. Troisième niveau du bâtiment haut (316,5 m NGF)

Le troisième et dernier niveau se situe à une altitude de 316,5 m NGF et se compose :

- Des chambres sur une surface de 1800 m² ;
- De trois patios ;
- De toits végétalisés.

Illustration 9 : Plan de masse sur le niveau haut (altitude de 316,5 (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture)

B.I.3. Aménagement de l'espace d'accueil et des quatre villas

B.I.3.1. Aménagement de l'espace d'accueil

Aménagement de l'espace d'accueil

Un bâtiment sera érigé au Sud de l'emprise cadastrale du projet, afin d'assurer l'accueil des clients. Un parking d'une capacité de 27 places sera aménagé à proximité.

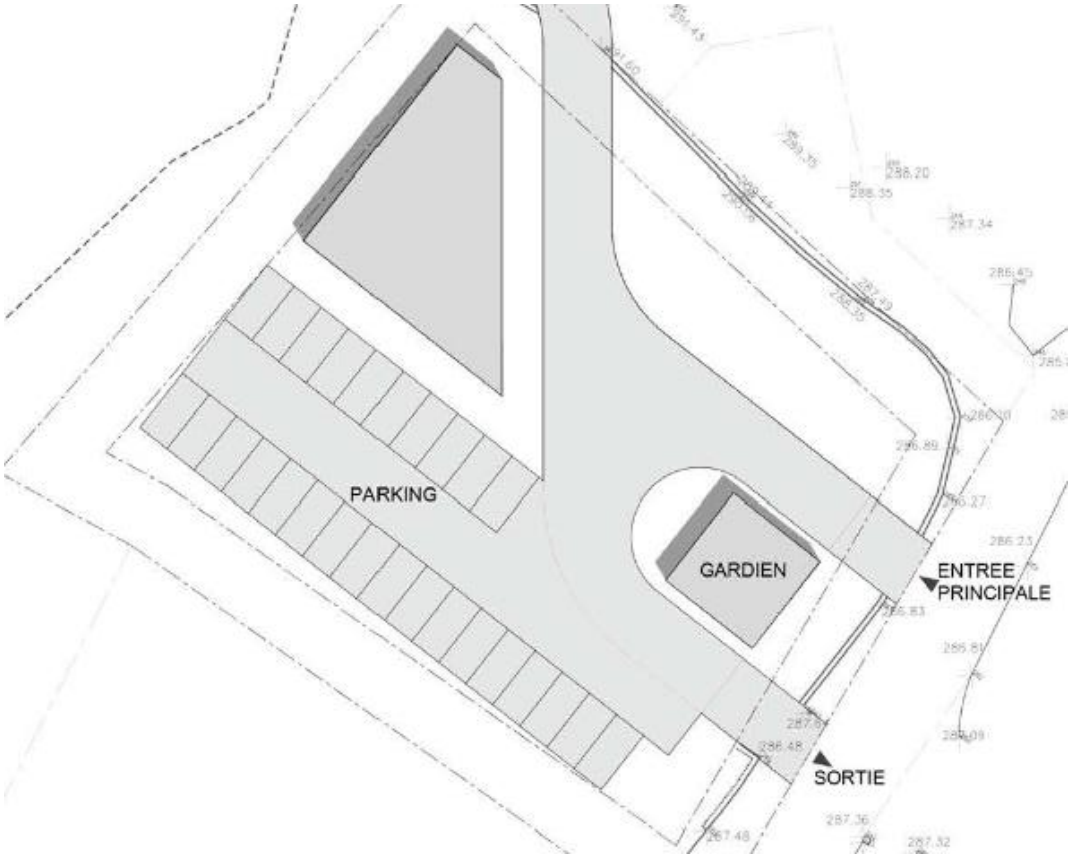


Illustration 10 : Plan de masse de l'espace d'accueil sur le site (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture)

B.I.3.2. Aménagement des quatre villas

Le projet comprend l'aménagement de 4 villas avec piscine et jardin privatifs au Sud-Ouest de la zone du projet. Les quatre villas sont identiques et ont une surface de plancher de 400 m² chacune. La surface de plancher totale des quatre villas représente donc 1 600 m².

Illustration 11 : Plan de masse de l'aménagement des quatre villas (Source : Dossier d'Avant-Projet– Jean-Paul GOMIS Architecture)

B.II. TRAVAUX PREPARATOIRES

L'aménagement nécessite au préalable la démolition d'un bâtiment (villa).

En ce qui concerne les terrassements, la zone d'étude ayant une topographie variable, mais le projet ayant été défini en accord avec les pentes du terrain, ceux-ci seront limités au maximum afin de privilégier un aménagement au niveau du terrain naturel. Les bassins de dépollution permettant le traitement des eaux pluviales seront réalisés en déblai.

B.III. VOIRIES ET ACCES

Le site dispose actuellement de deux accès rejoignant la voie du Domaine des Lions, au Nord-Est et au Sud de la zone du projet. Ces deux accès seront conservés et prolongés afin de permettre l'accès aux villas au Sud de la zone du projet et jusqu'à la clinique au Nord de la zone du projet. L'accès Sud sera réservé à l'entrée et à la sortie des clients avec la mise en place d'un parking et d'un espace d'accueil et l'accès Nord sera réservé au personnel de service et aux véhicules d'urgence (pompiers, …) avec un accès direct au parking de la clinique intégré au bâtiment principal. L'entrée et la sortie de la clientèle seront dissociées afin d'assurer la sécurité des usagers ainsi qu'une fluidité des circulations pour faciliter l'accueil des clients. Toutes les voiries seront aménagées en enrobés. Des cheminements seront aménagés pour les piétons. Les constructions et les voiries répondent aux normes d'accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite.

B.IV. PRINCIPE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

B.IV.1. Etat actuel

Actuellement, les eaux pluviales du site d'étude s'écoulent en suivant la topographie du terrain. En effet, les eaux pluviales s'écoulant au Nord-Ouest de la zone du projet ont un écoulement dirigé du Sud au Nord et se rejettent en direction du Loup, situé à 300 m au Nord de la zone du projet.

Les écoulements pluviaux situés au Nord-Est de la zone du projet s'écoulent du Nord-Ouest au Sud-Est et atteignent la voirie « Domaine des Lions », située à l'Est immédiat de la zone du projet.

Globalement, les eaux pluviales de la zone du projet s'écoulent du Nord au Sud. L'exutoire de la plupart les eaux pluviales du projet est actuellement la voirie et les réseaux pluviaux du Domaine des Lions située au Sud de la zone du projet et plus au Sud vers la voie Dina Gray.

La surface du projet comprend des zones imperméabilisées (Villa, terrasse, …) qui augmentent les eaux de ruissellement sur la zone du projet. L'espace étant actuellement composé de surfaces boisées, ceux-ci limitent le ruissellement au profit de l'infiltration dans le sol.

B.IV.2. Etat projeté

A l'état projeté, les modalités de gestion des eaux pluviales du domaine resteront inchangées, et fondées sur les deux axes suivants :

- la collecte des eaux pluviales,
- la rétention, le stockage et l'infiltration dans le sol totale ou partielle, avec une restitution raisonnée vers l'aval (ouvrage de diffusion en lame).

Des dispositifs de gestion des eaux de pluie comme des toitures végétalisées seront mis en place au niveau du bâtiment principal du projet. Également, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée avec la mise en place de noues paysagères le long des axes d'écoulement principaux et au droit des voiries prévues dans le projet. Plusieurs bassins de compensation à l'imperméabilisation

seront mis en place en aval de ces noues afin de récupérer les eaux pluviales, de les traiter par rétention puis de les infiltrer en majorité. Le surplus d'eaux pluviales (non infiltrées) sera rejeté dans le réseau pluvial de la commune qui est actuellement présent au niveau des différentes voiries (Domaine des Lions et route Dina Gray).

Les eaux pluviales provenant de la partie Nord-Ouest de la zone du projet dont l'exutoire actuel est le Loup, situé au Nord de la zone du projet seront déviées et ne rejoindront pas le réseau de gestion des eaux pluviales prévues dans le projet. Cela permet de conserver le fonctionnement naturel actuel.

B.V. PRINCIPE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

La zone du projet se situe au sein d'un « secteur urbanisé raccordé à l'assainissement collectif », d'après le plan du zonage d'aptitude des sols à l'assainissement du PLU de la commune de Roquefort-les-Pins.

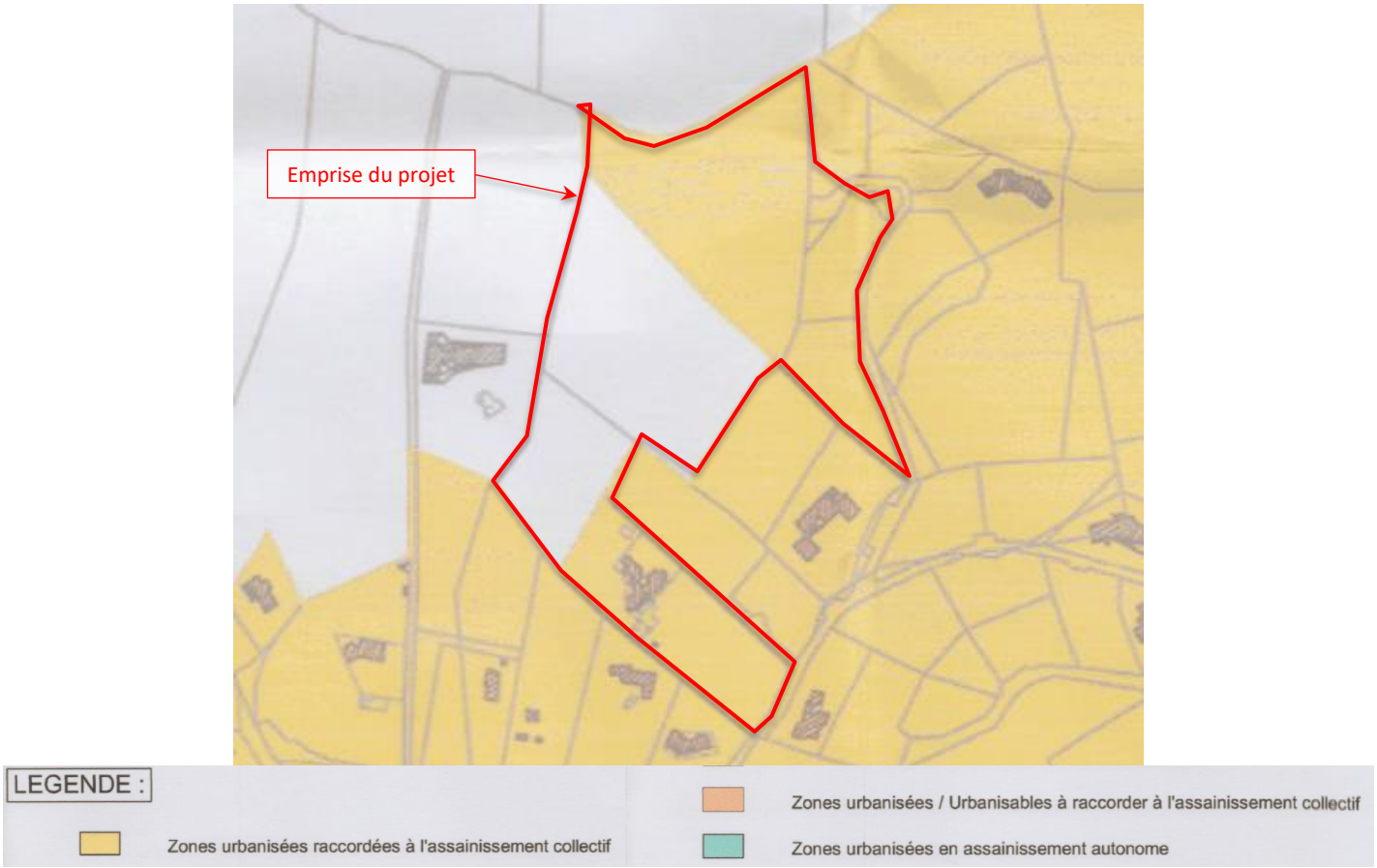


Illustration 12 : Extrait du plan de zonage d'aptitude des sols à l'assainissement au niveau de la zone d'étude (Source : PLU Roquefort-les-Pins)

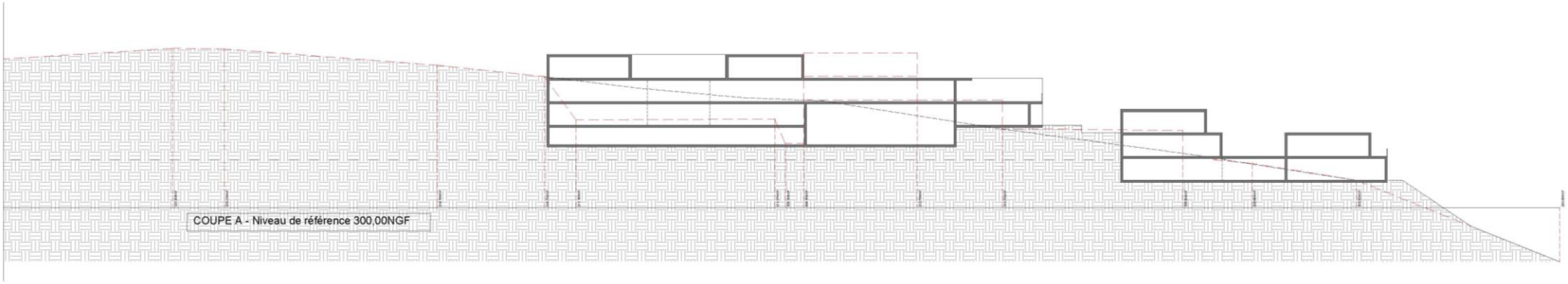
Les eaux usées du projet seront raccordées au réseau communal.

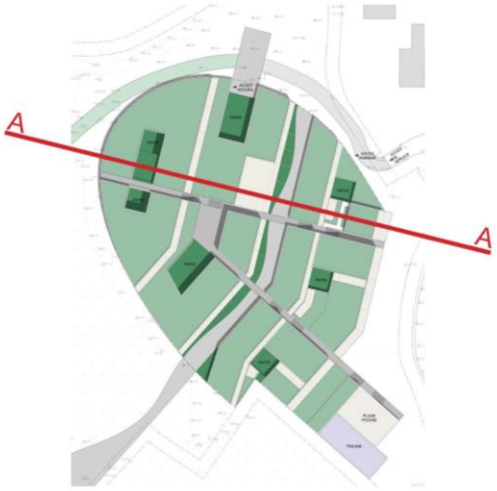
PLAN DE MASSE
SANS ECHELLE

LIEU DIT VIGNEFRANQUET - ROQUEFORT LES PINS

BUCHINGER WILHELMI

JEAN PAUL **GOMIS** ARCHITECTURE





COUPE AA
ECHELLE 1/500e

LIEU DIT VIGNEFRANQUET - ROQUEFORT LES PINS

BUCHINGER WILHELMI

JEAN PAUL **GOMIS** ARCHITECTURE

C. LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

C.I. LE MILIEU PHYSIQUE

C.I.1. Le climat local

La zone d'implantation du projet est soumise à un **climat de type méditerranéen**.

C.I.1.1. Températures

Le climat méditerranéen est caractérisé par la douceur de ses saisons.

Le mois le plus froid est le mois de janvier, tandis que le mois le plus chaud est le mois de juillet.

En hiver, les températures moyennes minimales sont de 5,3°C, alors qu'en été les températures moyennes maximales sont de 27,3°C. La durée d'ensoleillement par an représente plus de 2 724 heures avec des durées mensuelles moyennes comprises entre 139,3 h en décembre et 347,5 h en juillet.

Un graphique permet de visualiser les données moyennes mensuelles climatiques de 1981 à 2010 sur la station de Nice.

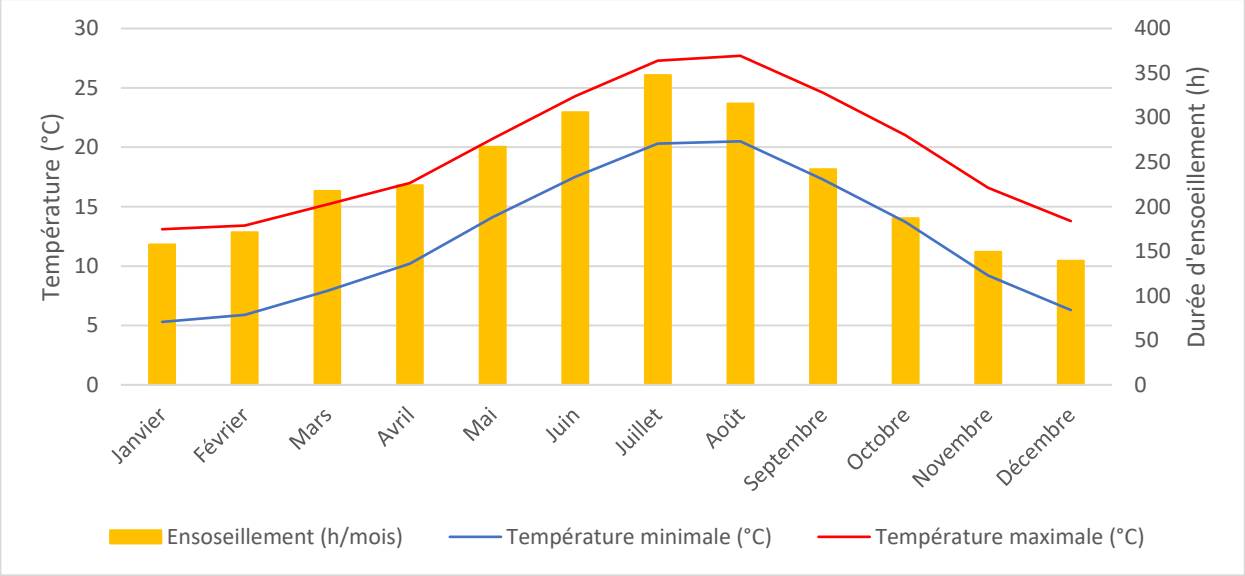


Illustration 13 : Données climatiques d'ensoleillement et de température basées sur une moyenne mensuelle mesurées de 1981 à 2010 à Nice (Source : meteofrance.com).

C.I.1.2. Précipitations

La hauteur moyenne annuelle de précipitations est d'environ 733 mm, avec en moyenne 61,2 jours de précipitations (>1mm) par an.

Le mois le plus sec est le mois de juillet avec 12,1 mm de précipitations en moyenne. Les 3 mois les plus pluvieux sont consécutifs : il s'agit des mois d'octobre et novembre et décembre avec des précipitations moyennes allant de 92,7 mm (en Décembre) à 132,8 mm (en Octobre).

Les précipitations moyennes annuelles basées sur des mesures de 1981 à 2010 sont données dans le graphique ci-dessous.

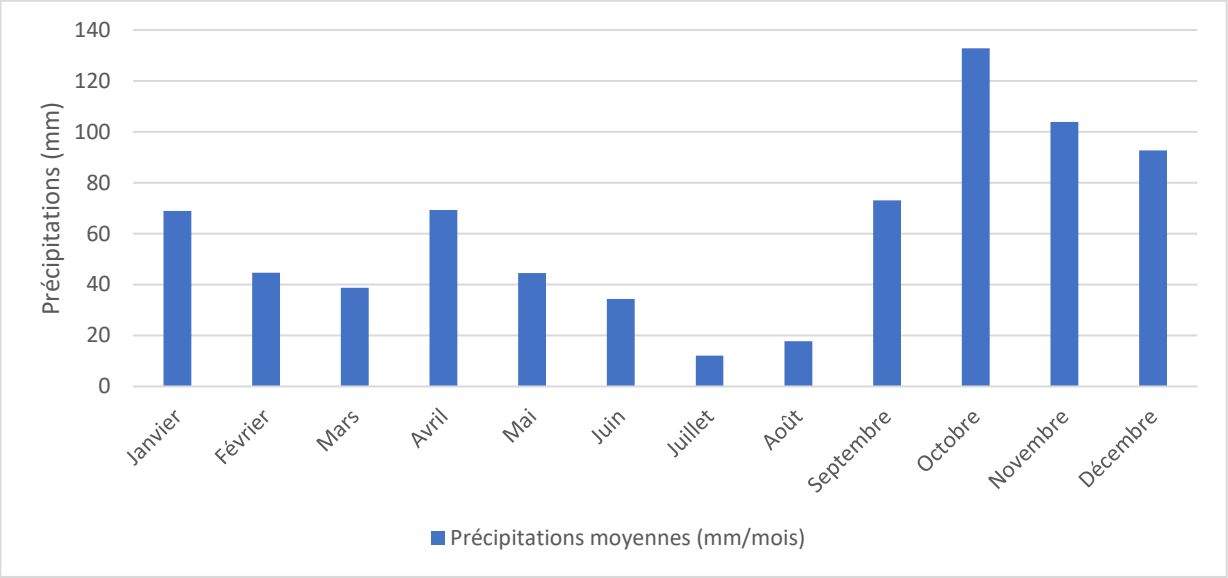


Illustration 14 : Données climatiques des précipitations basées sur une moyenne mensuelle mesurées de 1981 à 2010 à Nice (source : meteofrance.com).

C.I.2. Topographie

Le terrain accueillant l'aménagement, présente une topographie globalement orientée du Sud vers le Nord. On note une légère hausse au centre et au Nord de la zone du projet.

La côte altimétrique de la zone du projet est ainsi située entre 290 et 311 mNGF.

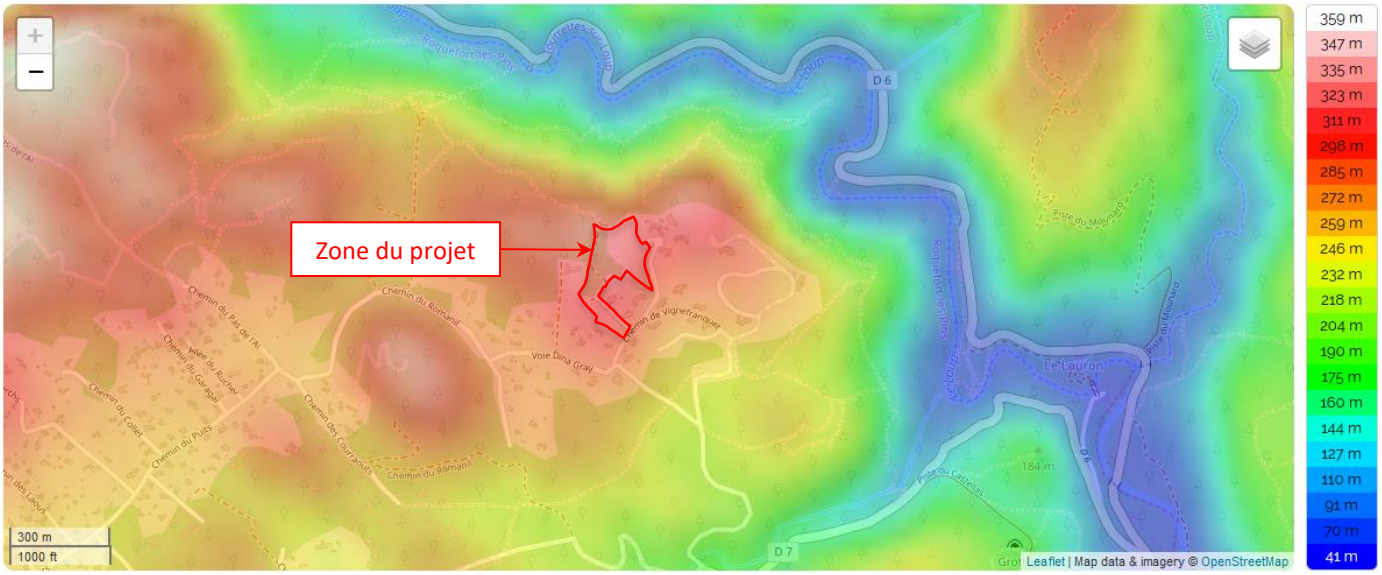
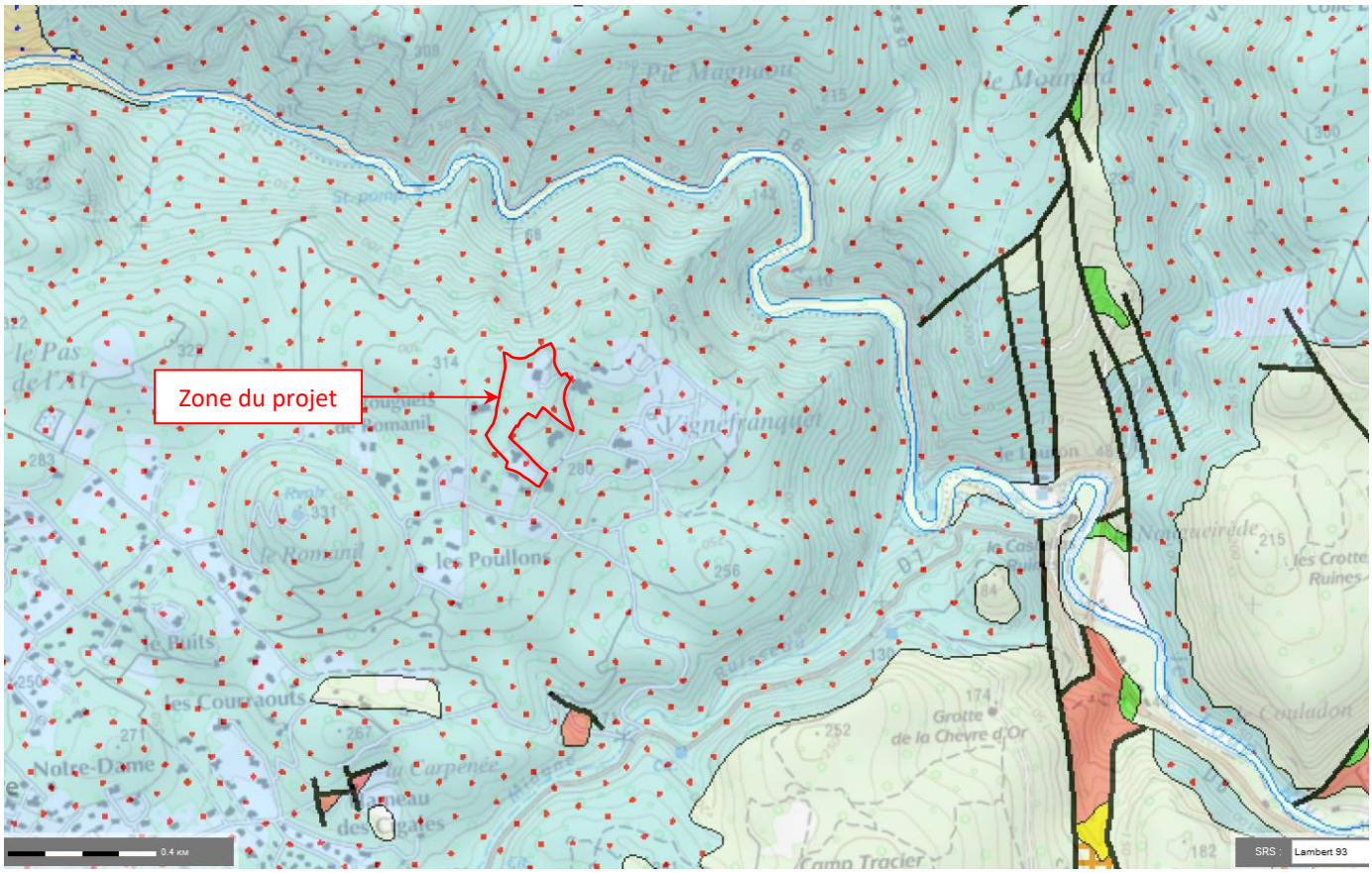


Illustration 15 : Topographie du site d'étude (Source : topographic-map.com)

Du fait de la topographie du site, la définition du projet d'aménagement tient compte des pentes du terrain et le bâtiment se construit en accord avec ces pentes puisqu'il comprend plusieurs bâtiments dont les étages se succèdent dans le sens de la pente.

C.I.3. Contexte géologique

D'après la carte géologique du BRGM, le projet repose sur des formations de type **jD « Jurassique dolomitique ».**



Légende :

- m1a Aquitanien inférieur : molasse de Vence
- e5_c Lutétien : marnes et calcaire marneux jaunes
- e4_s Eocène inférieur : sables versicolores
- n6-c1 Albien-Cénomanien ou Cénomanien seul : marno-calcaire à Orbitolines et à Exogyres
- jD Jurassique dolomitique
- j7-n1 Portlandien -Berriasien : calcaires marmoréens
- hydro Réseau hydrologique

Illustration 16 : Contexte géologique (Source : carte géologique 1/50 000 – Géoportail)

D'après la base de données BASIAS, aucun site industriel n'est situé à proximité de la zone du projet. La commune de Roquefort-les-Pins compte 9 sites référencés comme sites industriels et activités de services. Le site BASIAS le plus proche est l'ancienne Serrurerie et ferronnerie LE ROURET (Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et équipements, Fabrication de coutellerie), situé à 2,7 km au Sud-Ouest de la zone du projet, sur la commune de Rouret.

La géologie du secteur, qui repose sur des formations alluviales, ne constitue ni une contrainte ni un enjeu pour le projet. Également, les sols ne présentant pas pollution susceptible recensée, ils ne constituent pas une contrainte pour la réalisation des travaux et la mise en place du projet.

C.I.4. Contexte hydrogéologique – Eaux souterraines

Planche 4 : Contexte hydrogéologique

C.I.4.1. Masses d'eau souterraine concernées par le projet

La commune de Roquefort-les-Pins est concernée par trois masses d'eau souterraine :

- FRDG234 « *Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet* » ;
- FRDG386 « *Alluvions des basses vallées littorales des Alpes-Maritimes (Siagne, Loup et Paillon)* » ;
- FRDG420 « *Formations diverses à dominante marneuse du Crétacé au Pliocène moyen du Sud-Ouest des Alpes-Maritimes* ».

D'après le système d'information Infoterre du BRGM, la zone du projet est concernée par la masse d'eau souterraine **FRDG234 « Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet »** qui s'étend sur une surface de 167,11 km².

L'alimentation de la nappe d'eau souterraine FRDG234 est assurée par les infiltrations sur l'ensemble de son impluvium. Il s'agit d'apports diffus, parfois concentrés vers des points d'absorption privilégiés (vallées sèches et dolines), en particulier dans la partie septentrionale du massif où les indices karstiques superficiels sont mieux protégés des effets du colmatage.

C.I.4.2. Qualité des masses d'eau et objectifs d'atteinte du bon état

La masse d'eau souterraine FRDG234 fait l'objet d'un suivi de qualité dans le cadre du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse en conformité avec la Directive Cadre Européenne.

L'état quantitatif, l'état chimique ainsi que les objectifs de bon état de la masse d'eau souterraine FRDG234 sont présentés dans le tableau ci-après.

Tableau 2 : Qualité et objectifs de bon état des masses d'eau souterraine à proximité du projet (Source : SDAGE RMC 2016-2021)

Masse d'eau		Etat chimique			Etat quantitatif		
Code	Nom	Etat	Objectif de bon état	Paramètre à l'origine du déclassement	Etat	Objectif de bon état	Paramètre à l'origine du déclassement
FRDG234	*Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet*	*Bon*	*2015*	/	*Bon*	*2015*	/

La masse d'eau souterraine FRDG234 se caractérise par un bon état quantitatif et un bon état chimique. Les objectifs sont un maintien de ce bon état (échéance 2015). Selon l'état des lieux réalisé en 2019, la masse d'eau souterraine a conservé un bon état chimique et quantitatif.

Le suivi qualitatif de la masse d'eau souterraine est effectué grâce à 4 stations de mesure de la qualité :

- Forage profond des bouches du Loup(09998X0178/F) ;
- Forage profond du Golf de Cannes (09997X0262/F) ;
- Sources de Noyers(09993X0014/HY) ;
- Forage F1 de la Sambrusque (09998X0210/F).

Les résultats des quatre stations montrent un bon état de la masse d'eau souterraine de 2007 à 2017.

Tableau 3 : Qualité chimique de la masse d'eau souterraine FRDG234 – Station BSS002HEDT Source des Noyers (Source : SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse 2016-2021)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
ETAT CHIMIQUE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Nitrates	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Pesticides	BE	BE	BE	BE	BE						
Métaux	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Solvants chlorés	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE
Autres	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE	BE

C.I.4.3. Aquifères et piézométrie locale

Au niveau local, La zone du projet repose sur le système aquifère **569AE00 « Formations carbonatées du Jurassique de la région de Villeneuve-Loubet »**. Il s'agit d'une entité hydrogéologique à nappe libre de formation sédimentaire et de milieu karstique.

Plusieurs piézomètres sont présents à proximité de la zone du projet et sont référencés comme points BSS au niveau de la masse d'eau souterraine FRDG234. Un seul permet de donner une profondeur de nappe d'eau souterraine.

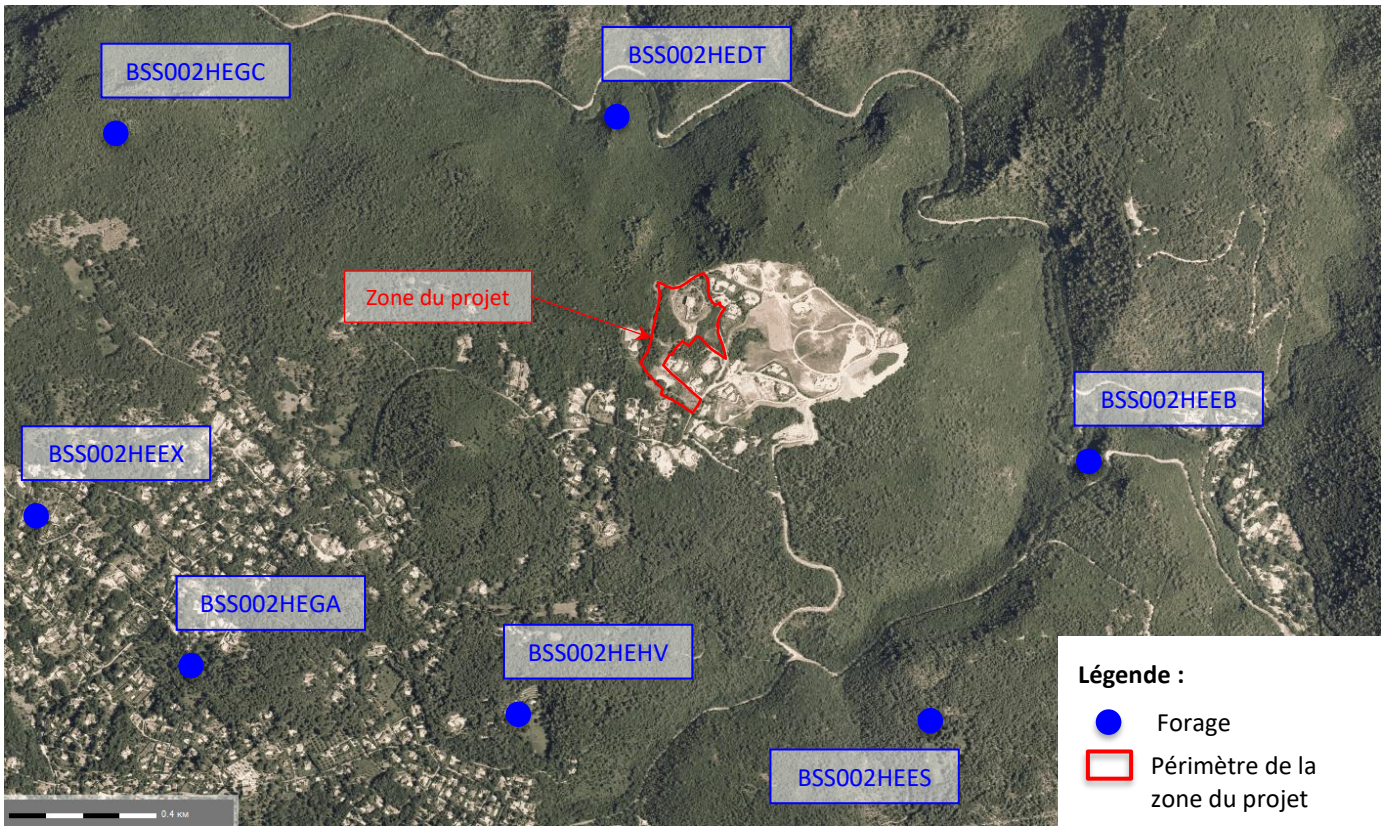


Illustration 17 : Localisation des forages au droit de la zone du projet (source : Base de données BSS - BRGM)

Tableau 4 : Données disponibles sur les profondeurs de nappes au droit de la zone du projet (Source : BRGM)

Forage	Distance du projet (m)	Altitude (m NGF)	Profondeur du forage (m)	Profondeur d'eau (m)
BSS002HEHV	1200	290	250	130
BSS002HEGA	1600	251	121	/
BSS002HEEX	1900	280	90	/
BSS002HEGC	1600	330	130	/
BSS002HEDT	550	105	/	/
BSS002HEEB	1100	81	16	Pas d'eau
BSS002HEES	1300	242	/	Pas d'eau

Selon les résultats des relevés piézométriques, le forage BSS002HEHV se situant à une altitude de 290 m et la profondeur d'eau étant de 130 m, il est possible de déterminer le niveau de la nappe d'eau souterraine au niveau de la zone du projet. En effet, la zone du projet se situant à une altitude de 293 à 320 m NGF, **la profondeur de la masse d'eau souterraine FRDG234 est d'environ 133 à 160 m au niveau de la zone du projet**.

C.I.4.4. Usages des eaux souterraines

La masse d'eau souterraine FRDG234 est utilisée pour l'alimentation en eau potable. Elle est également utilisée pour les activités agricoles et industrielles.

La zone du projet se situe au niveau d'un périmètre de protection des eaux potables (souterraines et superficielles) et minérales (AS1) d'après le plan de zonage des servitudes du PLU de la commune de Roquefort-les-Pins. Il s'agit du périmètre de protection éloigné. Les prescriptions liées à ce périmètre de protection éloigné sont les suivantes :

« Dans ce périmètre, seule la règlementation générale sera applicable ; il conviendra d'appliquer rigoureusement les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et de soumettre à l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires toute activité ou fait qui pourrait être susceptible d'altérer la qualité des eaux. »

« Dans ce périmètre éloigné, il faudra scrupuleusement veiller au respect de la réglementation générale et particulièrement en matière de :

- *Construction,*
- *Assainissement, en particulier les habitations individuelles et l'assainissement autonome,*
- *Dépôts permanents susceptibles de polluer les eaux des pluies sur les affleurements calcaires,*
- *Protection qualitative des cours d'eau qui drainent le bassin d'alimentation du karst.*
    - *La Brague,*
    - *Le Loup et ses affluents : le Mardaric, le Curnier, la Siagne, le Claret car les pertes de ces rivières alimentent le réseau aquifère sollicite par le forage. »*

Le projet n'étant pas de nature à altérer les ressources souterraines et les dispositions dans le périmètre de protection éloigné concernant peu de restrictions, le projet ne présente pas un risque pour le captage identifié.

Des préconisations lors de la réalisation des travaux seront tout de même à mettre en place.

C.I.4.5. Vulnérabilité des eaux souterraines

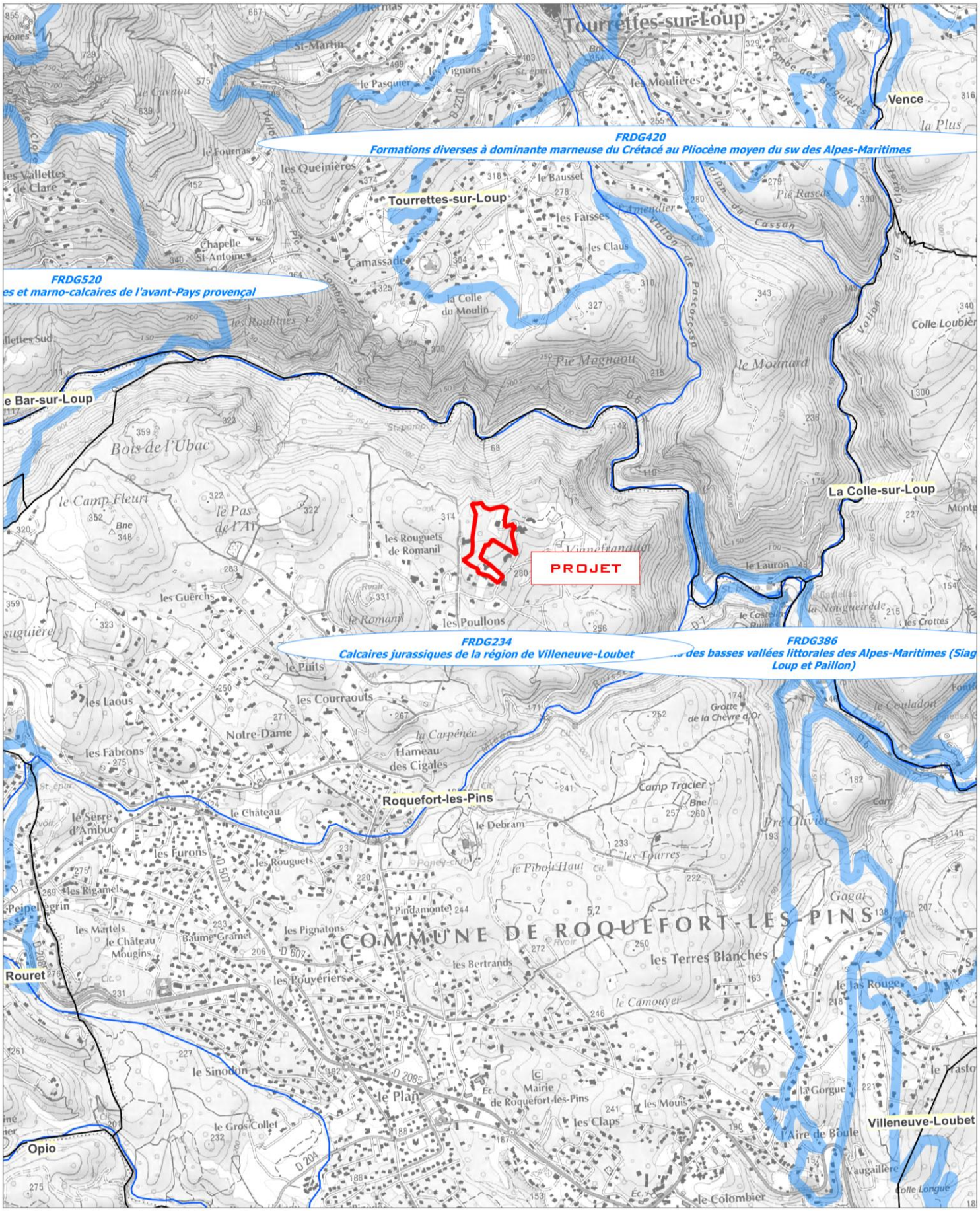
La masse d'eau FRDG234 étant profonde (environ 130 m de profondeur), et la masse d'eau souterraine étant protégée par un substrat semi-perméable, la nappe d'eau souterraine est donc peu vulnérable vis-à-vis du projet en phase de travaux et d'exploitation.

Le projet n'étant pas de nature à altérer les ressources souterraines et les dispositions dans le périmètre de protection éloigné concernant peu de restrictions, le projet ne présente pas un risque pour le captage identifié.

Des préconisations lors de la réalisation des travaux seront tout de même à mettre en place.

Du fait de la profondeur importante de la nappe d'eau souterraine, la vulnérabilité de la nappe peut être considérée comme faible. Il en ressort que des dispositions habituelles seront mises en place concernant les travaux d'aménagement de la zone et serviront à la protection des eaux superficielles. La nature du projet ne constitue pas un risque vis-à-vis du captage dont le périmètre de protection éloigné concerne le projet.

Contexte hydrogéologique



Carte élaborée par Cereg le 17/02/2020 | Source : fonds IGN

LEGENDE

Réseau hydrographique | Limites communales | Emprise du projet | Masse d'eau souterraine

N

cereg

0 250 500 m

C.I.5. Contexte hydrographique – Eaux superficielles

Planche 5 : Contexte hydrographique

C.I.5.1. Réseau hydrographique

La commune de Roquefort-les-Pins est concernée par les masses d'eau superficielle :

- FRDR93A « Le Loup amont » qui constitue la limite Nord-Ouest de la commune de Roquefort-les-Pins et se situe à 360 m au Nord de la zone du projet ;
- FRDR93B « Le Loup aval », situé en aval de la masse d'eau superficielle FRDR93A, qui constitue la limite Nord-Est de la commune de Roquefort-les-Pins et se situe à 1,3 m à l'Est de la zone du projet ;
- FRDR11543 « Vallon de Mardaric », affluent rive droite du Loup, qui se situe au Sud de la commune de Roquefort-les-Pins et à 2,7 km au Sud de la zone du projet.

Le cours d'eau de la Miagne constitue un affluent de la masse d'eau superficielle FRDR93A « Le Loup amont » et se situe à 800 m au Sud et à l'Est de la zone du projet.

Le cours d'eau du Loup rejoint ensuite la masse d'eau côtière FRDC09B « Port d'Antibes – Port de commerce de Nice ».

Selon la cartographie de la police de l'eau, plusieurs cours d'eau se situent à proximité de la zone du projet, mais ne constituent pas une contrainte supplémentaire pour la réalisation du projet. Il s'agit seulement de petits affluents du Loup et de petits affluents de la Miagne qui constituent des sources se rattachant au cours d'eau de la Miagne.

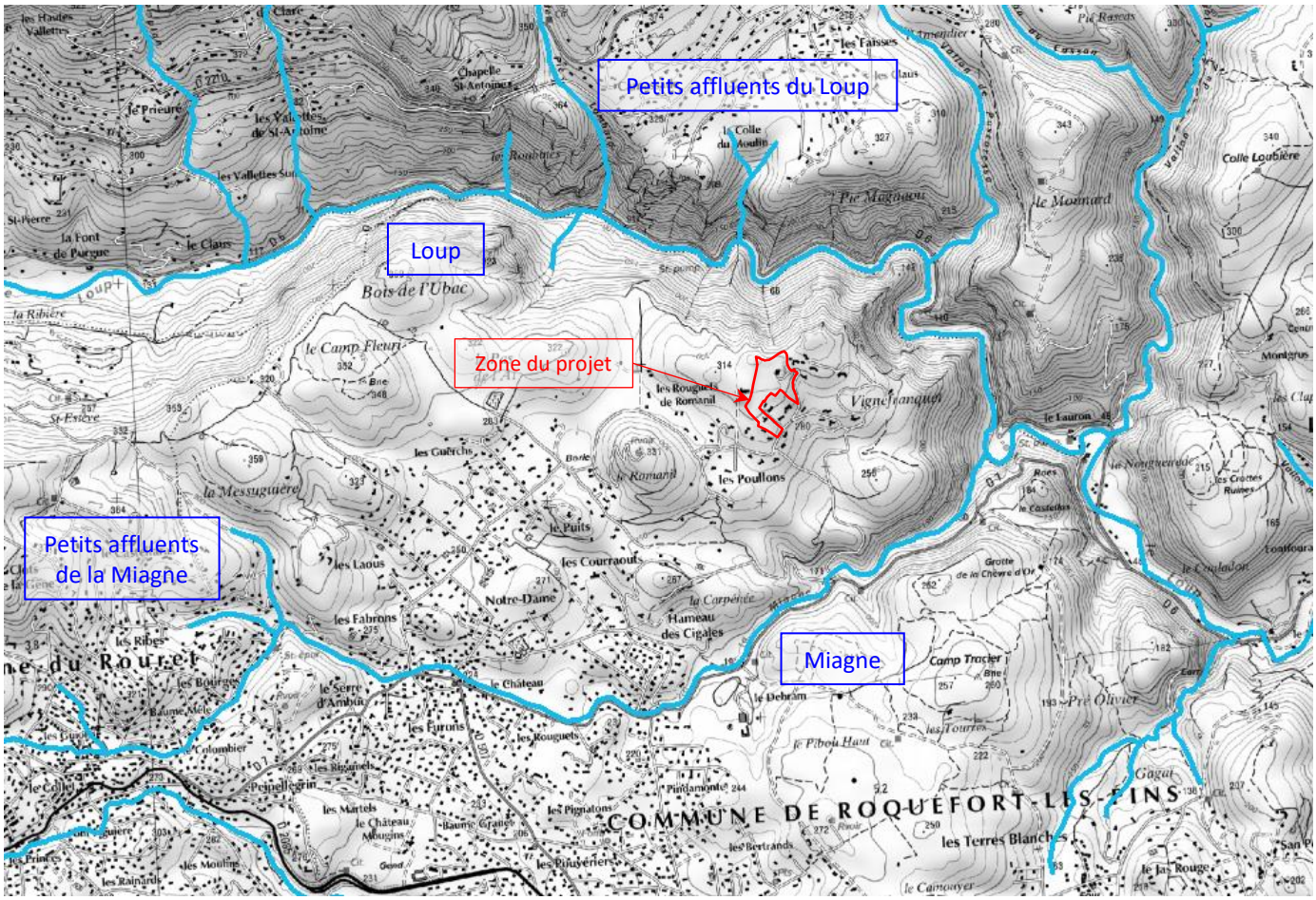


Illustration 18 : Cartographie des cours d'eau selon la Police de l'Eau au droit de la zone du projet (Source : DDT Alpes-Maritimes)

C.I.5.2. Qualité des eaux superficielles

C.I.5.2.1. Qualité des masses d'eau superficielle FRDR93A, FRDR93B et FRDR11543

Les masses d'eau superficielles citées précédemment citées ont fait l'objet d'un état des lieux en 2015 dans le cadre du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

Les masses d'eau superficielles FRDR93A et FRDR11543 constituent des cours d'eau naturels et ont donc des objectifs de bon état. La masses d'eau superficielles FRDR93B est considérée comme masse d'eau fortement modifiée et a donc un objectif de bon potentiel.

Tableau 5 : Qualité et objectifs de bon état des masses d'eau superficielles à proximité du projet (Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021)

Masse d'eau		Etat écologique			Etat chimique		
Code	Nom	Etat	Objectif de bon état/potentiel	Paramètre à l'origine du déclassement	Etat	Objectif de bon état/potentiel	Paramètre à l'origine du déclassement
FRDR93A	*Le Loup amont*	*Moyen*	*2021*	*Continuité, écologie*	*Bon*	*2015*	/
FRDR93B	*Le Loup aval*	*Bon*	*2015*	/	*Bon*	*2015*	/
FRDR11543	*Vallon de Mardaric*	*Bon*	*2027*	*Morphologie*	*Bon*	*2015*	/

Le SDAGE fixe donc pour les masses d'eau naturelles FRDR93A et FRDR11543 un maintien du bon état chimique (échéance 2015) et une atteinte du bon état écologique à l'échéance 2021 en raison de la continuité et de l'écologie du cours d'eau et à l'échéance 2027 en raison de la morphologie du cours d'eau respectivement. Selon l'état des lieux réalisé en 2019, les trois masses d'eau superficielles ont maintenu un bon état chimique, les masses d'eau superficielles FRDR93B et FRDR11543 ont atteint ou maintenu un bon état écologique, mais la masse d'eau superficielle FRDR93A a un état écologique moyen.

Le SDAGE fixe pour la masse d'eau fortement modifiée FRDR93B un maintien du bon potentiel chimique et du bon potentiel écologique (échéance 2015).

C.I.5.2.2. Qualité de la masse d'eau côtière FRDC09b

C.I.5.2.2.1. Suivi qualité dans le cadre du CE

La masse d'eau côtière FRDC09B fortement modifiée fait également l'objet d'un état des lieux 2015 dans le cadre du SDAGE bu bassin Rhône-Méditerranée.

Tableau 6 : Qualité et objectifs de bon état de la masse d'eau côtière FRDC09B (Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021)

Masse d'eau		Etat écologique			Etat chimique		
Code	Nom	Etat	Objectif de bon potentiel	Paramètre à l'origine du déclassement	Etat	Objectif de bon potentiel	Paramètre à l'origine du déclassement
FRDC09B	*Port d'Antibes – Port de commerce de Nice*	*Bon*	*2021*	*Substances dangereuses, activités maritimes*	*Très bon*	*2015*	/

Le SDAGE Rhône-Méditerranée fixe pour la masse d'eau côtière FRDC09B un objectif de maintien du très bon potentiel chimique (échéance 2015) et un objectif d'atteinte du bon potentiel écologique à l'échéance 2021 en raison des paramètres liés aux substances dangereuses et aux activités maritimes.

L'état chimique des masses d'eau superficielles a été suivi au niveau de 3 stations :

- Station n°06700180 de suivi de la masse d'eau superficielle FRDR93B « Le Loup aval », située à 6 m (linéaire de cours d'eau) en aval de la zone du projet, sur la commune de La Colle-sur-Loup ;
- Station n°06700160 de suivi de la masse d'eau superficielle FRDR93A « Le Loup amont », située à 430 m (linéaire de cours d'eau) en amont de la zone du projet, sur la commune de Tourrette-sur-Loup ;
- Station n°06700170 de suivi du cours d'eau de la Miagne, située à 4,7 m (linéaire de cours d'eau) en amont de la zone du projet, sur la commune de Roquefort-les-Pins.

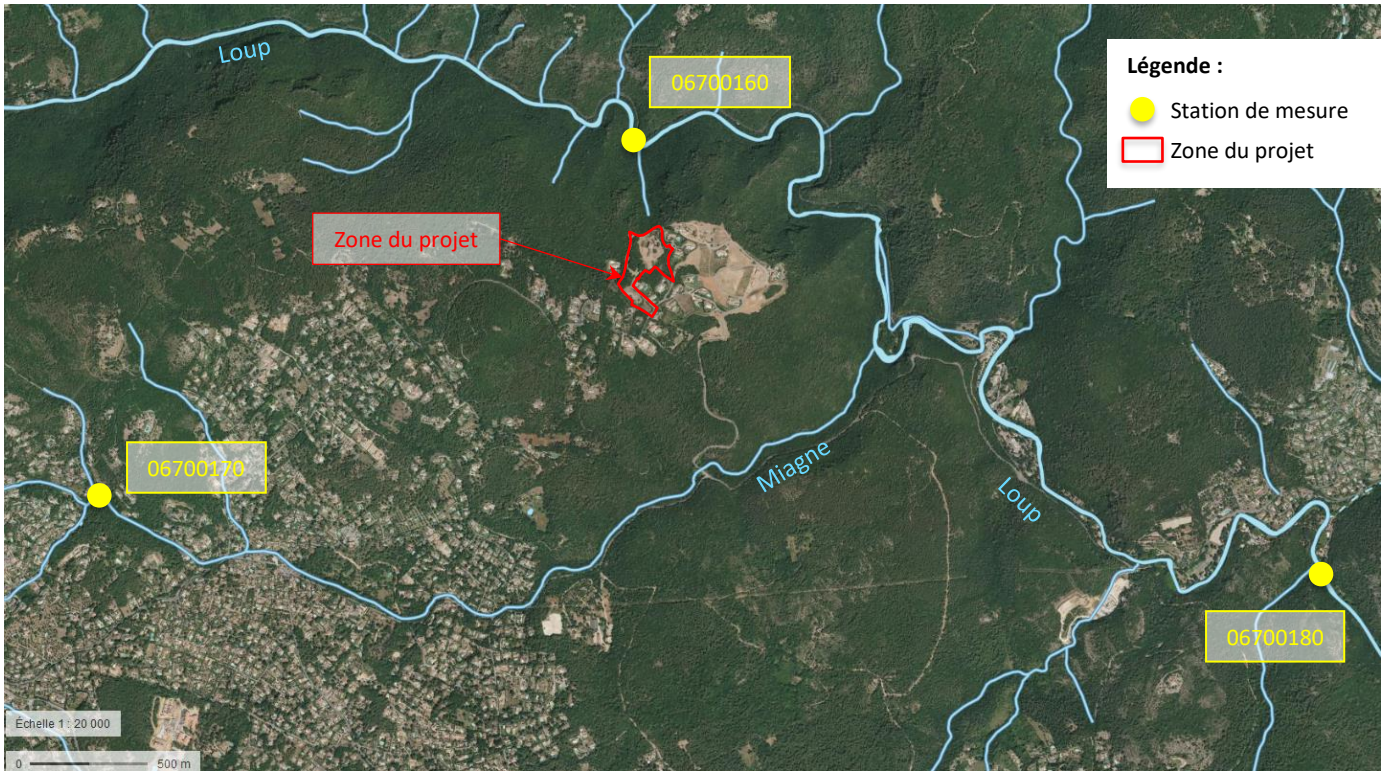


Illustration 19 : Localisation des stations de suivi au droit de la zone du projet (Source : Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée)

La station n°06700170 située sur le cours d'eau de la Miagne n'a pas de suivi disponible. Les deux autres stations ayant fait l'objet d'un suivi physico-chimique de 2008 à 2010.

Tableau 7 : Suivi de la qualité du Loup amont et aval au niveau des stations n°06700160 et n°06700180 (Source : Agence de l'Eau RMC)

Station n°06700160	2010	2009	2008
Physico-chimie			
Bilan de l'oxygène	BE	BE	BE
Température	IND	IND	IND
Nutriments azotés	IND	IND	IND
Nutriments phosphorés	BE	BE	BE
Acidification	BE	BE	BE
Polluants spécifiques			
Biologie			
Invertébrés benthiques			
Diatomées			
Macrophytes			
Poissons			
Hydromorphologie			
Pressions Hydromorphologiques			
Etat écologique	IND	IND	IND
Potentiel écologique			

Station n° 06700180	2010	2009	2008
Physico-chimie			
Bilan de l'oxygène	BE	BE	BE
Température	TBE	TBE	TBE
Nutriments azotés	IND	IND	IND
Nutriments phosphorés	BE	BE	BE
Acidification	BE	BE	BE
Polluants spécifiques			
Biologie			
Invertébrés benthiques			
Diatomées			
Macrophytes			
Poissons			
Hydromorphologie			
Pressions Hydromorphologiques			
Etat écologique	IND	IND	IND
Potentiel écologique			

C.I.5.2.2.1. Suivi qualité dans le cadre du réseau Ifremer

Le Laboratoire Environnement Ressources de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur opère, sur le littoral des départements des Bouches-du-Rhône, du Var, des Alpes-Maritimes et de la Haute-Corse, les réseaux de surveillance nationaux de l'Ifremer.

Les différents réseaux de suivi sont listés ci-dessous :

- REMI Réseau de contrôle microbiologique
- REPHY Réseau d'observation et de surveillance du phytoplancton et de l'hydrologie dans les eaux littorales
- REPHYTOX Réseau de surveillance des phycotoxines dans les organismes marins
- ROCCH Réseau d'observation de la contamination chimique
- DCE Benthos Réseau benthique
- ECOSCOPA Réseau d'observation du cycle de vie de l'huître creuse en lien avec les facteurs environnementaux

L'ensemble formé par la zone marine n°114 Cannes-Menton fait l'objet d'un suivi et d'une surveillance. Un rapport de bilan sur les résultats 2017 a été réalisé en 2018.

La masse d'eau côtière FRDC09b fait l'objet d'un suivi qualité au sein du réseau de mesures effectuées par Ifremer. La masse d'eau fait l'objet d'un suivi des invertébrés benthiques et d'un suivi des sédiments par le réseau RNO. La masse d'eau est notée FRDC09b dans le cadre de la DCE et noté Zone 114 « Cannes-Menton » selon la base de données de l'Ifremer.

Illustration 20 : Localisation des réseaux de suivi actuels dans le district Rhône et côtiers méditerranéens au niveau de la masse d'eau côtière FRDC09b (Source : Ifremer)

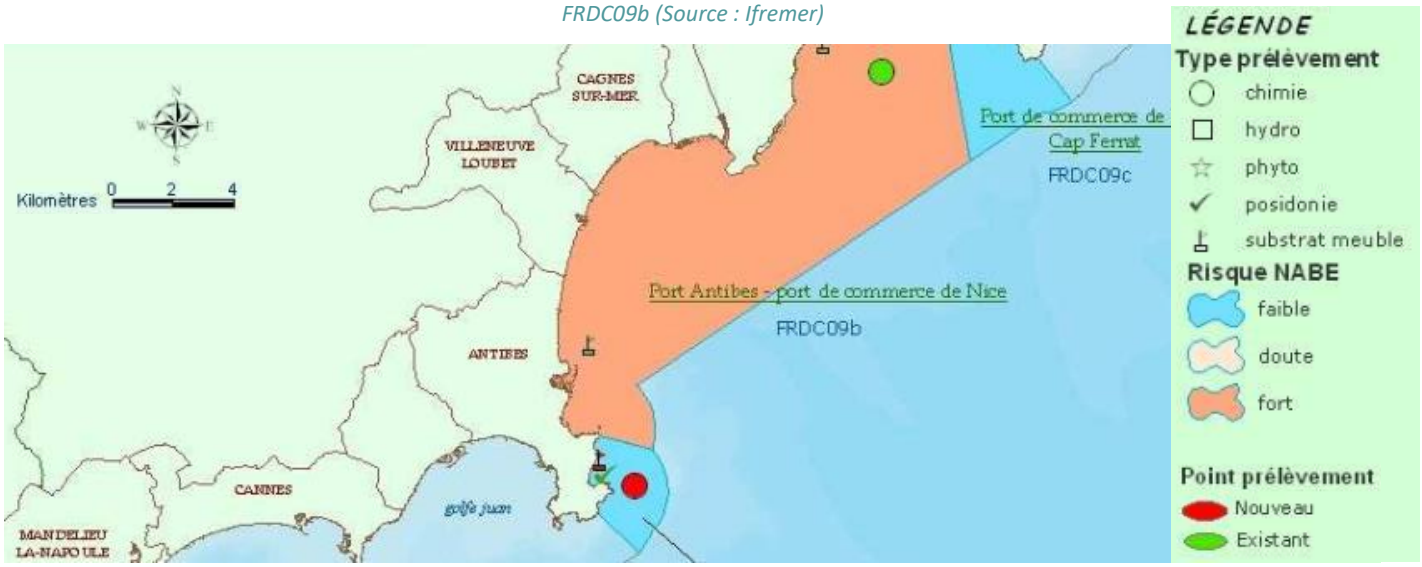


Illustration 21 : Localisation des réseaux de surveillance des masses d'eau côtières dans le district Rhône et côtiers méditerranéens au niveau de la masse d'eau côtière FRDC09b (Source : Ifremer)

La masse d'eau FRDC09B ne fait pas l'objet d'une surveillance de l'Ifremer. Les deux stations de surveillance les plus proches sont les stations n°114-P-009 « Golfe de la Napoule » qui fait l'objet d'un suivi ROCCH et la station n° 114-P-058 « Villefranche » qui fait l'objet d'un suivi REPHY. Ces données ne sont pas représentatives de la qualité des eaux au niveau de l'ensemble du Golfe des Anges et donc au niveau de la masse d'eau côtière FRDC09b.

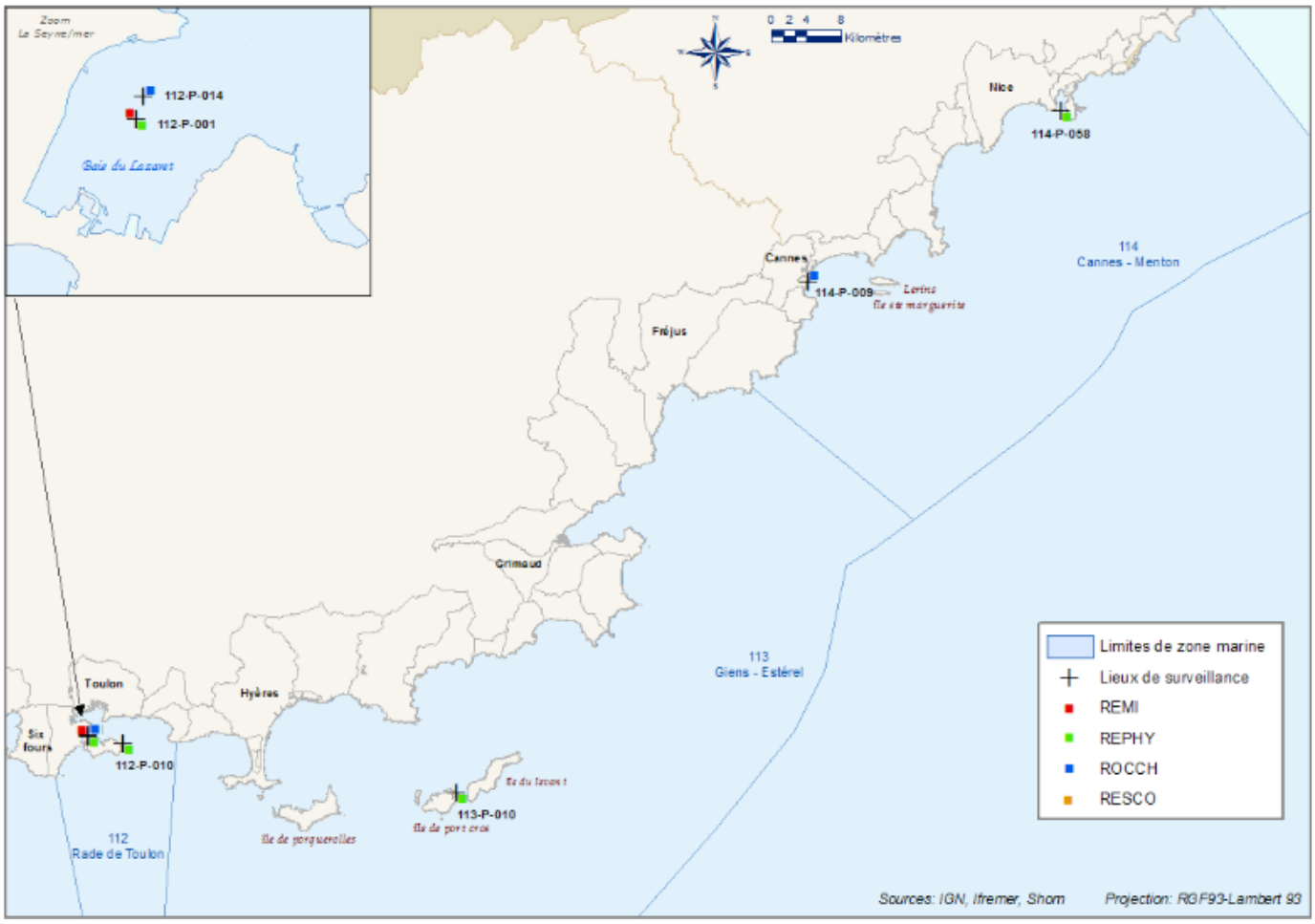


Illustration 22 : Localisation des stations de surveillance des masses d'eau côtières dans le district Rhône et côtiers méditerranéens au niveau de la masse d'eau côtière FRDC09b dite Zone Marine 114-P-009 (Source : Bulletin de Surveillance 2017 – Qualité du Milieu Marin Littoral)

Réseau de surveillance REPHY

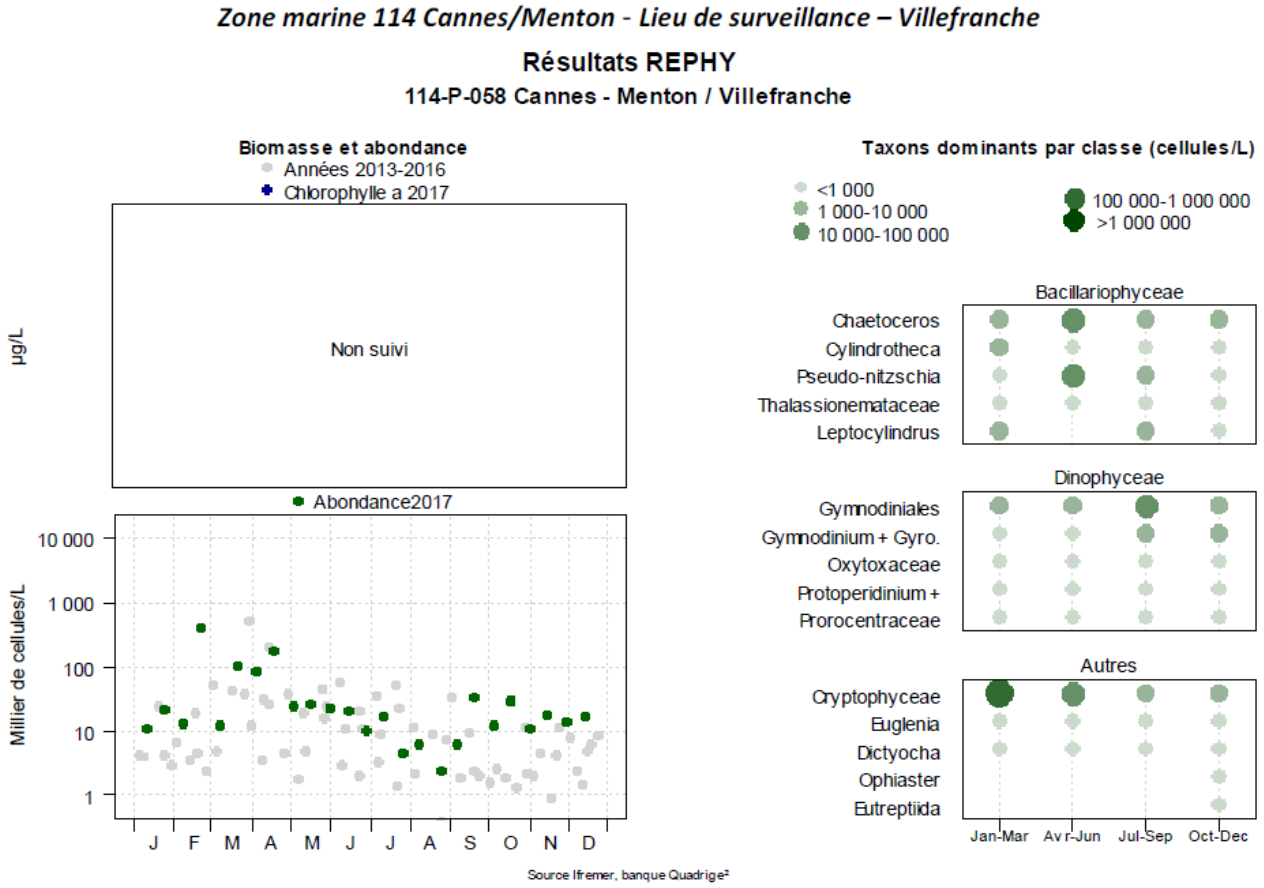
Le **REPHY surveillance** consiste en l'évaluation de la qualité des masses d'eau du point de vue de l'élément phytoplancton et des paramètres physico-chimiques associés. Les objectifs de ce réseau sont :

- acquérir une série de données relatives à la biomasse, l'abondance et la composition du phytoplancton (flores indicatrices), ainsi que la distribution spatio-temporelle des différentes espèces phytoplanctoniques le long des côtes françaises ;
- évaluer la qualité de l'eau via le calcul des indicateurs DCE (et DCSMM) ;
- établir des liens avec les phénomènes liés à l'eutrophisation ou à une dégradation de l'écosystème ;
- détecter et suivre dans l'eau des espèces phytoplanctoniques proliférantes (blooms) (nécessaire pour le calcul de l'indicateur DCE), mais aussi celles productrices de toxines, en relation avec les concentrations de toxines dans les coquillages.

Le **REPHY Observation** comprend l'identification et le dénombrement de la totalité des taxons phytoplanctoniques présents et identifiables dans les conditions d'observation au microscope optique (flores totales). Ce réseau a pour objectifs d'acquérir des connaissances sur l'évolution des abondances (globales et par taxon), sur les espèces dominantes et les grandes structures de la distribution des populations phytoplanctoniques afin de répondre au mieux aux questions de recherche telle que l'analyse

des réponses des communautés phytoplanctoniques aux changements environnementaux, la définition des niches écologiques du phytoplancton, la détection des variations de phénologie…

Les résultats du suivi REPHY au niveau de la station n°114-P-058 « Villefranche » sont donnés ci-après.



REPHY - Taxons dominants - signification des intitulés

Intitulé graphe	Libellé taxon	Classe
Chaetoceros	*Chaetoceros*	*Bacillariophyceae*
Cylindrotheca	*Cylindrotheca*	*Bacillariophyceae*
Leptocylindrus	*Leptocylindrus minimus*	*Bacillariophyceae*
Pseudo-nitzschia	*Pseudo-nitzschia, complexe seriata, groupe des larges (australis + fraudulenta + seriata + subpacifica)*	*Bacillariophyceae*
Thalassionemataceae	*Thalassionema nitzschioides*	*Bacillariophyceae*
Gymnodiniales	*Gymnodiniales*	*Dinophyceae*
Gymnodinium + Gyro.	*Gyrodinium spirale*	*Dinophyceae*
Oxytoxaceae	*Oxytoxum + Corythodinium*	*Dinophyceae*
Prorocentraceae	*Prorocentrum cordatum*	*Dinophyceae*
Protoperidinium +	*Protoperidinium bipes*	*Dinophyceae*

Illustration 23 : Résultats du réseau de surveillance REPHY au niveau de la station n°114-P-058 « Villefranche » (Source : Bulletin de Surveillance 2017 – Qualité du Milieu Marin Littoral)

D'un point de vue composition, cette zone est stable par rapport à l'année dernière. La flore totale y est peu abondante, mais diversifiée. Il est toutefois possible d'observer la présence de Cryptophyceae en quantité non négligeable tout au long de l'année, avec une nette diminution pour la période octobre à décembre.

Dans cette zone, les taxons dominants, en plus des Cryptophyceae, appartiennent à la famille des diatomées notamment aux genres *Cylindrotheca, Leptocylindrus, Chaetoceros*, *Pseudo-nitzschia* et thalassionemataceae. Ils sont présents toute l'année à des concentrations relativement stables.

Réseau de surveillance ROCCH

Le ROCCH est un outil de connaissance des niveaux de contamination chimique de notre littoral depuis 1979. Il s'appuie sur les moules et les huîtres utilisées comme indicateurs quantitatifs de contamination. Ces mollusques possèdent en effet, comme de nombreux organismes vivants, la propriété de concentrer certains contaminants présents dans le milieu où ils vivent (métaux, contaminants organiques hydrophobes) de manière proportionnelle à leur exposition. Les concentrations en contaminants chimiques dans la chair des mollusques sont donc beaucoup plus élevées que dans l'eau, facilitant les analyses. Elles traduisent l'état chimique chronique du milieu en permettant de s'affranchir des fluctuations rapides de celui-ci.

Les résultats de surveillance du réseau ROCCH au niveau de la station n°114-P-009 « Golfe de la Napoule » sont donnés ci-dessous.

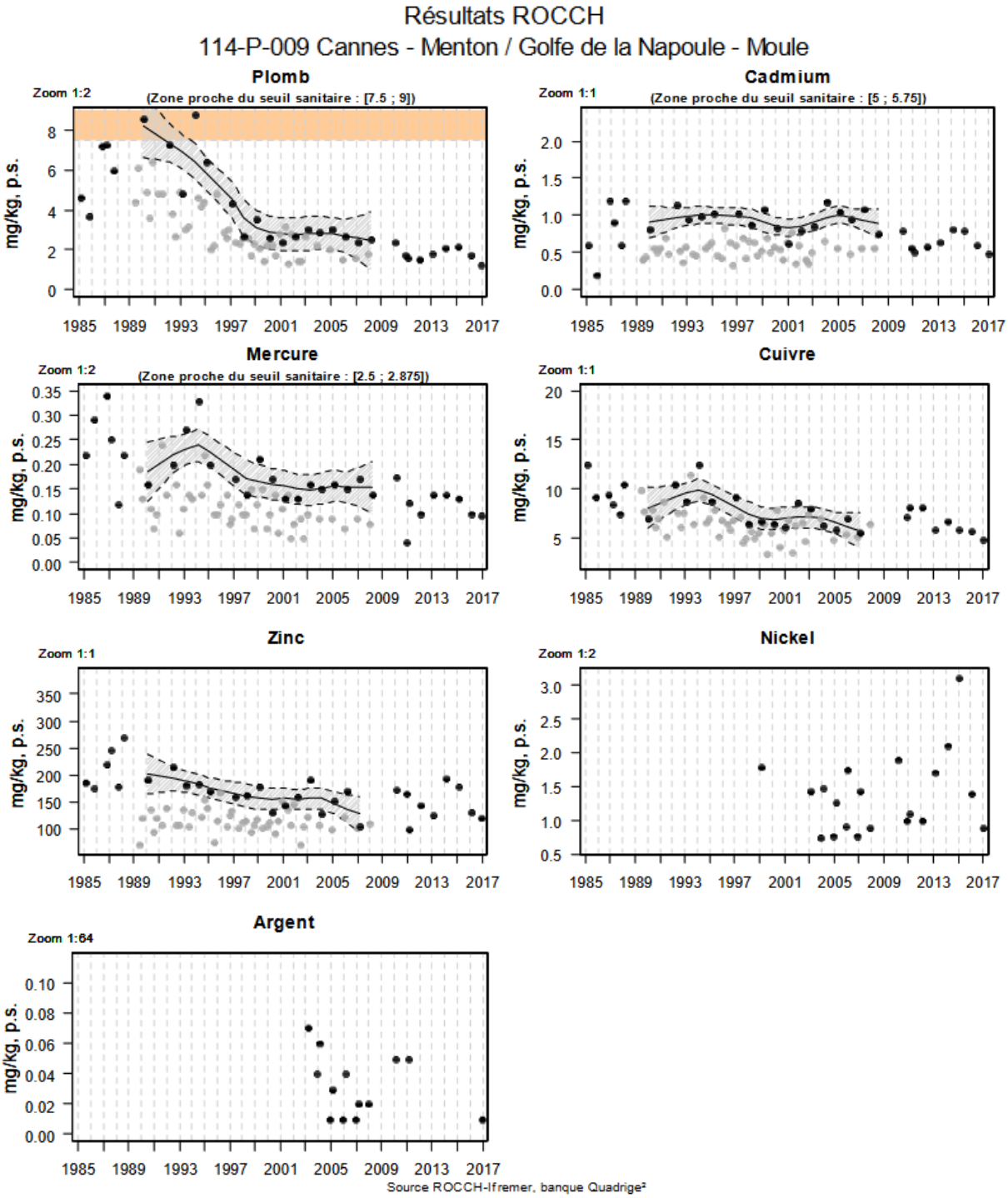


Illustration 24 : Résultats du suivi ROCCH sur la station n°114-P-009, au niveau du Golfe de la Napoule (source : Bulletin de surveillance 2017 – Laboratoire Environnement Ressources Provence Azur Corse, IFREMER).

Les résultats du suivi initié en 2013 montrent une teneur importante en Plomb au niveau du Golfe de la Napoule, c'est-à-dire au niveau de la masse d'eau côtière FRCD09b.

C.I.5.3. Usages des eaux superficielles

Aucun usage particulier (zone de baignade, prélèvement pour l'alimentation en eau potable) n'est recensé sur les eaux superficielles décrites précédemment. Cependant, la masse d'eau côtière FRDC09B « Port d'Antibes – Port de commerce de Nice » compte de nombreux sites de baignade dont deux se situent de part et d'autre du point de rejet du cours d'eau du Loup dans la masse d'eau côtière. Actuellement, les deux zones de baignade, situées proches de l'hippodrome à Cagnes-sur-Mer (1) et à Villeneuve-Loubet (2) sont classées d'excellente qualité et de bonne qualité respectivement selon le classement des eaux de baignade réalisé par l'ARS en 2020.

Le cours d'eau du Loup fait l'objet des usages de pêche (Fédération des Alpes-Maritimes pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique). Les cours d'eau de la Miagne et du Loup sont classés comme réservoirs biologiques et le cours d'eau du Loup est classé comme axe migrateur pour l'anguille.

Le Golfe de la Napoule ou masse d'eau côtière FRDC09b « Port d'Antibes – Port de Commerce de Nice » ne fait pas l'objet d'un usage de production et reparcage de coquillages. Il fait cependant l'objet d'une activité de pêche maritime au large.

Il fait également l'objet d'une activité de commerce via son Port d'Antibes et de la Marina de la Baie des Anges.

Aucun prélèvement d'eau superficielle destinée à la consommation humaine n'est recensé sur la commune de Roquefort-les-Pins.

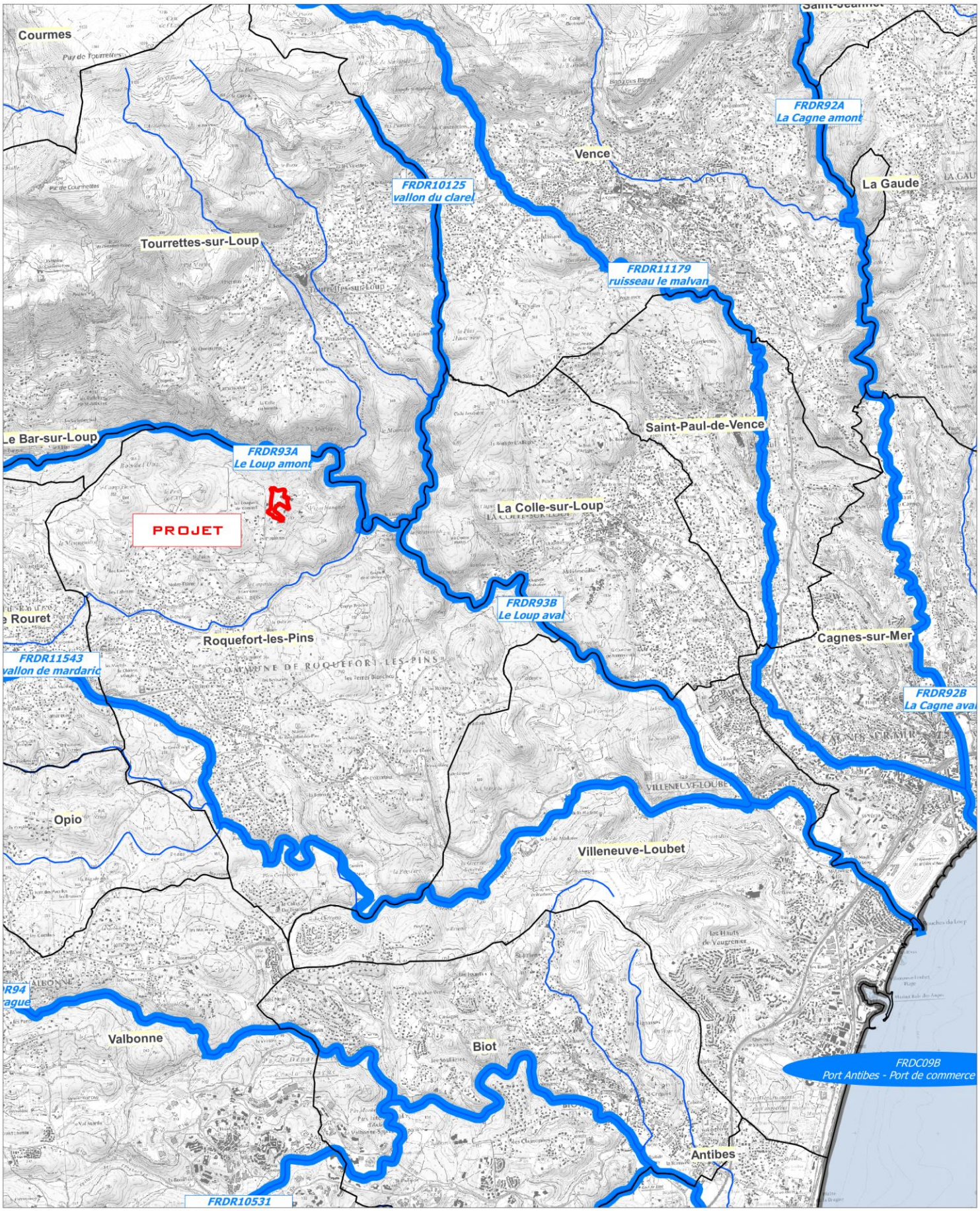
C.I.5.4. Vulnérabilité des eaux superficielles

De manière générale, les eaux superficielles du territoire d'étude présentent un état global moyen à bon.

On peut estimer que la vulnérabilité des eaux superficielles vis-à-vis du site du projet et de la réalisation du projet est faible, en raison notamment de la nature du projet qui n'est pas susceptible d'impacter les eaux superficielles et de l'infiltration des eaux pluviales du projet.

La vulnérabilité du réseau hydrographique aux alentours du projet peut être évaluée à faible. Des mesures habituelles de prévention en phase chantier seront à prendre.

Contexte hydrographique



Carte élaborée par Cereg le 17/02/2020 | Source : fonds IGN

LEGENDE

- Limites communales
- Emprise du projet
- Masse d'eau superficielle
- Masse d'eau côtière
- Réseau hydrographique

N

cereg

0 600 1200 m

C.I.6. Risques naturels

C.I.6.1. Risque feu de forêt

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs des Alpes-Maritimes (06), **la commune de Roquefort-les-Pins présente un risque vis-à-vis d'incendies et feux de forêts et dispose d'un** PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts) qui a été approuvé le 3 septembre 2009.

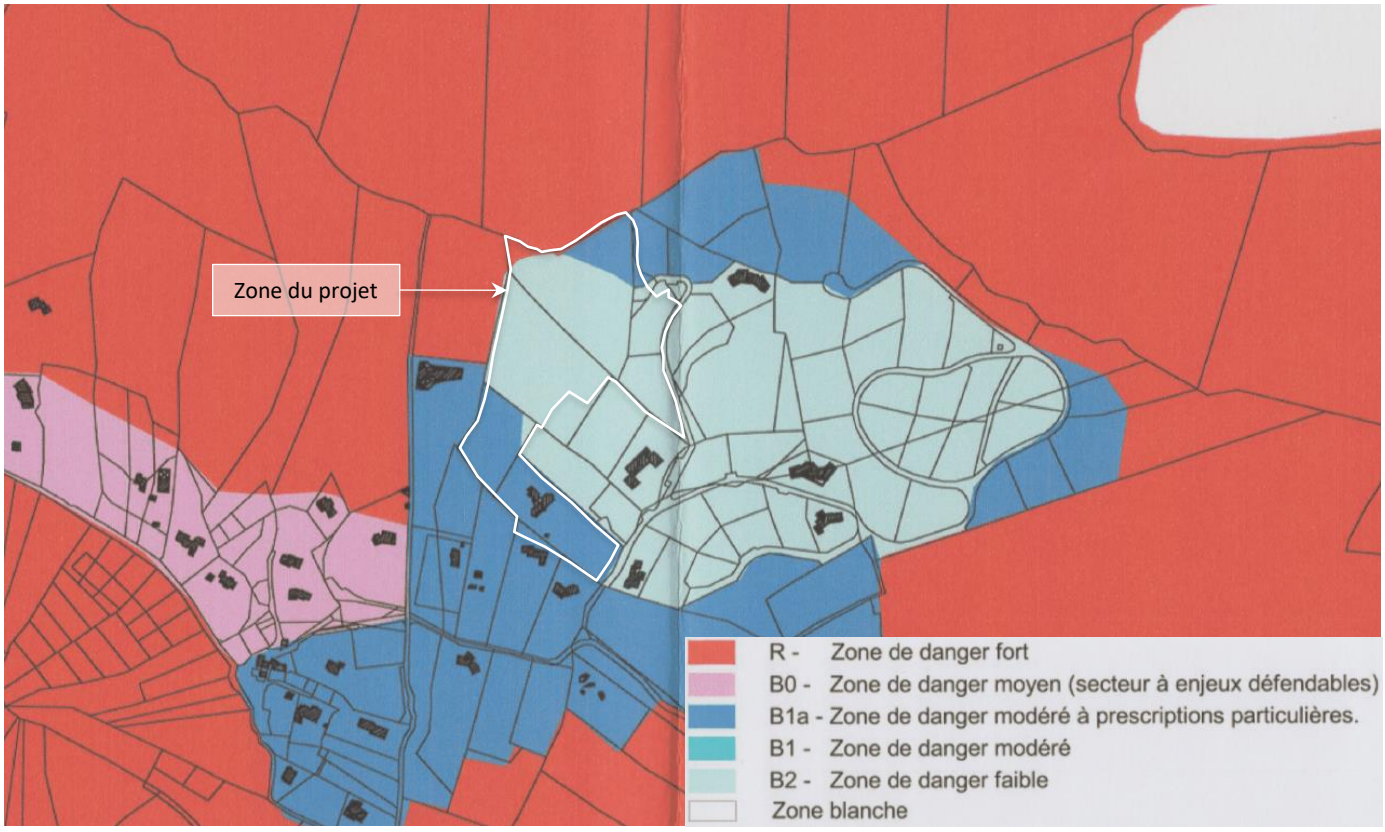


Illustration 25 : Extrait du PPRIFF de la commune de Roquefort-les-Pins au droit de la zone du projet (Source : PPRIFF– PLU Roquefort-les-Pins)

La zone du projet se situe au niveau des zones notées B1a et B2. Les aménagements réalisés pour e bâtiment de la clinique se situent en zone notée B2. Seules des voiries seront réalisées en bordure des voiries existantes notamment au niveau des zones notées B1a.

Les prescriptions applicables à ces deux zones concernent notamment la limitation de la végétation facilement inflammable aux abords des bâtiments (Broussailles, …), la présence d'un point d'eau normalisé à une distance inférieure ou égale à 200 m en zone B2 et inférieure ou égale à 100 m en zone B1.

Également, le projet étant considéré comme une opération d'urbanisme individuelle, « *la voie d'accès nouvellement créée a des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15% et une bande de roulement d'une largeur minimum de 3 mètres* ».

Les prescriptions liées à ces deux zones réglementaires B1a et B2 ainsi que les dispositions spécifiques applicables aux établissements accueillant du public sont données en annexe.

C.I.6.2. Risque inondation

La commune des de Roquefort-les-Pins ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation ou d'un Plan des Surfaces Submersibles (PSS). La zone du projet n'est pas concernée par le risque inondation et il ne s'agit pas d'un territoire à risque d'inondation.

C.I.6.3. Risque de mouvement de terrain / Risque sismique

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs des Alpes-Maritimes (DDRM06) indique que le département des Alpes-Maritimes est soumis au risque de mouvement de terrain, en raison du retrait-gonflement des argiles, des écroulements et chutes de blocs, des coulées boueuses et torrentielles, de l'érosion de berge et des avalanches.

La commune de Roquefort-les-Pins ne fait pas l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) lié aux mouvements de terrain.** Le risque vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles est estimé **à faible au niveau de la zone d'étude et sur la commune de Roquefort-les-Pins.**

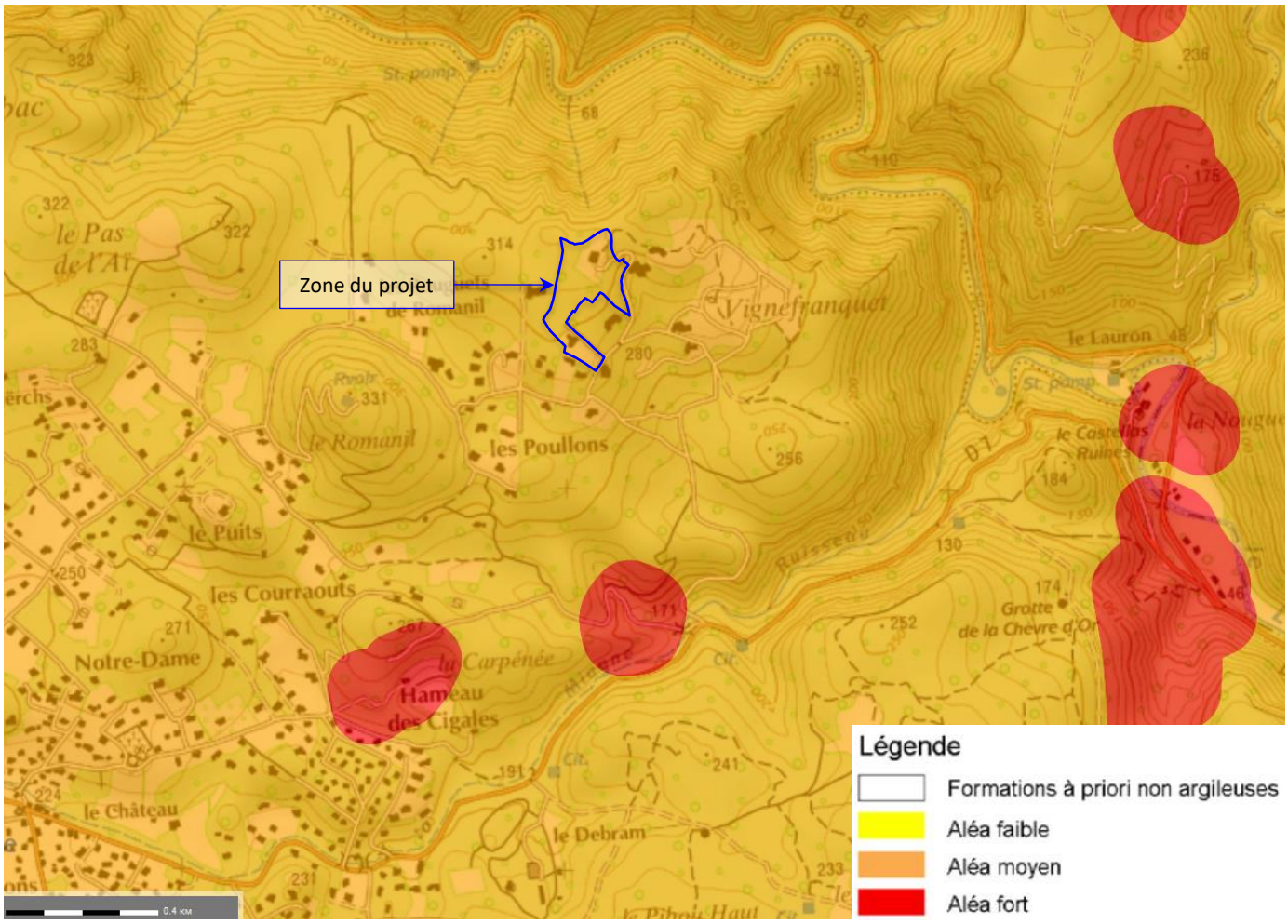


Illustration 26 : Extrait de la carte d'aléa du retrait-gonflement des argiles de la commune de Roquefort-les-Pins au droit de la zone du projet (Source : BRGM)

Enfin, d'après le zonage sismique de la France en vigueur, la commune de Roquefort-les-Pins est incluse dans une **zone de sismicité 3**, correspondant à une zone de **sismicité modérée.**

C.II. LE MILIEU NATUREL

C.II.1. Milieux naturels bénéficiant d'une protection règlementaire

Planche 5 : Patrimoine naturel – Zonages réglementaires

Planche 6 : Patrimoine naturel – Zonages du SDAGE

Sources : DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur

C.II.1.1. Sites du réseau Natura 2000

La zone du projet n'est située sur aucun site naturel soumis à une protection réglementaire Natura 2000. Les sites les plus proches sont :

- La Zone Spéciale de Conservation FR9301571 « Rivière et Gorges du Loup », situé à 250 m au Nord de la zone du projet ;
- **La Zone de Protection Spéciale FR9312002 « Préalpes de Grasse »**, situé en bordure immédiate au Nord du périmètre du projet.
- La Zone Spéciale de Conservation FR9301570 « Préalpes de Grasse », situé à 900 m au Nord-Ouest de la zone du projet.

C.II.1.2. Parcs Naturels

La zone de projet n'est concernée par **aucun Parc Naturel National ou Parc Naturel Régional**. Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur est le plus proche de la zone du projet et se situe à 350 m Nord de la zone du projet, en bordure de la limite communale de Roquefort-les-Pins.

C.II.1.3. Réserves naturelles

La zone de projet ainsi que la commune de Roquefort-les-Pins ne sont concernées par **aucune Réserve Naturelle Nationale ou Réserve Naturelle Régionale.**

C.II.1.4. Arrêté de Protection de Biotope

La zone de projet ainsi que la commune de Roquefort-les-Pins ne sont concernées par **aucun Arrêté de Protection de Biotope.** La zone soumise à un arrêté de protection de Biotope la plus proche est l'APB FR3800581 « Terme Blanc », situé à 5,8 km au Sud-Est de la zone du projet.

C.II.1.5. Réserve de chasse et de faune sauvage

La zone de projet ainsi que la commune de Roquefort-les-Pins ne sont concernées par **aucune Réserve Naturelle de Chasse et Faune Sauvage.**

C.II.1.6. Réserves biologiques

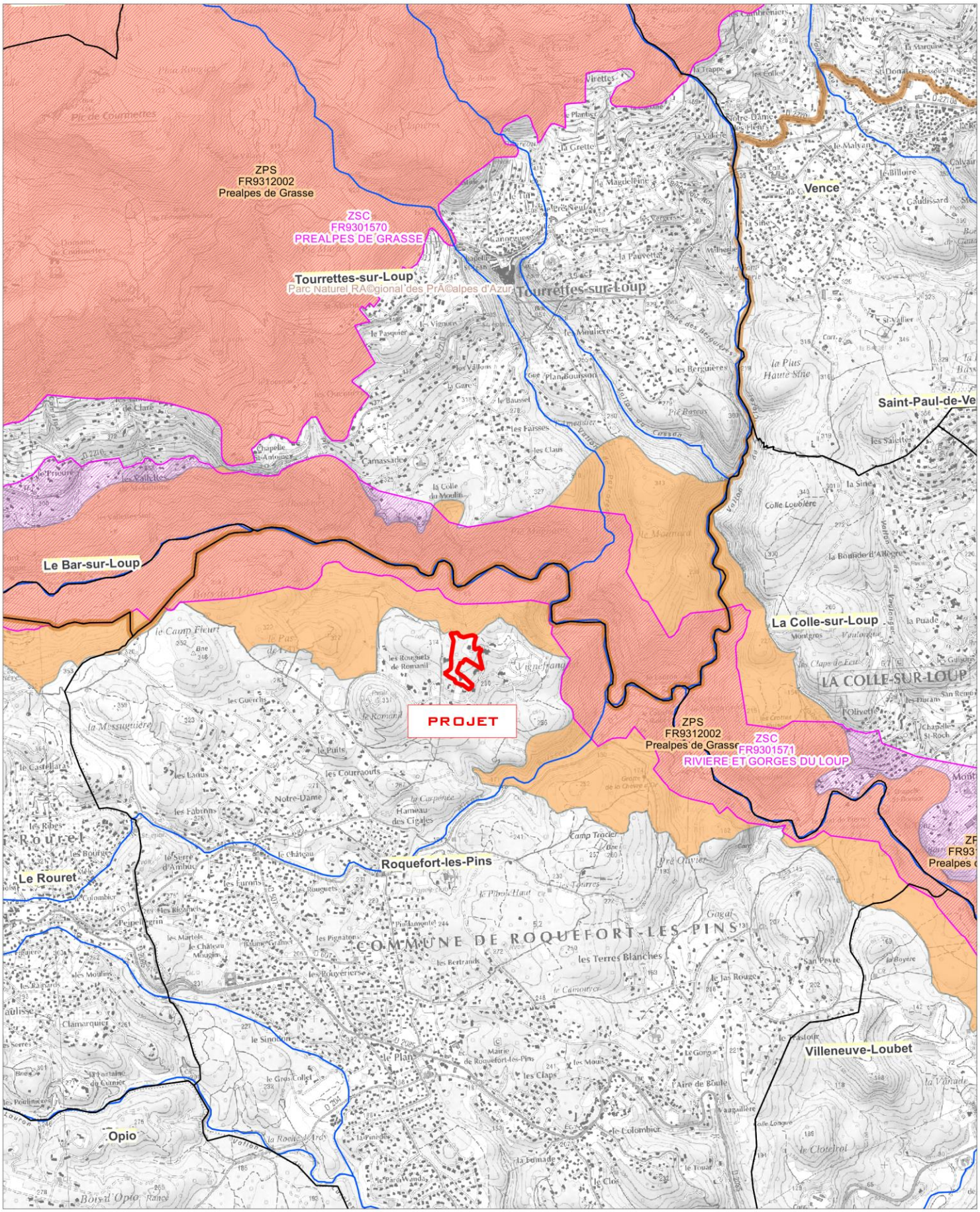
Aucune Réserve Biologique n'est située aux abords du projet ou sur la commune de Roquefort-les-Pins.

C.II.1.7. Zonages du SDAGE

Le cours d'eau du Loup est considéré comme axe migrateur pour les anguilles selon le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse 2016-2021 et les cours d'eau de la Miagne et du Loup sont classés comme réservoirs biologiques.

Le projet n'est pas concerné directement par des zonages de protection réglementaires. Cependant, la proximité immédiate de la zone du projet avec la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9312002 « Préalpes de Grasse », demande une vigilance quant à la gestion des eaux pluviales sur le site. En effet, le cours d'eau du Loup étant intégré dans un site Natura 2000 et les eaux pluviales du projet étant dirigées vers ce cours d'eau, des précautions seront à prendre en phase de travaux et d'exploitation, afin de ne pas impacter les milieux et la faune associés.

Patrimoine naturel - Zonages réglementaires



Carte élaborée par Cereg le 17/02/2020 | Source : fonds IGN

LEGENDE

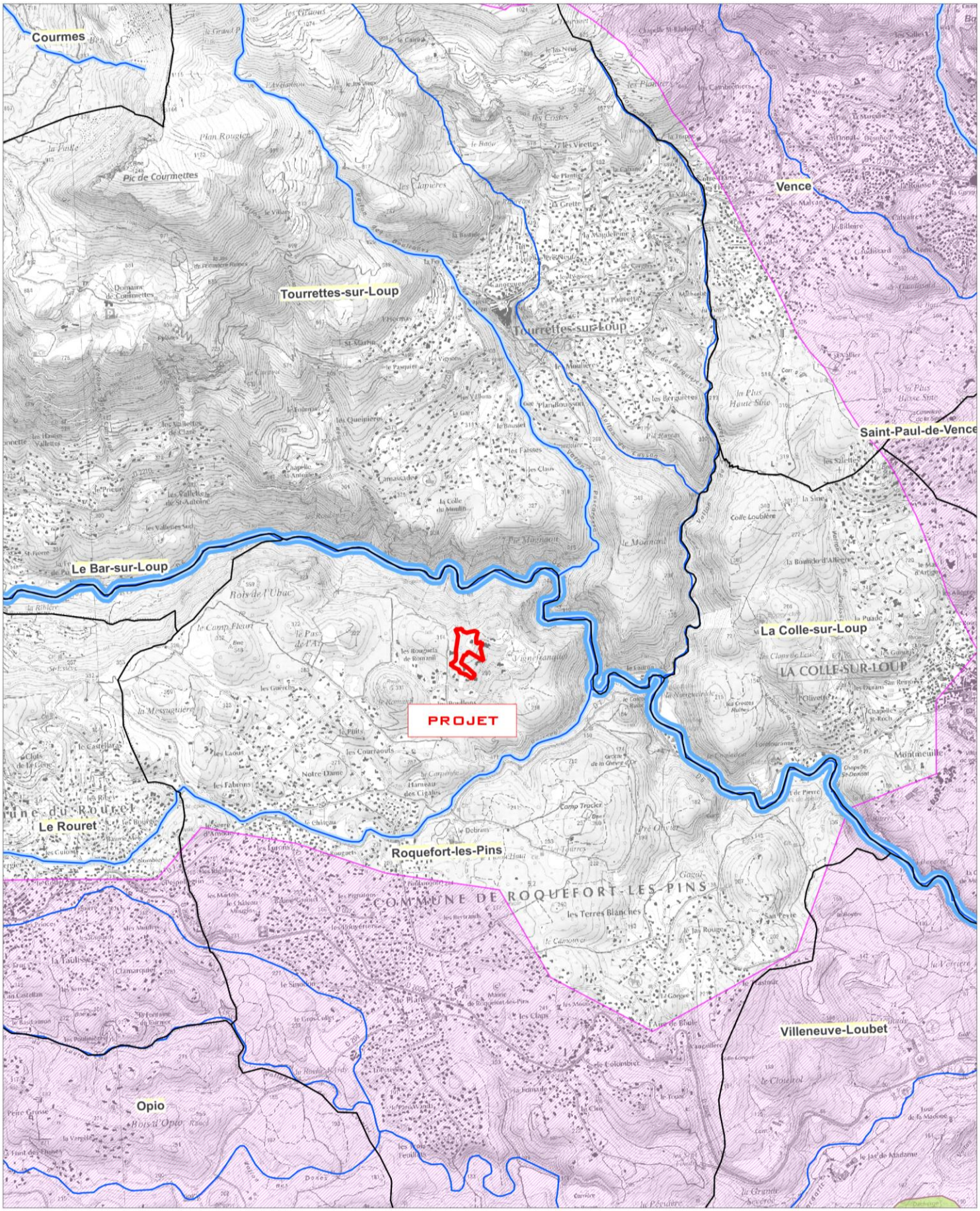
- Limites communales
- Emprise du projet
- Réseau hydrographique
- NATURA 2000 - Directive Habitat
- NATURA 2000 - Directive Oiseaux
- Parc Naturel Régional - PNR

N

cereg

0 350 700 m

Patrimoine naturel - Zonages du SDAGE



Carte élaborée par Cereg le 17/02/2020 | Source : fonds IGN

LEGENDE

- Limites communales
- Emprise du projet
- Réseau hydrographique
- Liste 1
- Liste 2
- ZRE

N

cereg

0 400 800 m

C.II.2. Milieux naturels remarquables inventoriés dans le cadre d'inventaires spécifiques

Planche 7 : Patrimoine naturel – Zonages d'inventaires

Sources : DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur

C.II.2.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La zone du projet n'est pas située au niveau d'un zonage d'inventaire de type ZNIEFF. Les sites d'intérêt naturel les plus proches sont :

- ZNIEFF de type I :
  - N° 930012597 « Hautes gorges du Loup », située à 3,6 km au Nord-Ouest de la zon eu projet,
  - N° 930012592 « Basses gorges du Loup », située à 3 km au Sud-Est de la zone du projet,
  - N°930012591 « Massif de Biot », située à 3,4 km au Sud-Est de la zone du projet ;
- ZNIEFF de type II :
  - N°93001593 « Col de Vence – Pic de Courmettes – Puy de Tourette », située à 1,9 km au Nord-Ouest de la zone du projet,
  - N°930020493 « Le Loup », située à 260 m au Nord de la zone du projet.

C.II.2.2. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux

La commune de Roquefort-les-Pins est concernée par la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) PA26 « Préalpes de Grasse **»,** située à 4,2 km au Nord de la zone du projet.

C.II.2.3. Inventaires des Zones Humides

La zone du projet n'est concernée par aucune zone humide identifiée dans le cadre des inventaires réalisés. Les zones humides référencées les plus proches de la zone du projet sont associées au cours d'eau du Loup, situées à 430 m au Nord de la zone du projet, le long du linéaire du lit mineur du cours d'eau.

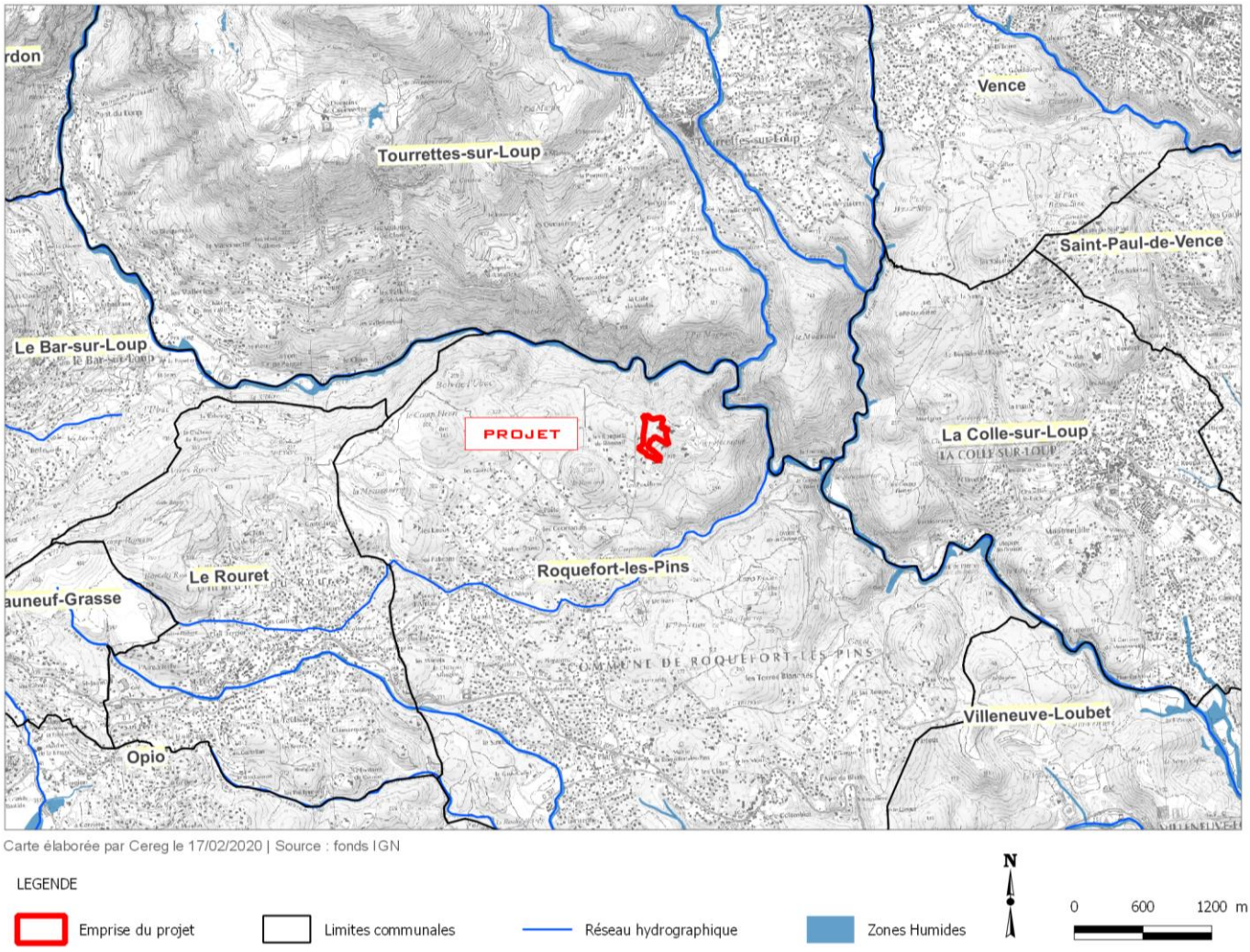
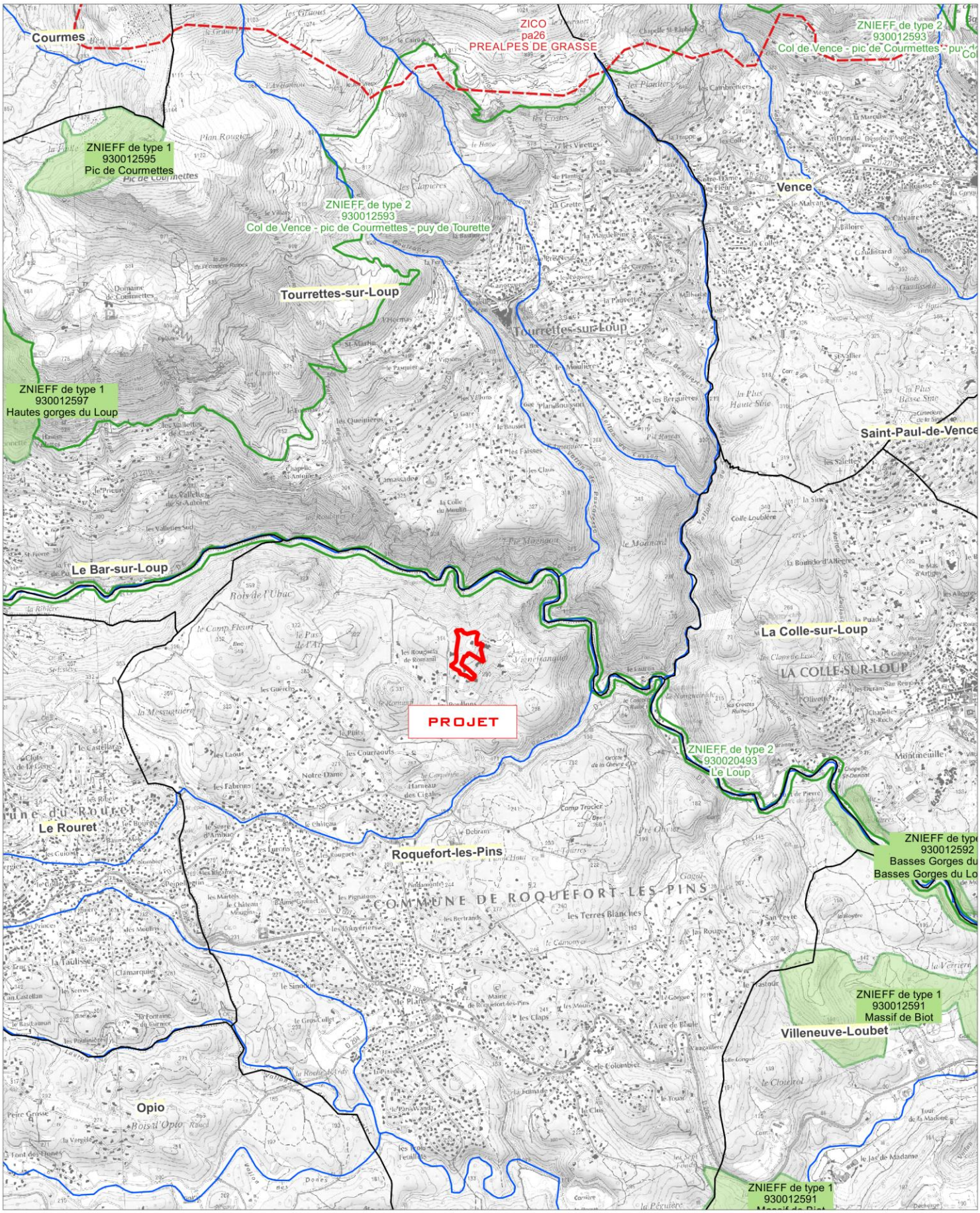


Illustration 27 : Localisation des zones humides citées (Source : Inventaire des zones humides – PACA)

Les sites naturels étant référencés dans les inventaires ne constituent pas ici une contrainte particulière.

Patrimoine naturel - Zonages d'inventaires



Carte élaborée par Cereg le 17/02/2020 | Source : fonds IGN

LEGENDE

- Limites communales
- Emprise du projet
- Réseau hydrographique
- zico
- ZNIEFF de type 2
- ZNIEFF de type 1

N

cereg

0 400 800 m

C.II.3. Autres zonages

Planche 8 : Patrimoine naturel – Zonages du SRCE

Sources : DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur

C.II.3.1. RAMSAR

La commune de Roquefort-les-Pins et la zone du projet ne sont pas concernées par les zones RAMSAR.

C.II.3.2. Réserves de biosphère

La commune de Roquefort-les-Pins et le site de projet ne sont concernés par **aucune Réserve de Biosphère.**

C.II.3.3. Plan Nationaux d'Action

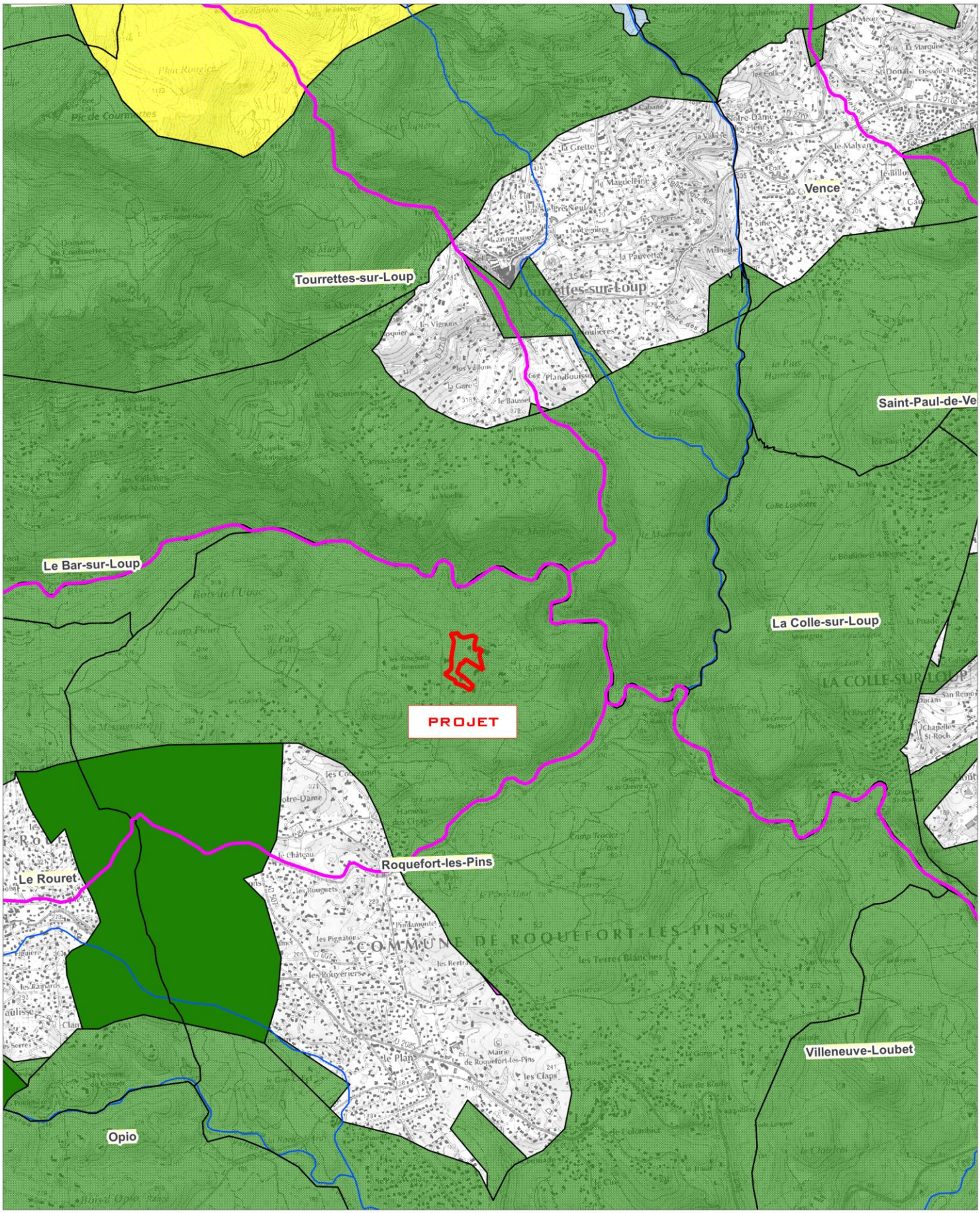
La commune de Roquefort-les-Pins et la zone du projet ne sont concernées par aucun Plan National d'Action en faveur d'espèces.

C.II.3.4. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La zone du projet se situe au sein d'un réservoir surfacique de type boisé, référencé dans le SRCE. Également, les cours d'eau du Loup et de la Miagne sont classés en liste 1, c'est-à-dire qu'il s'agit de cours d'eau à remettre en bon état selon les objectifs du SRCE.

Les zonages du SRCE et autres zonages (zones humides, zones comprises dans la Trame verte et/ou la Trame bleue) constituent un enjeu sur la zone du projet en raison de la présence de zones boisées. Les espaces boisés classés seront conservés et les bois non classés seront au maximum préservés et mis en valeur.

Patrimoine naturel - Zonages du SRCE



Carte élaborée par Cereg le 17/02/2020 | Source : fonds IGN

LEGENDE

- Limites communales
- Emprise du projet
- Réseau hydrographique
- SRCE - Corridor écologique
  - boisé
- SRCE - Réservoir surfacique
  - autre
  - boisé
- humide
- ouvert
- SRCE - Cours d'eau
  - à remettre en bon état

N

cereg

0 350 700 m

C.II.4. Milieux en présence

Actuellement la zone se situe principalement en zone d'habitat diffus (UC) selon le plan du zonage du Plan Local d'Urbanisme. Une petite partie de la zone du projet se situe en zone Naturelle (N) et une partie correspond à un Espace Boisé Classé selon le Plan Local d'Urbanisme.

La zone se caractérise par des milieux ouverts tels que des prairies et pelouses et des espaces de terre brute aux alentours de la villa présente. Également, la zone du projet comprend des espaces boisés et ponctuellement des rochers. En lieu et place du bâtiment principal de la future clinique se situent des espaces aménagés, dont une villa et des surfaces imperméabilisées (stationnement, terrasses, …). A cela s'ajoutent des voiries d'accès qui sont considérées comme espaces imperméabilisés.

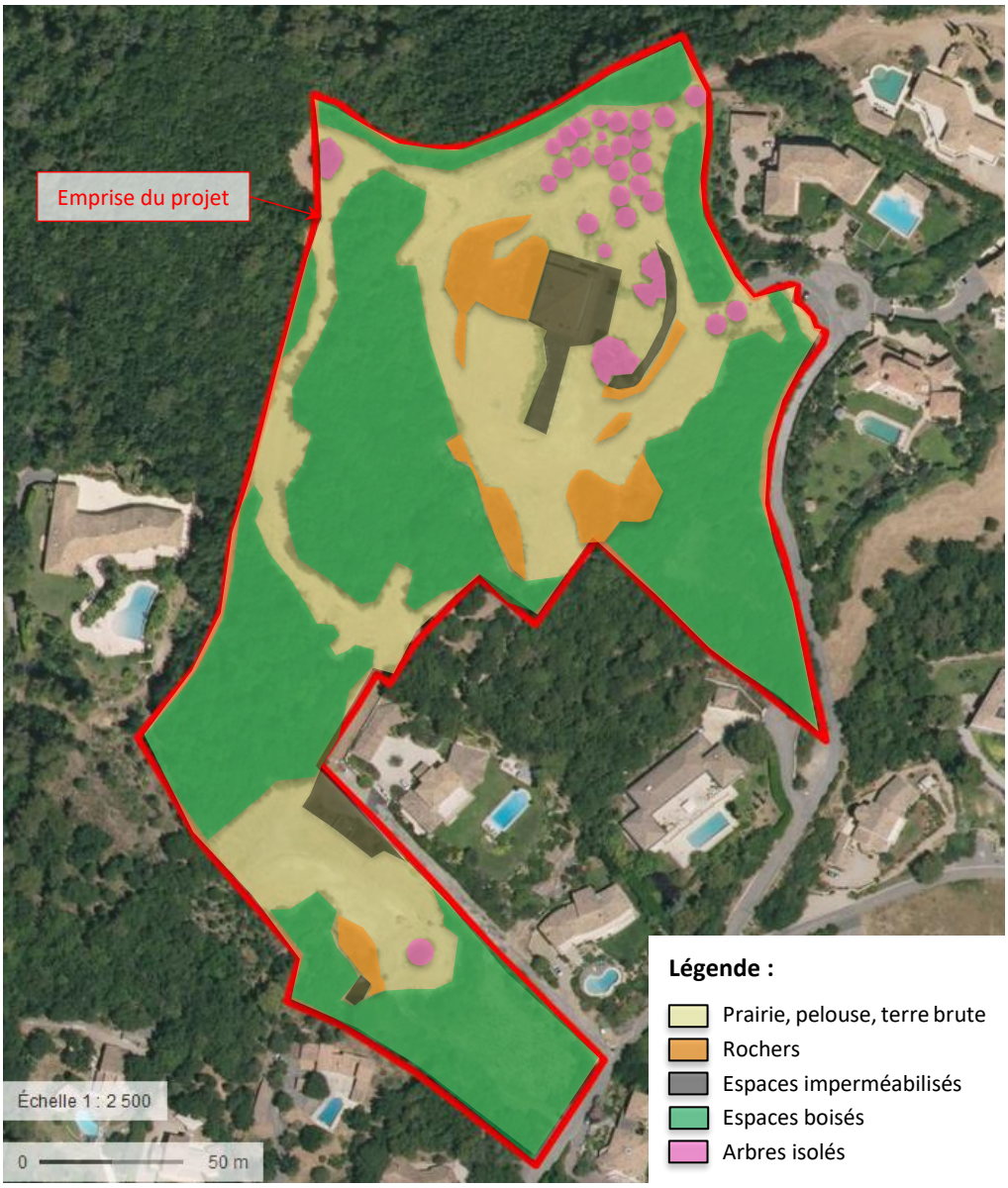


Illustration 28 : Occupation du sol au niveau de la zone du projet (Source : Fond de carte orthophotographie – Géoportail, Visite de terrain)

Une photographie vue de dessus permet de visualiser la zone du projet.

Illustration 29 : Vue de dessus de la zone du projet (Source : Dossier d'Avant-Projet – Jean-Paul GOMIS Architecture – Janvier 2019)

Etant donnée l'insertion de la zone du projet au sein d'une zone d'habitat diffus et en lieu et place d'une actuelle villa, mais la présence de zones boisées et de prairies, la zone du projet présente un intérêt vis-à-vis des habitats et des espèces faunistiques et floristiques potentiellement présentes. La définition du projet prendra en compte ces enjeux afin de préserver les milieux présents et de limiter au maximum l'impact du projet sur ces milieux.

C.III. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

Planche 9 : Patrimoine culturel et paysager

C.III.1. Monuments Historiques et Périmètres de Protection

D'après les données issues de la Base de données Mérimée et de l'Atlas des Patrimoines, **la zone du projet ainsi que la commune de Roquefort-les-Pins ne sont pas concernées par des monuments historiques.**

Les monuments historiques les plus proches sont :

- « Le château du Rouret (en partie) », monument partiellement Classé et inscrit, situé à 3,7 km à l'Ouest de la zone du projet, sur la commune du Rouret ;
- « L'Abbaye du Canadel », monument inscrit, situé à 3,9 km à l'Est de la zone du projet, sur la commune de la Colle-sur-Loup ;
- « Le Château de Monfort », monument inscrit, situé à 4,6 km au Sud-Est de la zone du projet, sur la commune de la Colle-sur-Loup ;
- « La Maison du Rouréou », monument inscrit, situé à 3,2 km au Nord de la zone du projet, sur la commune de Tourrettes-sur-Loup.

C.III.2. Sites archéologiques

Selon les informations de l'Atlas des Patrimoines, aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est recensée au droit de la zone du projet ou au sein de la commune de Roquefort-les-Pins.

C.III.3. Sites classés et inscrits

La zone du projet ainsi que la commune de Roquefort-les-Pins se situent au sein du zonage du site inscrit 93I06051 « Bande Côtière de Nice à Théoule ». Le site inscrit s'étend sur 24,7 ha. Les mesures de protection concernent les monuments historiques qui se situent au sein du zonage du site inscrit. Ainsi, le projet ne constitue pas un risque vis-à-vis de ces monuments historiques et sites inscrits et classés en raison de la distance du projet avec les sites ponctuels d'intérêt et de la mise en place du projet en lieu et place d'une actuelle villa.

Également, le projet comprend une forte intégration paysagère afin de préserver l'unité paysagère définissant notamment le site inscrit. Le projet est donc en accord avec l'unité paysagère.

Le site classé le plus proche est le site des Baous (93C06044), situé à 1,5 km au Nord de la zone du projet.

C.III.4. ZPPAUP et AVAP

Selon les informations de l'Atlas des Patrimoines, aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est recensée au droit de la zone du projet ou au sein de la commune de Roquefort-les-Pins. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) la plus proche est la ZPPAUP de Bar-sur-Loup, située à 4,3 km au Nord-Ouest de la zone du projet, sur la commune de Bar-sur-Loup.

C.III.5. Paysage de la zone d'étude

La zone du projet ainsi que la commune de Roquefort-les-Pins se situent au sein de l'unité paysagère **J « Les Collines »** et la zone du projet se situe plus précisément dans la sous-unité paysagère **J4 « Le Loup et la Cagne inférieurs »**, selon l'Atlas des Paysages des Alpes-Maritimes.

Cette sous-unité se caractérise par les fleuves côtiers du Loup et de la Cagne qui traversent un relief assez marqué, de collines dont l'orientation Nord/Sud s'accentue au niveau des anciens dépôts alluviaux du Var. Les fleuves, dont le cours moyen a creusé les collines de gorges encore sauvages, forment dans leur partie basse une vallée au fond plat soumise aux inondations.

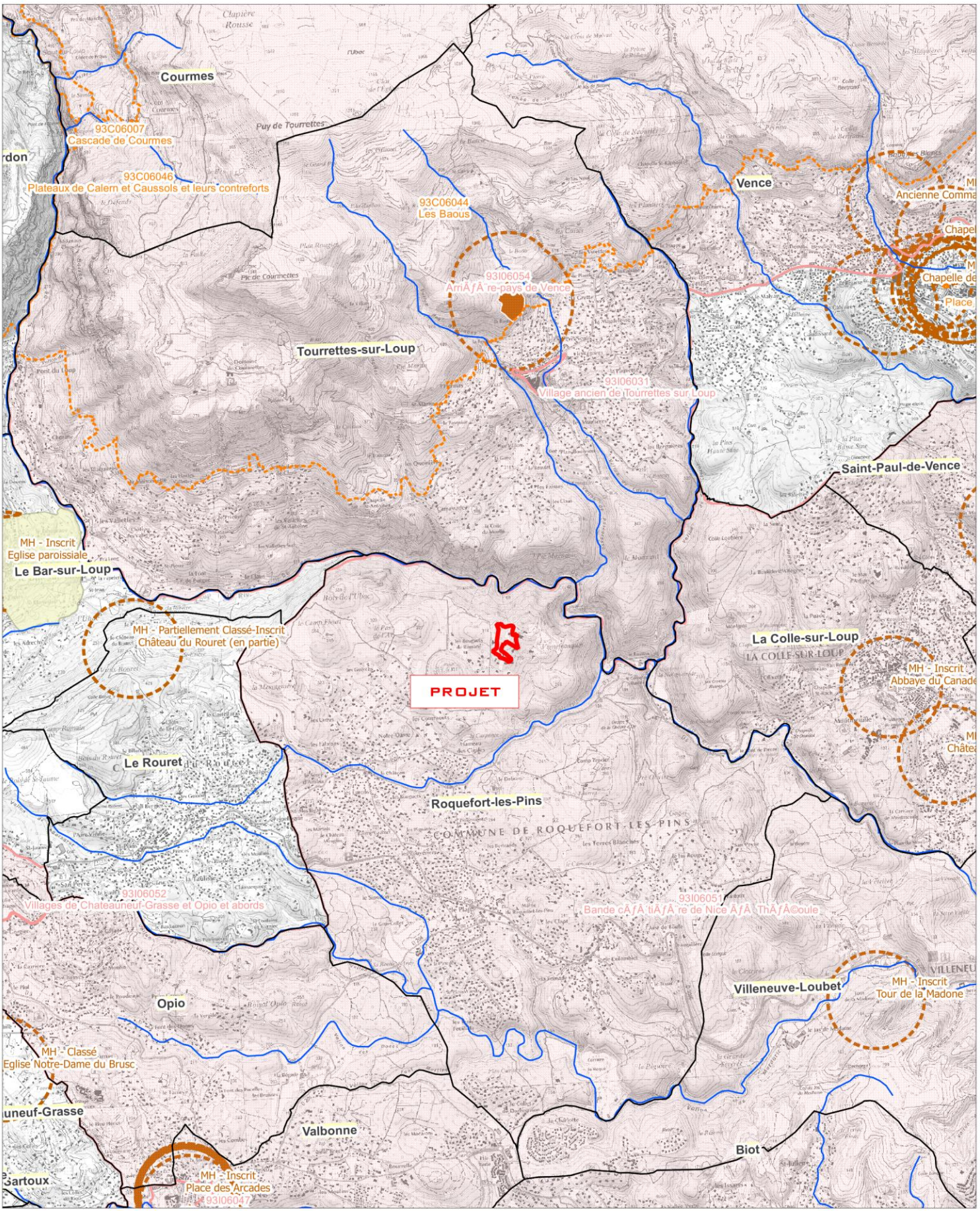
Plus précisément, la zone du projet se situe au niveau du quartier résidentiel de Vignefranquet caractérise par un habitat diffus. La zone se situe au Nord-Est du centre urbain de la commune de Roquefort-les-Pins.

Une photographie globale de la zone du projet vue de dessus permet de donner le contexte paysager dans lequel s'inscrit la zone du projet.

Illustration 30 : Vue de dessus de la zone du projet (Source : Dossier d'Avant-Projet – Jean-Paul GOMIS Architecture – Janvier 2019)

Le projet d'aménagement n'est donc pas concerné par les problématiques des sites classés et inscrits, monuments historiques, zones de saisine ou de prescriptions archéologiques et des zones de mise en valeur au titre du paysage. De plus, la zone étant située en continuité de zones d'habitat diffus, il est nécessaire d'assurer son intégration paysagère dans le secteur. Se situant au niveau de bois et à proximité des gorges du Loup dont les ripisylves sont à préserver, des contraintes paysagères sont prises en compte dans la définition du projet.

Patrimoine culturel et paysager



Carte élaborée par Cereg le 17/02/2020 | Source : fonds IGN

LEGENDE

- Limites communales
- Emprise du projet
- Réseau hydrographique
- Site Classé
- Site Inscrit
- Monuments historiques
- Périmètre de 500 m
- ZPPAUP

N

cereg

0 520 1040 m

C.IV.CONTEXTE HUMAIN

C.IV.1. Infrastructures de transport desserte

La zone du projet sera desservie par la voie du Domaine des Lions, rejoignant la voie Dina Gray, au Sud qui mène au centre urbain de Roquefort-les-Pins à l'Ouest ou à la Route départementale RD7 au Sud-Est.

L'accès sera organisé sur les voiries existantes (impasse rejoignant la voirie du Domaine du Lion) et les voies existantes seront prolongées pour atteindre les 4 villas, situées à l'Ouest et le bâtiment principal de la clinique au Nord du site d'étude. La zone d'accueil sera mise en place au niveau de l'entrée et la sortie des clients. Un accès de service sera mis en place au niveau du rond-point présent eu Nord-Est de la zone du projet et permettra un accès direct au parking de la clinique (parking interne au bâtiment principal).

Les voiries d'accès sont visibles sur le plan de masse du projet.

C.IV.2. Occupation des sols - Activités économiques et logement

La zone du projet se situe au niveau de la zone de Vignefranquet. Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle de type discontinu. Au niveau de la zone du projet se situe actuellement une villa qui sera détruite et remplacée par le bâtiment principal de la clinique Buchinger. Aucune activité économique n'est recensée à proximité de la zone du projet.

La zone du projet se situe à environ 3 km de distance (par la route) au Nord-Est du centre urbain de Roquefort-les-Pins.

C.IV.3. Risques technologiques

C.IV.3.1. Risque industriel

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs des Alpes-Maritimes (DDRM06), **la commune de Roquefort-les-Pins n'est pas concernée par le risque industriel, du fait de l'absence de site SEVESO sur ou au droit du territoire de la commune.**

La commune de Roquefort-les-Pins ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Industriel (PPR Risque Industriel). Actuellement la zone du projet comprend une villa qui n'est pas susceptible de présenter un risque industriel. Le projet n'est pas de nature à présenter un danger industriel.

Ainsi, la zone du projet n'est pas concernée par le risque industriel.

C.IV.3.2. Transport de Matières Dangereuses (TMD)

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs des Alpes-Maritimes (DDRM06), **la commune de Roquefort-les-Pins est soumise à un risque de Transport de Matières Dangereuses de type routier via la route départementale RD2085**.

L'activité prévue dans le projet n'est pas de nature à interférer avec les axes de transport de matières dangereuses et ne comprend pas un transport supplémentaire de matières dangereuses. L'axe routier emprunté pour le transport de matières dangereuses n'est pas situé à proximité immédiate (plus de 4 km de distance) de la zone du projet et est séparée de l'axe de transport par des infrastructures routières et des bâtis.

La zone du projet n'est donc pas concernée par le risque de TMD au niveau de la RD2085, située au Sud de la zone du projet en raison de la distance des axes de transport et de la non-continuité de la zone du projet avec cet axe routier.

C.IV.3.3. Autres risques

La commune de Roquefort-les-Pins n'est pas concernée par le risque nucléaire ou par le risque de rupture de barrage.

C.IV.4. Document d'urbanisme

La commune de Roquefort-les-Pins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été approuvé le 28 février 2017. La dernière modification a été approuvée en novembre 2019 et concerne les dispositions applicables à la zone du projet.

D'après le plan de zonage de ce PLU, la zone du projet se situe en zone UC principalement, qui correspond à une zone urbaine d'habitat diffus et en petite partie en zone N qui correspond à une zone naturelle. Une partie de 200 m² se situe en espace boisé classé, mais ne sera pas concernée par les travaux et les aménagements prévus dans le projet.

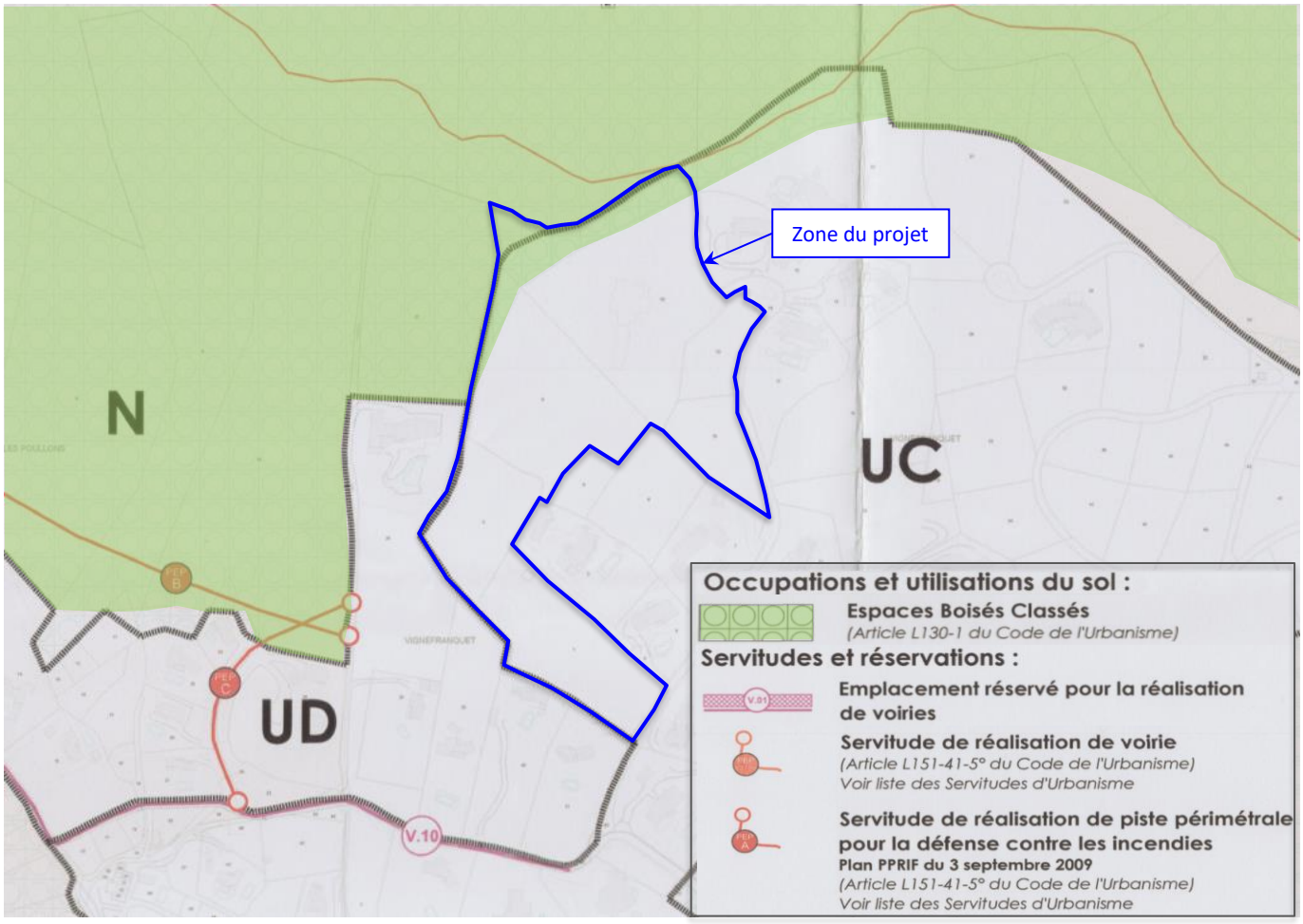


Illustration 31 : Extrait du zonage du PLU au niveau de la zone du projet (Source : PLU de Roquefort-les-Pins – 28/02/2017)

Selon le PLU initial, en zone UC sont interdites les constructions destinées à l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole et forestière, les nouvelles constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article UC2, les dépôts de toute nature, les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UC2, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol, les terrains aménagés de camping et de caravanage permanents ou saisonniers, les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés pour les recevoir, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes et des campings cars et les parcs d'attractions. **La modification du PLU permet l'autorisation de structures hôtelières, de remise en forme, de séjour, de retraite à condition que l'aménagement soit raccordé au réseau de gestion des eaux usées communal.**

Selon le PLU initial et selon l'article UC9, « *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 6% de l'unité foncière*. ». La modification effectuée change ce paramètre en fixant **l'emprise au sol maximale des constructions à 25% de l'unité foncière**.

L'article UC10, modifié précise **la hauteur maximale des constructions qui est de 7 mètres et deux niveaux pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 120 m²** (bâtiment principal du projet).

L'article UC12 précise le ratio minimum de stationnement à respecter qui est de minimum **1 place par chambre pour un hôtel**, de 5 places pour les constructions à usage de bureau et de 5 places pour 10 m² pour les restaurants. Dans ce cas précis, la clinique thérapeutique est assimilée à la catégorie des hôtels.

Selon l'article UC13, « ***80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction*** *telle que définie dans le lexique du règlement d'urbanisme Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'****un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement****.* ». Cet article n'a pas été modifié.

Une synthèse des modifications apportées au PLU est donnée en annexe dans l'extrait du rapport d'enquête et conclusions et avis concernant la première modification du PLU de la commune du 17 septembre au 18 octobre 2019.

La zone d'étude se situe en partie au niveau d'un espace boisé classé qui constitue une contrainte vis-à-vis des aménagements envisageables sur la zone d'étude. Ils se situent au Nord-Ouest de la zone du projet et ne constituent pas un espace prévu pour les aménagements et la mise en place des travaux et des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les articles du Code de l'Urbanisme liés aux espaces boisés classés sont les suivants :

- **Article L.113-2** : « ***Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*** *Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.* » ;
- **Article L.113-1 : «** *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* » ;
- **Article L.421-4 :** « *Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L.113-1.* ».

Le projet est concerné par les prescriptions de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme et aux contraintes d'aménagement liées à l'espace boisé classé, et à la zone naturelle. La définition du projet prend en compte ces prescriptions dans la définition et le dimensionnement des aménagements et ouvrages de gestion des eaux pluviales.

D. LES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION ET COMPENSATION

D.I. LE MILIEU PHYSIQUE

D.I.1. Incidences sur la topographie

Le projet s'insérant au sein d'une zone de ayant une altimétrie variable avec une pente principalement orientée du Nord au Sud de la zone du projet, le bâtiment principal a été dimensionné en adaptation avec la topographie du site, dans le sens de la pente du terrain, par la mise en place d'un bâtiment avec des niveaux intermédiaires. Les villas et l'espace d'accueil sont réalisés au niveau du terrain naturel et ne modifient pas la topographie du site. Ainsi, le projet limite au maximum l'impact sur la topographie du site en s'adaptant aux contraintes du site (pente du terrain naturel) et en limitant les volumes de déblais au maximum. Également, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mis en place sur une profondeur limitée (noues, bassin, …).

Ainsi, le projet n'aura pas d'impact sensible sur la topographie qui sera conservée.

D.I.2. Incidences sur la géologie

La réalisation du projet n'entrainera la réalisation d'aucun travaux de déblaiement d'importance ou sur des profondeurs significatives. En effet, afin de viabiliser les terrains pour permettre l'édification des bâtiments et notamment du bâtiment principal, une phase de démolition du bâti présent sera nécessaire, qui ne sera pas de nature à modifier les propriétés physiques des sols et des horizons géologiques superficiels présents. Également, afin de limiter les matériaux déblayés, le bâtiment principal a été dimensionné en accord avec la pente Nord-Sud du terrain, sous forme d'un bâtiment à plusieurs demi-étages.

De fait, après définition des caractéristiques du projet par rapport à l'aménagement du bâtiment principal en suivant la pente du terrain et la limitation des déblais et terrassements, aucune incidence sensible n'est à prévoir sur la géologie globale et la stabilité des sols tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation.

D.I.3. Incidences sur les eaux souterraines

D.I.3.1. Ecoulements des eaux souterraines

Phase travaux

L'aménagement du projet se fera à la côte altimétrique actuelle. Ainsi, les principaux travaux concerneront des opérations de démolitions et de reconstruction qui n'impliqueront pas de travailler en déblai, et qui ne seront, de ce fait, pas susceptibles d'entrer en contact avec les masses d'eau souterraine. Les seuls aménagements réalisés en léger déblais concerneront les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, bassin …), qui seront aménagés sur une profondeur limitée. Cependant, la nappe d'eau souterraine étant profonde au niveau de la zone du projet (plus de 130 m de profondeur), la réalisation des travaux et des déblais n'est pas susceptible d'entrer en contact avec la nappe d'eau souterraine.

Phase exploitation

Le projet concerne l'aménagement d'une clinique thérapeutique, de quatre villas et d'un espace d'accueil des clients. Cet aménagement prévoit une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration des eaux dans le sous-sol après rétention dans des bassins de compensation et une rétention des eaux non infiltrées afin de les acheminer dans le réseau d'eau pluviale de la commune de Roquefort-les-Pins.

Ainsi, le bilan quantitatif du projet sera quasi nul par rapport à la situation actuelle, et au vu de la profondeur importante de la nappe d'eau souterraine, la réalisation du projet et les travaux ne seront pas susceptibles d'entrer en contact avec la nappe d'eau souterraine. L'aménagement de la clinique Buchinger n'aura donc pas d'impact sur les écoulements des eaux souterraines et l'alimentation des masses d'eau souterraine en phase travaux et exploitation.

D.I.3.2. Qualité des eaux souterraines

Phase travaux

Tout chantier est source potentielle de risques de pollution : rejets d'eaux usées, rejets d'hydrocarbures et d'huiles ou graisses liées à l'entretien et à la circulation des engins de chantier.

Ainsi, **des mesures d'évitement et de réduction du risque d'altération de la qualité des sols et des eaux à long terme** en phase chantier (stockage des produits sur rétention, présence de kits anti-pollution, …) **seront mises en œuvre sur le chantier**.

De même, le système de gestion des eaux pluviales permettant la récupération des eaux pluviales seront aménagés en préalable à la construction des bâtis et de l'imperméabilisation des sols, et pourront permettre le stockage en cas de déversement accidentel.

Phase exploitation

Les eaux ruisselant sur le futur bâtiment et la zone de stationnement seront en partie infiltrées au niveau des toits végétalisés puis collectées dans des noues puis envoyées vers des bassins de compensation qui permettront la rétention des eaux pluviales générées par le projet avant leur infiltration dans le sous-sol en partie ou leur rejet dans le réseau pluvial communal.

Aucune activité industrielle ne sera présente sur site susceptible de générer une pollution problématique des eaux pluviales. Un système de rétention sera mis en place pour le traitement des eaux pluviales générées par le projet et contenant des polluants (Matières en suspension …).

Il est de plus à noter que **la zone du projet se situe en dehors de tout périmètre de protection de captages pour l'AEP.**

Au vu de la très faible vulnérabilité de la nappe d'eau souterraine FRDG234, il sera simplement mis en place des mesures de réduction limitant le risque d'altération de la qualité des eaux superficielles (eaux pluviales) en phase travaux qui permettront de protéger les nappes d'eau souterraine en cas de pollution accidentelle importante. Ainsi, le projet n'aura pas d'impact sensible sur la qualité des eaux souterraines, que ce soit en phase travaux ou exploitation.

D.I.4. Incidences sur les eaux superficielles

D.I.4.1. Ecoulements des eaux superficielles

Phase travaux

Le chantier pourrait avoir un impact en cas d'épisode pluvieux, en ce sens que les écoulements superficiels et le réseau pluvial communal seraient perturbés sans que les ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus pour leur rétablissement ne soient encore aménagés.

Comme pour tout chantier, les aménagements de gestion des eaux pluviales générées par le projet (bassins de compensation à réaliser et réseau de collecte et d'acheminement des eaux vers ces ouvrages) seront mis en place au préalable à la construction du bâti et de l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, aucune perturbation temporaire des écoulements superficiels pendant la phase de travaux n'est à prévoir.

Enfin, l'alimentation en eau du chantier sera effectuée soit par un branchement sur le réseau de distribution communal, soit par la mise en place d'une citerne. En aucune façon des prélèvements directs, notamment dans les masses d'eau souterraine ou le réseau hydrographique, ne seront mis en place.

Phase exploitation

Le projet s'insère sur des parcelles actuellement composées de surfaces imperméabilisées en partie (bâti existant et voiries existantes), mais aussi de zones non imperméabilisées qui le seront en partie par la construction de la clinique (le bâtiment principal sera construit en lieu et place du bâti actuel, ce qui limite l'imperméabilisation supplémentaire), des quatre villas et de l'espace d'accueil et le prolongement des voiries existantes pour permettre l'accès à la clinique et aux villas. Le projet prévoit

alors la mise en place d'un système d'assainissement pluvial qui permettra une rétention des eaux pluviales afin de les traiter puis une infiltration partielle de ces eaux dans le sous-sol), ainsi qu'un rejet des eaux pluviales non infiltrées dans le réseau pluvial existant.

Les débits de pointe à l'aval du projet seront régulés afin de ne pas les augmenter sensiblement par rapport à la situation actuelle, quelles que soient les occurrences.

La réalisation du projet n'aura donc pas d'impact sensible par rapport à la situation actuelle d'un point de vue quantitatif sur les écoulements des eaux et sur les volumes et débits rejetés au milieu superficiel récepteur des eaux pluviales du réseau communal.

En considérant la mise en place de ces mesures, aucune perturbation temporaire des écoulements superficiels pendant la phase de travaux n'est à prévoir.

Le projet et ses aménagements n'auront donc pas d'impact quantitatif sur les écoulements des eaux et les débits en aval de l'opération en raison de l'infiltration des eaux pluviales en partie puis le rejet à débit contrôlé des eaux pluviales dans le réseau pluvial de la commune.

D.I.4.2. Qualité des eaux superficielles

Phase travaux

Les risques potentiels de déversement de substances chimiques polluantes sont inhérents à tout chantier. La réalisation de travaux peut générer des risques de pollution accidentelle pouvant résulter d'un mauvais entretien des véhicules ou du matériel (fuites d'hydrocarbures, d'huiles, …), d'une mauvaise manœuvre (versement d'un engin) ou encore d'une mauvaise gestion des déchets générés par le chantier (eaux usées, …).

De même, une des principales nuisances de travaux sur la qualité des eaux est liée à la pollution mécanique engendrée par l'émission de particules fines lors de la circulation des engins et de la réalisation des terrassements et du système de gestion des eaux pluviales.

Toutes les mesures présentées précédemment pour la préservation de la qualité des eaux souterraines permettront de limiter l'impact des travaux sur la qualité des eaux superficielles du secteur étudié.

Phase exploitation

Le projet consiste en l'aménagement d'une clinique thérapeutique, de quatre villas et d'un espace d'accueil sur une superficie d'environ 1,36 ha.

Soulignons les éléments suivants :

- **L'objet même de l'aménagement est peu générateur de pollution** (aucune activité industrielle) ;
- La desserte du projet pourra entrainer des rejets polluants sur la voirie, tels que fuites d'hydrocarbures, émissions atmosphériques précipitées sur le bitume, etc.

La **pollution principale est la pollution chronique** qui est liée au **lessivage des toitures et façades**, à la **production de débris** (papier, plastique, effluents…).

Toutefois, cette pollution chronique sera négligeable du fait de la **faible densité de bâti** qui sera réalisée, mais également de **l'absence d'activité industrielle** susceptible de générer des rejets polluants et de la présence de toits végétalisés afin de réduire les pollutions dues au lessivage des toitures et façades.

Le faible trafic de véhicules légers généré par l'accueil des clients, les livraisons de matériel ou de produits et les déplacements du personnel seront très limités et ne génèreront que peu de pollution (de type hydrocarbures, usure de la chaussée, …).

Dans ce contexte, la composition chimique des eaux de ruissellement ne sera que très peu variable et sera prise en charge par le système de gestion des eaux pluviales du site afin d'être retenues puis infiltrées dans le sous-sol.

L'aménagement du projet n'aura donc pas d'incidence sur la qualité des eaux superficielles en phase travaux. L'impact éventuel du projet en matière de pollution sera donc négligeable à nul et ne justifie pas la mise en place d'un système supplémentaire de traitement spécifique en phase exploitation.

D.I.5. Incidences sur les risques naturels

D.I.5.1. Risque d'inondation

La commune de Roquefort-les-Pins n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation. La zone du projet n'est pas concernée par le risque inondation.

D.I.5.2. Risque mouvement de terrain

La commune de Roquefort-les-Pins ne fait pas l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) lié aux mouvements de terrain.** Le risque vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles est estimé **à faible au niveau de la zone d'étude et sur la commune de Roquefort-les-Pins.**

En phase d'exploitation les aménagements n'auront pas d'impact et ne nécessiteront pas de mesure supplémentaire.

D.I.5.3. Risque sismique

Aucun impact n'est à prévoir sur le risque sismique recensé comme modéré sur le secteur.

D.I.5.4. Risque feu de forêt

La zone du projet se situe au niveau des zones notées B1a et B2. Les aménagements réalisés pour le bâtiment de la clinique se situent en zone notée B2. Seules des voiries seront réalisées en bordure des voiries existantes notamment au niveau des zones notées B1a.

Les prescriptions applicables à ces deux zones concernent notamment la limitation de la végétation facilement inflammable aux abords des bâtiments (Broussailles, …), la présence d'un point d'eau normalisé à une distance inférieure ou égale à 200 m en zone B2 et inférieure ou égale à 100 m en zone B1.

Également, « *la voie d'accès nouvellement créée a des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15% et une bande de roulement d'une largeur minimum de 3 mètres* »

Ainsi, lors de la réalisation des travaux et en phase exploitation, une attention particulière sera portée sur l'entretien de la zone et l'enlèvement de la végétation facilement inflammable sur la zone du projet.

La réalisation des travaux et l'exploitation du projet, dans un principe d'entretien et de vigilance, n'aura pas d'incidence sur le risque de feu de forêt.

D.II. LE MILIEU NATUREL

D.II.1. Effets sur les zonages de protection

La zone d'étude est exclue de tout périmètre de protection réglementaire du patrimoine naturel.

Le périmètre le plus proche concerne la Zone de Protection Spéciale (Natura 2000) FR9312002 « *Préalpes de Grasse* », situé à proximité immédiate au Nord de la zone du projet et la Zone Spéciale de Conservation FR9301571 « Rivière et Gorges du Loup », située à 250 m au Nord de la zone du projet. Le projet prévoit la conservation au maximum des espaces boisés situés sur la zone du projet et aux alentours, mais aussi la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales permettant le traitement des eaux pluviales par la rétention dans des bassins et leur infiltration. Ainsi, le cours d'eau du Loup ne sera pas impacté par la réalisation du projet.

Le projet n'a donc pas d'impact sur les zonages de protection du patrimoine naturel.

D.II.2. Effets sur les inventaires remarquables

La zone d'étude se situe en dehors de tout périmètre d'un inventaire remarquable et n'est pas susceptible d'interférer avec une ZNIEFF à proximité.

Ainsi, le projet n'aura pas d'impact sur les zonages d'inventaires remarquables du patrimoine naturel.

D.II.3. Zones humides

La zone du projet n'est concernée par aucune zone humide identifiée dans le cadre des inventaires réalisés.

Ce projet n'aura donc pas d'impact sur les zones humides.

D.II.4. Faune, flore et habitat naturel

En l'état des informations transmises par la maîtrise d'ouvrage et en la présence potentielle de potentialités sur le site (présence d'espaces boisés), le projet d'aménagement prévoit la conservation des espaces boisés au maximum et la mise en place d'une autorisation de défrichement afin de prévoir une préservation et une compensation des surfaces boisées défrichées. Également, le projet sera mis en place au niveau d'une ancienne villa notamment et d'espaces non boisés, afin de limiter les impacts sur la faune et la flore présente au niveau de la zone du projet.

Les impacts du projet d'aménagement sur les composantes floristiques et faunistiques sont pressentis comme non significatifs en raison de la présence actuelle de zones imperméabilisées (villa, terrasses, …) et de la préservation et de la mise en valeur des espaces boisés à protéger.

D.III. LE MILIEU CULTUREL ET PAYSAGER

D.III.1. Monuments historiques

La zone du projet n'est pas concernée par la présence d'un Monument Historique à proximité. En effet, le monument historique le plus proche, « La maison du Rouréou », se situe à 3,2 km au Nord de la zone du projet.

Le projet d'aménagement n'aura ainsi aucun impact sur les bâtiments recensés aux Monuments Historiques tant en phase travaux qu'en phase exploitation.

D.III.2. Vestiges archéologiques

Phase travaux

La zone du projet s'inscrit en dehors de toute zone de saisine ou zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Dans le cas d'une découverte archéologique réalisée au cours du chantier et notamment de la réalisation du système d'assainissement des eaux pluviales (bassin de dépollution à ciel ouvert, caniveaux de récupération des eaux pluviales, …), il conviendra de la déclarer à la DRAC dans les plus brefs délais, conformément à la réglementation sur la découverte fortuite (loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1947).

Phase exploitation

Du fait de l'absence d'enjeu archéologique, aucune incidence n'est à prévoir.

En phase de travaux et d'exploitation, aucune incidence n'est à prévoir sur le patrimoine archéologique.

D.III.3. Sites classés et inscrits

La zone du projet ainsi que la commune de Roquefort-les-Pins se situent au sein du zonage du site inscrit 93I06051 « Bande Côtière de Nice à Théoule ». Le site inscrit s'étend sur 24,7 ha. Les mesures de protection concernent les monuments historiques qui se situent au sein du zonage du site inscrit. Ainsi, le projet ne constitue pas un risque vis-à-vis de ces monuments historiques et sites inscrits et classés en raison de la distance du projet avec les sites ponctuels d'intérêt et de la mise en place du projet en lieu et place d'une actuelle villa.

Également, le projet comprend une forte intégration paysagère afin de préserver l'unité paysagère définissant notamment le site inscrit. Le projet est donc en accord avec l'unité paysagère.

Le projet n'aura ainsi aucune incidence sur les sites classés et inscrits.

D.III.4. Paysage

Le projet de la société Buchinger Wilhelmi consiste en l'aménagement d'une clinique thérapeutique comportant un bâtiment principal construit sur 5 niveaux dont des demi-niveaux afin de suivre au maximum la topographie du terrain, 4 villas et un espace d'accueil. L'ensemble sera intégré au paysage par la mise en place de toits végétalisés, d'espaces verts et la conservation de bois existants sur la zone du projet.

Le bâtiment principal ainsi que les bâtiments secondaires feront l'objet de traitements architecturaux et esthétiques particuliers afin de l'intégrer dans le contexte paysager de la zone UC définie dans le PLU, et le bâtiment sera conforme aux prescriptions édictées dans le PLU concernant notamment la hauteur maximale des constructions (hauteur maximale de construction de 6 m et de deux niveaux pour les bâtiments présentant une surface au sol supérieure à 150 m²).

Les aménagements paysagers seront en accord avec le contexte paysager et permettront de maintenir l'attractivité de la zone pour les espèces faunistiques (insectes, avifaune, chiroptères).

Ainsi, du fait de son insertion dans un secteur peu urbanisé, mais en lieu et place d'une actuelle villa, et en continuité de voiries déjà existantes, mais également des aménagements paysagers et architecturaux qui seront réalisés, l'impact paysager du projet sera faible par rapport à la situation actuelle.

D.IV. LE MILIEU HUMAIN

D.IV.1. Infrastructures de transport - Accès

Phase travaux

La réalisation des travaux va entrainer des mouvements de camions et engins de chantier réguliers afin notamment de déblayer les matériaux extraits de la phase de démolition de la villa actuelle, puis dans un second temps d'approvisionnement du chantier en matériaux pour l'aménagement. Du fait de la disparité des pentes au niveau de la zone du projet, et afin de limiter les volumes transportés provenant des terrassements et préparations de terrains, la définition du projet tient compte de ces disparités en construisant la clinique sur un bâtiment de 5 niveaux composés de niveaux intermédiaires, construit dans le sens de la pente.

Ces mouvements dureront l'ensemble de la phase de travaux, mais **ne seront pas de nature, de par leur volume, à entrainer de perturbation sensible de la circulation locale**. Toutefois, un plan de circulation sera mis en œuvre afin de limiter les incidences sur les circulations locales.

Phase exploitation

Ce projet consiste en l'aménagement d'une clinique, qui accueillera en plus des employés de la structure, des clients en nombre limité à la capacité d'accueil de la structure (nombre de chambres).

Dans ce genre de structure, le nombre de voitures circulant est limité. De plus, les axes de desserte existants seront prolongés et les axes utilisés pour la circulation des véhicules dans la zone du projet seront réservés aux clients et au personnel. **De ce fait, le projet aura peu d'incidence sur les conditions de circulation sur la zone du projet**.

Deux accès séparés seront aménagés pour les employés d'une part et pour les clients d'autre part afin de sécuriser la desserte du site pour les différents usagers.

Ainsi, du fait des faibles volumes de circulation générés par rapport aux trafics actuels sur les voies, un impact faible sur la circulation ne sera relevé.

D.IV.2. Activités économiques

Phase travaux

La réalisation des travaux ne sera pas de nature à impacter les activités économiques en raison de l'implantation du projet dans un espace d'habitat diffus et de l'absence de commerces à proximité de la zone de projet.

La circulation sera maintenue tout au long du chantier aux alentours de la zone d'étude. Le projet fera l'objet d'une signalisation pour informer les personnes extérieures à sa réalisation.

Phase exploitation

La réalisation des travaux ne sera pas de nature à impacter les activités économiques en raison de l'implantation du projet dans un espace d'habitat diffus et de l'absence de commerces à proximité de la zone de projet.

Aucun impact ne sera recensé sur les activités alentours, le schéma de circulation étant maintenu sur la zone.

Ainsi, ces aménagements et les emplois qu'ils vont créer n'auront une incidence sur l'activité économique de la zone.

D.IV.3. Incidences sur les risques technologiques

D.IV.3.1. Risque industriel

Actuellement, la zone du projet n'est pas soumise à un risque industriel. Le projet prévoit l'aménagement d'une clinique thérapeutique qui ne sera pas susceptible de présenter ou de générer de risque industriel.

Le projet n'aura donc aucun impact sur le risque industriel.

D.IV.3.2. Risque de Transport de Matières Dangereuses

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs des Alpes-Maritimes (DDRM06), **la commune de Roquefort-les-Pins est soumise à un risque de Transport de Matières Dangereuses de type routier via la route départementale RD2085**.

L'activité prévue dans le projet n'est pas de nature à interférer avec les axes de transport de matières dangereuses et ne comprend pas un transport supplémentaire de matières dangereuses. L'axe routier emprunté pour le transport de matières dangereuses n'est pas situé à proximité immédiate (plus de 4 km de distance) de la zone du projet et est séparée de l'axe de transport par des infrastructures routières et des bâtis.

La zone du projet n'est donc pas concernée par le risque de TMD au niveau de la RD2085, située au Sud de la zone du projet en raison de la distance des axes de transport et de la non-continuité de la zone du projet avec cet axe routier.

D.IV.4. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le projet d'aménagement s'inscrit au sein du PLU de la commune de Roquefort-les-Pins en zone UC, qui correspond à une zone urbaine d'habitat diffus et en petite partie au niveau d'une zone N, dite naturelle. Également, une partie de 200 m² se situe en espace boisé classé, mais ne sera pas concernée par les travaux et les aménagements prévus dans le projet.

Le projet a été définit en accord avec les prescriptions relatives aux contraintes d'urbanisme inscrites dans le règlement du PLU.

Le projet est concerné par les prescriptions de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme et aux contraintes d'aménagement liées à l'espace boisé classé, et à la zone naturelle. La définition du projet prend en compte ces prescriptions dans la définition et le dimensionnement des aménagements et ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le projet est compatible avec les prescriptions du PLU de la commune de Roquefort-les-Pins.

D.V. SANTE ET SALUBRITE PUBLIQUE

D.V.1.Qualité de l'air

Phase travaux

Au cours de la phase travaux, le principal foyer de pollution atmosphérique sera issu des altérations liées à **l'émission de particules induites par les processus de démolition du bâti présent, de terrassements et de transport et de chargement des matériaux.**

Toutefois, ces perturbations seront limitées dans le temps, la zone proche du projet présente une densité de population relativement limitée, et aucun établissement sensible n'est situé à proximité (école, maison de retraite, établissement de santé, …). Les impacts seront ainsi temporaires, très localisés et relativement faibles.

Des mesures de réduction pourront être mises en place en phase chantier pour **éviter la propagation des poussières** : arrosage, vitesse de circulation limitée, recouvrement de certaines pistes de chantier, réaliser les décapages avant terrassement, intervention diurne, engins homologués…

Phase exploitation

Les installations qui seront édifiées seront destinées à accueillir des clients afin de réaliser une cure thérapeutique, qui ne seront pas de nature à entrainer de nuisances sur la qualité de l'air et pour la santé publique. On compte un trafic journalier maximal de 300 véhicules (capacité d'accueil de la clinique pour 100 clients et un personnel de 200 personnes maximum sur site). Cependant, l'esprit des cliniques thérapeutiques BUCHINGER favorise l'utilisation du covoiturage et des moyens de transport plus verts. Le trafic sera donc limité et inférieur à 300 véhicules par jour.

Le projet n'aura donc pas d'impact sur la qualité de l'air en phase travaux ou en phase exploitation.

D.V.2.Ambiance sonore et vibrations

Phase travaux

La phase chantier pourra occasionner des nuisances sonores liées à l'utilisation d'engins de chantiers, opérations de terrassements… La phase de démolition des deux bâtiments constituera probablement **la phase la plus bruyante et potentiellement source de vibrations pour les activités les plus proches, mais restera temporaire et très localisée.**

Les travaux resteront limités aux horaires classiques du BTP, et des mesures simples d'évitement et de réductions d'impact pourront être mises en œuvre pour limiter les nuisances (engins respectant les normes d'émissions sonores notamment).

Phase exploitation

Comme pour l'aspect de la qualité de l'air, les activités qui s'installeront sur la zone du projet consisteront en des cures thérapeutiques dans la clinique, et n'entraineront ainsi pas de nuisances sonores significatives. Il est également à rappeler que le projet s'insèrera au niveau d'une zone d'habitations discontinue.

Également, on compte un trafic journalier maximal de 300 véhicules (capacité d'accueil de la clinique pour 100 clients et un personnel de 200 personnes maximum sur site). Cependant, l'esprit des cliniques thérapeutiques BUCHINGER favorise l'utilisation du covoiturage et des moyens de transport plus verts. Le trafic sera donc limité et inférieur à 300 véhicules par jour.

Le projet aura donc une incidence très faible sur le contexte sonore de la zone d'étude.

Le projet n'aura donc pas d'impact sensible sur l'ambiance sonore en phase travaux ou en phase exploitation.

D.V.3.Pollution lumineuse

Phase travaux

Les travaux seront réalisés en période diurne, de fait **aucun impact n'est à prévoir.**

Phase exploitation

Le projet s'inscrit au sein d'une zone d'habitat diffus, présentant peu d'éclairage des voiries.

Un système d'éclairage sera mis en place sur la zone du projet (bâtiment principal, villas, espace d'accueil et parking) durant les horaires diurnes et les horaires d'activité. En effet, des lampadaires seront mis en place au niveau des voiries principales et des bornes d'éclairage au sol seront mises en place sur les voiries secondaires. Ce système d'éclairage sera abaissé, voire complètement éteint en dehors de ces horaires afin de ne pas entrainer de pollution lumineuse sensible en période nocturne.

Le projet n'aura donc pas d'impact sensible sur la pollution lumineuse en phase travaux ou en phase exploitation.

D.V.4.Hygiène et odeurs

Phase travaux

Les émissions d'odeurs seront principalement dues aux opérations de revêtements de la chaussée et des parkings, qui pourront dégager des vapeurs de bitume pouvant être perçues par les salariés des activités environnantes.

Cependant, ces opérations seront t**rès ponctuelles et brèves** et ne présenteront pas, pour la santé des salariés et des usagers des voiries, les risques sanitaires liés à une exposition prolongée.

Ces nuisances très faibles et limitées dans le temps ne nécessitent pas la mise en place de mesures environnementales spécifiques.

Phase exploitation

L'exploitation du projet de la clinique thérapeutique **ne sera pas de nature à générer des nuisances olfactives.**

Le projet n'aura donc pas d'impact sensible sur l'hygiène et les odeurs en phase travaux ou en phase exploitation.

D.V.5.Déchets

Phase travaux

Les travaux d'aménagement seront à l'origine de la production de déchets spéciaux (câblages, fluides, etc…) et de déchets industriels banals (plastiques, métaux, bois, gravats issus de la démolition du bâtiment Sud, etc…), ou encore de déchets produits par les ouvriers du chantier (ordures ménagères).

Les entreprises missionnées pour la réalisation des travaux devront s'engager dans la collecte de la totalité des déchets produits, et fourniront une note relative à l'analyse des valorisations possibles par type de déchets.

Au vu de la nature des déchets de chantiers générés par les travaux, les matériaux seront acheminés vers une installation de gestion des déchets adaptée (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) ou Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI)).

Phase exploitation

En phase exploitation, **aucun impact direct sur la production de déchets ne sera rencontré.**

La clinique Buchinger bénéficiera du réseau de collecte actuel, et aura la charge de la gestion et l'élimination de déchets d'activités spéciaux en accord avec le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Le projet n'aura donc pas d'impact sensible sur les déchets en phase travaux ou en phase exploitation.

E. ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Règlement des zones B1 et B2 du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendies de Forêts – Roquefort-les-Pins 78

Annexe 2 : Dispositions spécifiques applicables aux établissements accueillant du public du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendies de Forêts – Roquefort-les-Pins 87

Annexe 3 : Règlement de la zone UC – Plan Local d'Urbanisme – Commune de Roquefort-les-Pins 89

Annexe 4 : Tableau de synthèse des modifications apportées au PLU (Modification 1) – Commune de Roquefort-les-Pins 97

Annexe 1 : Règlement des zones B1 et B2 du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendies de Forêts – Roquefort-les-Pins

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES ALPES MARITIMES

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES D'INCENDIES DE FORÊT

COMMUNE DE ROQUEFORT - LES - PINS

RÈGLEMENT

Document annexé à l'arrêté préfectoral
portant approbation du plan de prévention
des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies
de Forêts sur la commune de Roquefort les Pins

PRESCRIPTION : 24 avril 1997	
ENQUETE du 17 décembre 2008 au 21 janvier 2009	APPROBATION le 3 septembre 2009

II.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B1

La zone B1 comprend un sous-secteur B1a pour lequel les articles 3 et 7 contiennent des dispositions spécifiques.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

a) Occupations et utilisations admises sans condition

- les travaux agricoles et forestiers,
- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;
- les piscines privées et bassins ;
- la construction de lignes électriques de type HTB et THT.

b) Occupations et utilisations admises sous conditions

- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les changements de destination des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et d'être défendu par un point d'eau normalisé à moins de 150 m ;
- l'aménagement des campings existants à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;
- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés ;
- les infrastructures de transport et les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries...) à condition de compenser les éventuels risques induits.
- la création de terrains publics d'accueil de gens du voyage à condition de disposer des protections suivantes :

voirie périmétrale avec un point d'eau normalisé tous les 300 mètres, débroussaillement de l'ensemble des installations jusqu'à 100 mètres à l'extérieur de la voie périmétrale ainsi qu'un local de confinement permettant la protection des résidents à raison de 1 m² par personne.

Ces terrains devront être fermés pendant la période rouges définie par l'arrêté préfectoral n°2002-243 portant réglementation en vue de préven ir les incendies de forêts du 19 juin 2002 ou par tout autre arrêté préfectoral pouvant s'y substituer.

c) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux a) et b)

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux a) et b) ne sont admises que si elles respectent les règles précisées aux articles 3 à 7

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.
Sont en outre interdits :

- la création et l'extension des terrains de camping ou de caravaning et les habitations légères de loisirs.
- Interdiction des constructions bois et ossatures bois

Article 3 - Accès et voirie

La réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, Z.A.C) est soumise aux prescriptions suivantes :
- au contact d'une zone rouge ou d'un secteur B0, une voie périphérique, équipée de points d'eau normalisés, à double issue ou terminée par un dispositif agréé de retournement, sépare l'ensemble des bâtiments de la zone rouge ou du secteur B0. Une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé, de 50 mètres de large (100 mètres en B1a) la borde coté espace naturel.
- les voies internes (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15 %, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 m ou toute autre solution agréée par le SDIS ;
- en cas d'accès en cul de sac, ceux-ci sont de longueur inférieure à 60 m et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires (voir schéma en annexe 2)
- dans le cas de fermeture de la voirie interne par un portail automatique, celui-ci devra comporter un système de déverrouillage agréé par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité

La réalisation d'une opération d'urbanisme individuelle est soumise aux prescriptions suivantes :
- la voie d'accès nouvellement créée a des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15 %, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 3 mètres;
- en cas d'accès en cul de sac, celui-ci est de longueur inférieure à 60 m ou il est équipé en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires (voir schéma en annexe 2)

Sur les parcelles ou parties de parcelles où le débroussaillement n'est pas obligatoire au titre de l'article 7, l'Etat et les collectivités territoriales propriétaires de voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que les sociétés concessionnaires des autoroutes, procèdent à leurs frais au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé, sur une bande dont la largeur est fixée par arrêté préfectoral.

Ces dispositions sont applicables aux voies privées ouvertes à la circulation du public.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation et utilisation du sol (autres que celles autorisées aux a). et b). de l'article 1 ci-dessus) doit remplir l'une des deux conditions suivantes:

- soit être située à une distance inférieure ou égale à 150 mètres d'un point d'eau normalisé
- soit, s'il s'agit d'une habitation de 1ère famille, être située à une distance inférieure ou égale à 100 mètres d'une voie défendue.

Ces distances sont mesurées sur la voie utilisée par les engins d'incendie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains – distance aux constructions voisines – densité

Cas d'une opération individuelle (à l'exclusion de celles réalisées dans le cadre des opérations d'urbanisme visées à l'alinéa suivant) :

- tout bâtiment d'habitation ou d'activité nouveau doit être situé à proximité d'au moins deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité existants, la somme des distances par rapport aux deux bâtiments existants ne devra pas excéder 100 mètres.
- Cette règle ne concerne pas une extension limitée d'un bâtiment existant. On entend par extension limitée une augmentation maximum de 30 % de la SHON existante sans excéder 200 m² de SHON totale.

Cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, Z.A.C,...) :

- densité minimale de quatre bâtiments à l'hectare sur le territoire concerné par le projet
- ou immeuble(s) constituant plus de 600 m² de surface de plancher hors œuvre nette sur le territoire concerné par le projet.

Article 6 - Dispositions constructives – Réserves d'hydrocarbures – dispositions applicables aux projets autorisés et aux bâtiments existants

En raison de sa situation en zone de danger, le maître d'ouvrage et le constructeur du bâtiment projeté ou de la rénovation d'un bâtiment existant, devront s'assurer que ce bâtiment dispose des caractéristiques techniques permettant d'assurer, en sécurité, le confinement de ses habitants en cas de feux de forêt (annexe 1 Règles de construction).

L'installation aérienne de réserves d'hydrocarbures (liquéfiés et liquides) ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les bâtiments sont interdits.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à la suppression de celles-ci et, éventuellement, à leur remplacement par des citernes enterrées ou enfouies.
Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

L'ensemble de ces travaux est à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs et doivent être réalisés dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent P.P.R., et sans excéder les cinq ans prévus à l'article R 562-5 II du Code de l'Environnement.

Il est recommandé aux propriétaires des bâtiments existants de s'assurer du respect de mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences (annexe 1 Prévention des risques d'incendie).

Article 7 - Espaces libres et plantations, espaces naturels - dispositions applicables aux projets autorisés et aux bâtiments existants

Pour lutter efficacement contre les incendies de forêt et en limiter les conséquences, il est nécessaire, à proximité des constructions, de réduire la biomasse facilement combustible par débroussaillement, de disposer d'eau en quantité et pression suffisantes et de pouvoir circuler sans risque sur les voies d'accès.

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones répondant à l'une des situations suivantes :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cent mètres dans le secteur B1a et sur une profondeur de cinquante mètres dans le secteur B1, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;

b) Abords des installations classées présentant un danger d'explosion, d'émanation de produits nocifs en cas d'incendie, sur une profondeur de cent mètres ;

c) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

d) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1, et L.322-2 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concertées, lotissements, associations foncières urbaines) ;

e) Terrains mentionnés à l'article L. 443-1 du code de l'urbanisme (camping et stationnement de caravanes) ;

f) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la prévention des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droits.

Dans les cas mentionnés au a) et b) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits.
Dans les cas mentionnés aux c), d) et e) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

II.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B2

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

a) Occupations et utilisations admises sans conditions

- les travaux agricoles et forestiers,

- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;

- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;

- les piscines privées et bassins ;

- la construction de lignes électriques ;

- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent projet ;

- les changements de destination des bâtiments ;

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré ;

- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin) ;

- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;

- extension limitée d'un bâtiment existant. On entend par extension limitée une augmentation maximum de 30 % de la SHON existante sans excéder 200 m² de SHON totale.

b) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées au a)

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées au a) ne sont admises que si elles respectent les règles précisées aux articles 3 à 7.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.

Article 3 - Accès et voirie

La réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, Z.A.C) est soumise aux prescriptions suivantes :
- les voies internes (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15 %, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 m ou toute autre solution agréée par le SDIS ;
- en cas d'accès en cul de sac, ceux-ci sont de longueur inférieure à 60 m et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires (voir schéma en annexe 2)
- dans le cas de fermeture de la voirie interne par un portail automatique, celui-ci devra comporter un système de déverrouillage agréé par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité

La réalisation d'une opération d'urbanisme individuelle est soumise aux prescriptions suivantes :
- la voie d'accès nouvellement créée a des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15 %, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 3 mètres;
- en cas d'accès en cul de sac, celui-ci est de longueur inférieure à 60 m ou il est équipé en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires (voir schéma en annexe 2)

Dans les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements, sur les parcelles ou parties de parcelles où le débroussaillement n'est pas obligatoire au titre de l'article 7, l'Etat et les collectivités territoriales propriétaires de voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que les sociétés concessionnaires des autoroutes, procèdent à leurs frais au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé, sur une bande dont la largeur est fixée par arrêté préfectoral.

Ces dispositions sont applicables aux voies privées ouvertes à la circulation du public.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation et utilisation du sol (autres que celles autorisées aux a). et b). de l'article 1 ci-dessus) doit remplir l'une des trois conditions suivantes:

- soit être située à une distance inférieure ou égale à 200 mètres d'un point d'eau normalisé
- soit, s'il s'agit d'une habitation de 1ère famille, être située à une distance inférieure ou égale à 150 mètres d'une voie défendue.

Ces distances sont mesurées sur la voie utilisée par les engins d'incendie.

Article 5 - Caractéristiques des terrains – distance aux constructions voisines – densité

Sans objet

Article 6 - Dispositions constructives – Réserves d'hydrocarbures – dispositions applicables aux projets autorisés et aux bâtiments existants

L'installation aérienne de réserves d'hydrocarbures (liquéfiés et liquides) ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les bâtiments est interdit.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à la suppression de celles-ci et, éventuellement, à leur remplacement par des citernes enterrées ou enfouies.
Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

L'ensemble de ces travaux est à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs et doivent être réalisés dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent P.P.R., et sans excéder les cinq ans prévus à l'article R 562-5 II du Code de l'Environnement.

Il est recommandé aux propriétaires des bâtiments à créer, à rénover ou existants de s'assurer du respect de mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences (annexe 1 Règles de construction et Prévention des risques d'incendie).

Article 7 - Espaces libres et plantations, espaces naturels - dispositions applicables aux projets autorisés et aux bâtiments existants

Pour lutter efficacement contre les incendies de forêt et en limiter les conséquences, il est nécessaire, à proximité des constructions, de réduire la biomasse facilement combustible par débroussaillement, de disposer d'eau en quantité et pression suffisantes et de pouvoir circuler sans risque sur les voies d'accès.

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones répondant à l'une des situations suivantes :
a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;

b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1, et L.322-2 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concertées, lotissements, associations foncières urbaines) ;

d) Terrains mentionnés à l'article L. 443-1 du code de l'urbanisme (camping et stationnement de caravanes) ;.

e) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la prévention des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droits.

Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits.
Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

Annexe 2 : Dispositions spécifiques applicables aux établissements accueillant du public du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendies de Forêts – Roquefort-les-Pins

TITRE IV. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ETABLISSEMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC

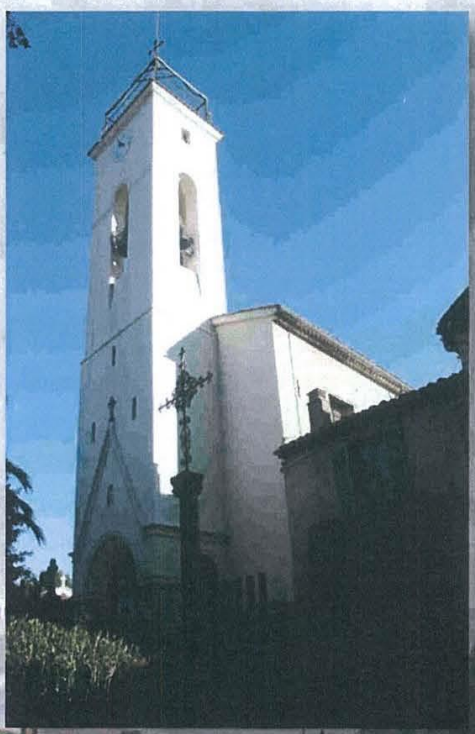
Pour les établissements accueillant du public situés en zone de danger Rouge et B0, la mise en place d'asperseurs ou de tout autre dispositif validé par la sous-commission relative à la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date d'approbation du présent PPR.
Les asperseurs doivent présenter un débit unitaire de 15 m3/h pour 500m² de surface concernée.
La surface à prendre en compte est celle dont la largeur est la moitié de la distance de débroussaillement (telle que définie à l'article 7 du règlement applicable à la zone concernée) et le linéaire développé des façades des bâtiments à défendre.
L'autonomie demandée (quantité d'eau stockée dans des bassins à cette fin) doit assurer le fonctionnement des asperseurs pendant 30 mn.

Pour les établissements recevant du public situés à moins de 100 mètres d'une zone de danger fort (Rouge) les mêmes règles s'appliquent sauf pour les petits établissements autres que ceux abritant des locaux à sommeil.
L'ensemble de ces travaux est à la charge des propriétaires ou des exploitants.

Annexe 3 : Règlement de la zone UC – Plan Local d'Urbanisme – Commune de Roquefort-les-Pins

Roquefort les Pins

Plan Local d'Urbanisme



Le Règlement d'Urbanisme

Pour le MAIRE
L'Adjoint Délégué à l'Aménagement

MAIRIE de ROQUEFORT-LES-PINS 06330

Jean-Bernard DUPERET TOUMIEU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2017
Approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
Monsieur le Maire, Michel ROSSI

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine d'habitat diffus

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La zone UC est une zone résidentielle où seules sont admises les habitations.
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les nouvelles constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article UC2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes et des campings cars
- les parcs d'attractions

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Préservation de la Ville-Jardin

Dans l'ensemble de la zone UC, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UC. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UC 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UC 7 et UC 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UC 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UC 13.

2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- l'aménagement et l'extension des occupations et utilisations du sol existantes à usage de commerce

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation automobile et les voies privées existantes desservant les opérations et groupes d'habitations, y compris les lotissements, l'emprise minimale de la voie est fixée à 5 mètres.
Les voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile desservant un nombre limité d'habitations doivent présenter une emprise minimale de 3,5 mètres.

2. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Conditions d'accès : Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif
Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée.

Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

2.2. Eaux pluviales
Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

2.3 - Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

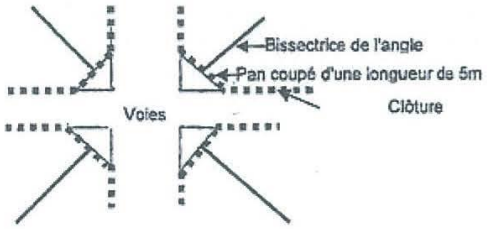
Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

1. Implantations - règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :
- 30 mètres de distance de recul cumulée (recul à l'alignement + recul de la limite séparative de fond de parcelle) sans être inférieure à 5 mètres de chaque limite
- et au moins 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085.

En cas de terrains dont la pente excède 30 %; les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement. Pour les autres constructions, la distance de l'alignement des bâtiments pourra être inférieure au minimum ci-dessus définis.

2. Implantations des clôtures et des portails



Pour l'édification des clôtures à l'angle de deux voies, ou bien, le long des routes à lacets, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit. Le plan ci-contre explique le dispositif.

Le portail d'accès sera implanté en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement avec la mise en place de deux pans coupés à 45 degrés.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

1. Implantations - règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :
- 30 mètres de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées, à l'exception des lots internes d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division parcellaire,
- et au moins 5 mètres de recul minimum par rapport à chaque limite séparative

L'extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisée sous réserve de respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à chaque limite séparative.
Le recul minimum est de 5 mètres pour une piscine, un plan d'eau ou une annexe.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 30 mètres. Cette distance de recul ne s'applique pas aux annexes

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

1. emprise au sol maximale des constructions dans la zone UC

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 6% de l'unité foncière.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30%. des emprises au sol des constructions existantes est admise.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder
- 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 150 m²
- 6 mètres et deux niveaux de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 150 m²
- 3 mètres pour les annexes

2. hauteur frontale des constructions

La hauteur frontale est définie dans le lexique du règlement. La hauteur frontale des constructions est majorée de 2 mètres par rapport à la hauteur des constructions énoncées au paragraphe 10.1.

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur frontale de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

3. hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder
- 2 mètres pour la clôture,
- 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant,

Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers **repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article** L151-19 et L151-23 **du Code de l'Urbanisme doivent respecter les** dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

- les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière
- pour les clôtures autres que les clôtures pleines définies à l'article 10, sont interdits en bord de voie publique, **au-dessus du mur bahut de 0,70 mètre, les dispositifs opaques dont l'aspect s'apparente à du plastique, des** filets, des canisses. Toutefois, les cannisses et les panneaux bois sont autorisés sur des limites séparatives. Sont autorisés les dispositifs naturels (bruyère, **écorce de pin, osier…) les compositions végétales, les dispositifs à** claire voie, les éléments en fer forgé, les grillages. Les dispositifs plastiques imitant les haies végétales restent admis.
- les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 mètres devront être masqués par des plantations.

2. aspects des constructions

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur. Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.
- La longueur minimale des façades du bâtiment principal est fixée à 10 mètres, à l'exception des annexes et dépendances
- Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est à dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.
- Sont interdits les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.
- Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible fente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisés en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront avantageusement incorporés au bâtiment principal. S'ils sont séparés ils seront implantés avec discrétion et en harmonie avec la construction principale.
- Les réservoirs apparents (cuves à gaz, mazout ou autres) devront être enterrés ou masqués par des plantations.

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques.

- Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.
Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.
Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher et au minimum 4 places par logement, dont 40 m² dans l'emprise du bâtiment
- pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- - - pour les restaurants, 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 23 du présent règlement.

Réalisation des espaces verts et végétalisation

80% de la superficie de chaque unité foncière doit être être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19- du présent règlement d'urbanisme.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

Annexe 4 : Tableau de synthèse des modifications apportées au PLU (Modification 1) – Commune de Roquefort-les-Pins

Document informatique: EP E19 000034-06 1Rapport CE - PLU1 RoquefortPins.pdf

RAPPORT D'ENQUETE (partie 1)

CONCLUSIONS et AVIS (partie 2)

du **Commissaire Enquêteur**

relatif à la

Modification du PLU de la commune de Roquefort les Pins (modification n° 01)

Rédigés par:	Commissaire Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Nice le: 11 juillet 2019
Adressés à:	Monsieur le Maire de la commune de Roquefort les Pins / AM Avec: Dossier complet du projet et annexes soumis à l'enquête publique, registre d'enquête, courriers et courriels du public, rapport d'enquête du CE, conclusions & avis du CE
Copie à:	Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice Avec: Rapport d'enquête du CE, conclusions & avis du CE, PV de synthèse

5 - NATURE et CARACTERISTIQUES du PROJET

La nature du projet est une modification du PLU1 suite à l'approbation du PLU 207 de Roquefort les Pins.

Tableau résumant principalement les modifications projetées du PLU en vigueur :

Tableau R-2

ZONE	PLU en vigueur	PLU1 modifié
UB6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques. Règles générales	20m de distance de recul cumulée sans être inférieure à 5m de chaque limite	5m de recul minimum / à chaque limite. 10m de recul minimum / à chaque limite. (Structure hôtelière, de remise en forme, de séjour, de retraite)
UC6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques. Règles générales	30m de distance de recul cumulée sans être inférieure à 5m de chaque limite	20m de distance de recul cumulée sans être inférieure à 5m de chaque limite. 10m de recul minimum / à chaque limite. (Structure hôtelière, de remise en forme, de séjour, de retraite)
UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Règles générales	20m de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées sans être inférieure à 5m de chaque limite	10m de recul minimum / à chaque limite. (Structure hôtelière, de remise en forme, de séjour, de retraite)
UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Règles générales	30m de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées	20m de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées. 10m de recul minimum / à chaque limite (Structure hôtelière, de remise en forme, de séjour, de retraite)
UB8 Implantation des bâtis entre eux sur une même propriété	20m de recul minimum entre 2 bâtiments non contigus sur une même propriété	10m de recul minimum entre 2 bâtiments non contigus sur une même propriété.
UC8 Implantation des bâtis les uns / aux autres sur une propriété	30m de recul minimum entre 2 bâtiments non contigus sur une même propriété	20m de recul minimum entre 2 bâtiments non contigus sur une même propriété.
UB9 Emprise au sol des constructions	30% d'extension des CES pour constructions existantes	CES doublé pour constructions de 120m² minimum + Ub10 à respecter Emprise au sol maxi à 25% de l'unité foncière (Structure hôtelière, de remise en forme, de séjour, de retraite si raccordement EU communal)
UC9 Emprise au sol des constructions	6% CES maxi pour unités foncières déjà bâties	CES doublé pour constructions de 150m² minimum + Ub10 à respecter Emprise au sol maxi à 25% de l'unité foncière (Structure hôtelière, de remise en forme, de séjour, de retraite si raccordement EU communal)
UD9 Emprise au sol des constructions	30% CES supplémentaires si construction déjà bâties	CES doublé pour constructions de 150m² minimum + Ub10 à respecter
UB10 Hauteur maximale des bâtis	4m si CES du bâti < 120 m² 6m si 2niveaux avec CES > 120m²	7m sur une fraction du bâti si CES du bâti > à 120m². sans excéder 50% du CES

Ces modifications du PLU concernent la totalité des zones Ub, Uc, Ud et Ue. Ces zones correspondent aux quartiers suivants, totalisant une surface de 724,60 ha :

Bois Nègre, Les Pouvériere, Les Claps, La Fumade,	La Gorgue, Le Trastour, Les Pignatons, Le Sinodon,	Le Colombier, Les Mouis, Gagaï, Vaugaillère,	Les Cigales, La Pinède, Le Clos,	Les Terres Blanches, San Peyre, Le Collet Darbousson