

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE**



**Décision de désignation de Mme la Présidente du Tribunal administratif
du 13 décembre 2021**

Arrêté d'ouverture d'enquête du 14 avril 2022

Enquête publique du 16 mai au 17 juin 2022

Commissaire enquêteur : Bernard BARRITault

Menton, le 10 juillet 2022

SOMMAIRE

GLOSSAIRE	page 3
OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE	page 4
GENERALITES	page 5
LE CONTENU DU DOSSIER	page 7
PRESENTATION DU PROJET	page 8
AVIS DES PPA	page 22
AVIS DE LA MRAe Et COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 27
DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PREPARATION DE L'ENQUETE DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE	page 30
LES OBSERVATIONS DU PUBLIC (Exposé, Analyse, Commentaires du CE)	page 32 pages 41 à 48
ECHANGES DANS LE CADRE DU PVS	pages 49 à 62
APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 63

GLOSSAIRE

CAPG : Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CINASPIC : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REPENDANT A UN INTERET COLLECTIF

DDTM : Direction Des Territoires et de la Mer

DTA06 : Directive Territoriale des Alpes-Maritimes

EBC : Espace Boisé Classé

ENROCHEMENT CYCLOPEEN : est composé de gros à très gros blocs non taillés, non portable par un homme et ne comportant pas de liant entre les blocs

EPANNELAGE : Taille et forme générale d'un bâtiment (gabarit)

ER : Emplacement Réservé

EVP : Espace Vert Protégé

LLS : Logements Locatifs Sociaux

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SAP : Servitude d'Attente de Projet

SUP : Servitude d'Utilité Publique

Objet et contexte de l'enquête

La commune de La Roquette-sur-Siagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2017 et ayant déjà fait l'objet d'une modification simplifiée et de deux modifications de droit commun.

Cette procédure de nouvelle modification de droit commun du PLU se tient concomitamment avec l'enquête publique préalable à la Déclaration de Projet d'un site de transformation de Plantes à parfum emportant mise en compatibilité avec le PLU.

La procédure de Modification de droit commun se déroule en plusieurs étapes :

1. Elaboration du dossier et mise en oeuvre de la concertation publique, le cas échéant (sous conditions du point 2 ci-dessous) ;
2. La Mission Régionale de l'Autorité environnementale est saisie en parallèle pour la réalisation d'un examen au cas par cas. En cas de réponse positive, une évaluation environnementale du dossier de modification est réalisée, ce qui en l'occurrence n'est pas le cas de figure;
3. Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA), dont notamment :
 - a. la Préfecture des Alpes-Maritimes,
 - b. le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,
 - c. la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
 - d. la Chambre de Commerce et d'Industrie,
 - e. la Chambre d'Agriculture,
 - f. la Chambre des Métiers,
 - g. la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
4. Enquête publique : d'une durée d'un mois minimum (en l'espèce du 16 mai au 17 juin 2022), débouchant par la remise du rapport, des conclusions motivées et de l'avis du Commissaire enquêteur.
5. Le Conseil Municipal de la commune de la Roquette-sur-Siagne approuve la modification de droit commun du PLU.

GENERALITES

CADRE GENERAL DU PROJET

La commune de La Roquette sur Siagne, située en rive gauche dans la vallée de la Siagne, compte 5393 habitants, avec une superficie de 6,31 km² et une densité de population de 852,8 ha/km². Il subsiste encore une importante activité agricole sur la plaine, notamment pour la culture des fleurs à parfums.

Collectivité adhérente de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), la commune dispose d'un PLU approuvé le 27 juillet 2017 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée (23 août 2018) et de deux modifications de droit commun (modification n° 1 du 16 janvier 2020 et n° 2 du 30 mars 2021).

Les caractéristiques de développement à court et moyen terme de la commune imposent de faciliter les parcours résidentiels et de répondre aux besoins en logement des actifs.

La commune est concernée par un certain nombre de Plans, risques ou aléas :

- **Sismicité** : totalité de la commune classée en zone de sismicité de niveau 3 ;
- **Inondation** : PPRN Inondation de la Siagne de juin 2008 applicable à la commune, version en vigueur du 15 octobre 2021 ;
- **L'aléa ruissellement** impose un recul de 8 m de l'axe des canaux, ruisseaux et vallons ;
- **Incendie** : PPRIF de juillet 2009 ;
- **Mouvements de terrain naturels** : aléas limités ;
- **Retrait/gonflement argiles** : une partie de la commune classée en aléa fort ;
- **Bruit de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu** : le PEB révisé de 2005 cartographie en C et D 2 zones de la commune.

La commune fait face à plusieurs enjeux nécessitant cette modification dans les domaines suivants :

- **améliorer la clarté et l'applicabilité du règlement,**
- **apporter des évolutions réglementaires,** notamment pour les annexes et extensions en zone A,
- **préserver les jardins et vallons paysagers via la création d'espaces verts protégés,**
- **adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (4 sur les 6).**

La commune, soumise à la DTA06, doit veiller à ce que cette modification soit compatible avec les prescriptions et objectifs généraux fixés dans ce document :

- renforcer le positionnement des Alpes-Maritimes par les transports et le développement de pôles d'excellence,
- préserver et valoriser l'environnement,
- maîtriser le développement urbain.

Les objectifs spécifiques de la DTA s'appliquant à la commune de la Roquette sur Siagne prescrivent également la protection des espaces naturels (classés en zone N), des espaces paysagers sensibles, du centre ancien et des espaces agricoles de la plaine supérieurs à 50 ha.

La commune indique que la modification n° 3 sera compatible avec la DTA06, dès lors qu'elle vise à améliorer la clarté et l'applicabilité du règlement, assorti d'évolutions minimales, à préserver les jardins et vallons paysagers via la création d'espaces verts protégés et adapter certaines OAP.

La commune étant incluse dans le périmètre du SCoT'Ouest06, approuvé le 6 septembre 2021, dispose de 3 ans à compter de cette date pour assurer la mise en compatibilité, soit au plus tard le 6 septembre 2024. Sont concernés à cet égard l'OAP Croc situé de part et d'autre d'un réservoir forestier et le maintien du corridor écologique central, de manière à garantir le bon fonctionnement écologique de ce réservoir forestier.

LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de modification n°3 comprend :

- **Pièce 1 : la Notice de présentation** comportant :
 - Un préambule (rappel réglementaire, objet de la modification, procédure afférente, contenu du dossier de modification),
 - Les Evolutions des OAP et de leur zonage,
 - Les Evolutions apportées aux Espaces Verts Protégés,
 - Les Evolutions apportées aux Emplacements Réservés,
 - D'autres Evolutions apportées au zonage,
 - La Justification de la compatibilité de la modification n°3.

Pièce n°2 : Plans de zonage à l'échelle 1/3750 ème comprenant

- Les changements afférents à la modification,
- ainsi que le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondations et à titre informatif les Thalwegs et vallons.

Ces plans, qui associent un zoom sur le village (1/2500^{ème}) sont légendés en 17 rubriques :

Limite de zone et de secteur, Nom de zone, ER pour les équipements, Voiries ou chemins piétonniers, Piste DFCI, ER de mixité sociale, Périmètre de mixité sociale, POAP, Périmètre de servitude d'attente de projet, EBC à conserver ou à créer, Espace vert protégé, Eléments ou ensembles paysagers identifiés, Patrimoine identifié, Zone non aedificandi, Bande de recul de 7 mètres, PPRif, PPRInondation, Thalwegs et vallons (à titre informatif).

Pièce n°3 : fascicule Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°4 : Règlement et liste des Emplacements réservés

Les évolutions relatives au règlement et au zonage concernent :

- Les règles de production de Logements Locatifs Sociaux ;
- Les règles communes et modalités d'application ;
- Les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol ;
- L'évolution du lexique ;
- L'adaptation des règles relatives aux murs de soutènement ;
- L'amélioration de la prise en compte de risques ;
- La qualité architecturale des constructions,
- Les normes de stationnement ;
- Les règles de recul par rapport aux limites séparatives ;
- La gestion des eaux de piscine ;
- L'intégration paysagère des piscines à débordement ;
- L'autorisation des tropéziennes dans le Village ;
- L'autorisation des extensions des habitations existantes en zone A.

PRESENTATION DU PROJET

Celui-ci se structure de la manière suivante :

1° Rôle et Evolutions des OAP et de leur zonage : (articles L.151-2, 6 et 7 du code de l'urbanisme).

Les OAP comportent des dispositions relatives à l'aménagement, l'habitat, aux transports et mobilités. Elles définissent les actions et opérations nécessaires pour la mise en valeur et en protection de l'environnement, pour favoriser la mixité fonctionnelle, préserver le commerce local, fixer un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser et de leurs équipements afférents, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs, produire des schémas d'aménagement.

Le PLU de la commune comprend 6 OAP : secteur Village, Chemin de Meayne-La Vignasse, les Canebiers, le Quartier St Louis, Panoramic et l'entrée Ouest.

L'objet de la présente Modification est de consolider les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration

/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments.

Note du CE : Lors de la réunion dite « sur PVS du Commissaire enquêteur » du 24 juin 2022, le Maire de la commune a insisté sur l'objectif actuel de la commune, qui est de réduire le rythme des constructions par rapport à ce qui avait été lancé par les précédentes municipalités.

Modification de l'OAP quartier Ouest, avec adjonction de la possibilité de réaliser de l'habitat collectif au-delà de l'habitat intermédiaire et groupé, à proportion non plus de 30 mais de 60 % en logements sociaux. De même sont intégrés la végétalisation accrue entre les bâtiments du site, un repositionnement de l'espace de stationnements au sud du site, un accroissement de la hauteur des bâtiments, dans le respect des principes de performance énergétique et d'intégration environnementale.

OAP actuelle et OAP modifiée

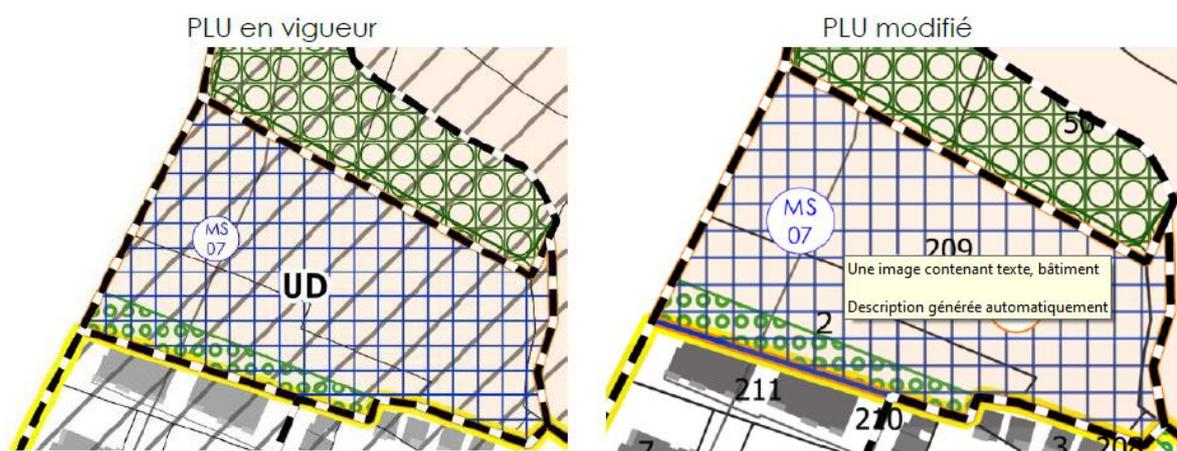




Modifications au zonage :

Modifications apportées au zonage

Afin de tenir compte des évolutions apportées à l'OAP, le zonage du secteur est adapté. La zone UD est reclassée en zone UB, dont les règles sont mieux adaptées à un tissu urbain composé d'habitat collectif.



Modifications apportées au règlement

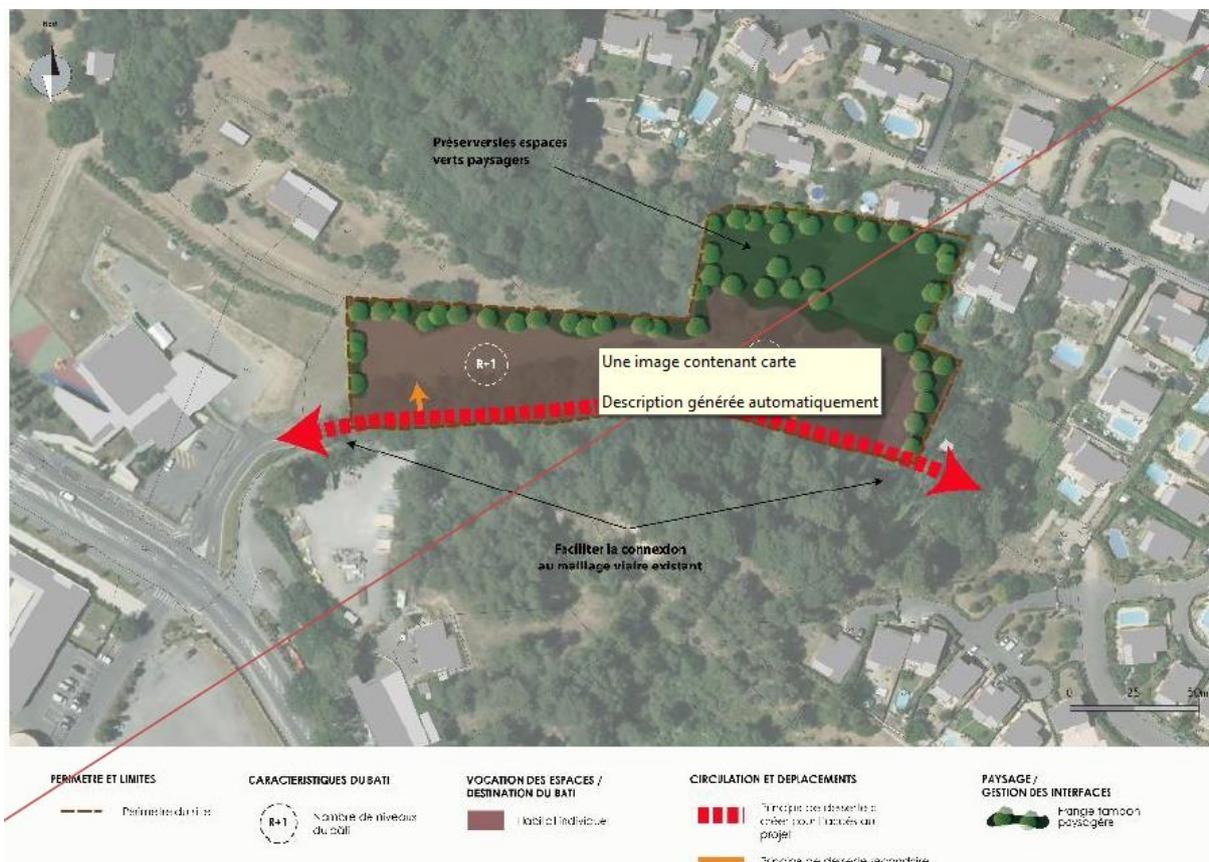
La zone de localisation de l'ER de mixité sociale MS-07 est également actualisée à l'article 4 des dispositions générales : il s'agit désormais de la zone UB et non plus de la zone UD.

Agrandissement et Modification de l'OAP Le CROC

L'OAP Le Croc a pour objectif la réalisation d'un programme d'habitat sur des terrains qui se situent entre la RD 9 et l'allée des Lavandins. Il est proposé d'adapter cette OAP en :

- déplaçant au Nord la voie de desserte,
- réduisant les espaces constructibles afin notamment de créer un espace vert commun au quartier. Son aménagement permettra par ailleurs de maintenir un corridor écologique entre les espaces boisés situés au nord et au sud de l'OAP,
- mutualisant les espaces de stationnement au bord des voies,
- permettant de produire de l'habitat collectif et intermédiaire à la place de l'habitat individuel,
- agrandissant le périmètre de l'OAP à l'Ouest afin de tenir compte du découpage parcellaire et de la localisation des futurs aménagements routiers.

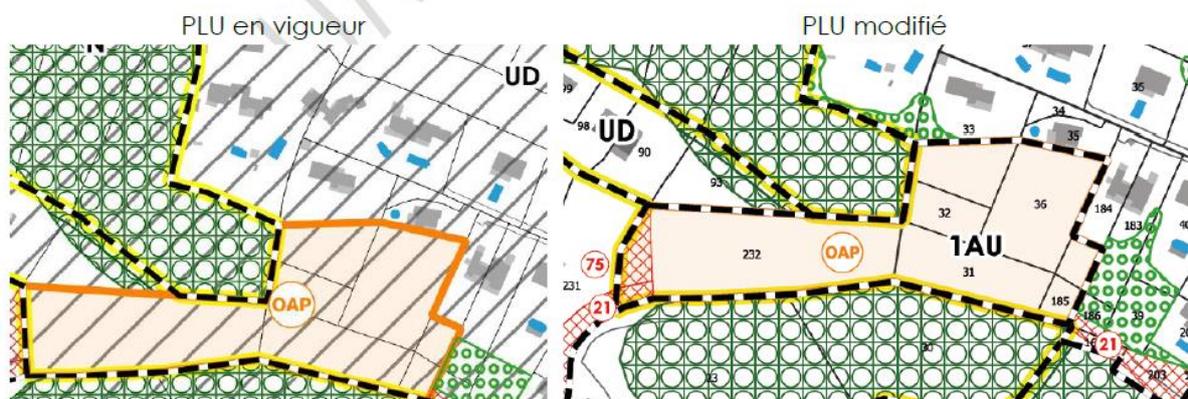
OAP actuelle et OAP modifiée





Zonage :

Compte tenu de l'absence des réseaux et de la multiplicité des propriétaires sur ce secteur, le périmètre de l'OAP est reclassé en zone 1AU, afin d'obliger à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Modification OAP Panoramic

Située sur les terrains de l'ancien camping Panoramic, le long de la RD9, l'OAP Panoramic vise à réaliser une opération d'aménagement d'ensemble comprenant une trentaine de logements dont au moins 50 % de logements sociaux.

Il s'agit d'encadrer la reconversion de cet ancien camping aujourd'hui insuffisamment mis en valeur.

Afin d'optimiser l'aménagement du site, il est proposé d'autoriser de l'habitat collectif / intermédiaire sur les terrains ouest du site (le long de la RD9), ceux-ci étant les plus plats et les plus propices à une densification.



Cette densification est néanmoins conditionnée à plusieurs contraintes nouvelles :

- le projet devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ne permettant pas le maintien des constructions existantes. Il s'agira de penser un projet global et non d'urbaniser sans logique en comblant les dents creuses ;

- la destruction du mur de soutènement existant qui limite la visibilité routière et la qualité urbaine du site. Celui-ci devra être remplacé par des restanques paysagères.



L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et devra comprendre au moins 50% de logements locatifs sociaux, soit une trentaine.

Ceci impliquant la démolition des constructions existantes et du mur de soutènement actuel et la réalisation en pourtour de franges tampons paysagères.

L'accès au site devra s'effectuer à l'Est et à l'Ouest à partir des entrées existantes, excluant un raccordement direct de chacune des constructions à la route départementale

Des aménagements doux devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.

Deux places de stationnement seront à prévoir pour chaque logement, à l'exception des logements locatifs sociaux, pour lesquels une seule place est nécessaire.

Performance énergétique : prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux, une gestion des eaux pluviales sur site et un bâti performant en matière d'énergie (CEP_{MAX} 2012 -10%, soit consommation annuelle totale d'énergie primaire d'un bâtiment).

OAP actuelle et OAP modifiée



MODIFICATION ET EXTENSION DE L'OAP VILLAGE

L'OAP Village vise à structurer et encadrer le développement autour du village historique, afin de le renforcer en tant que polarité motrice.

Les réflexions autour du village ayant été approfondies, il est proposé de préciser les conditions d'aménagement sur la partie Sud du village :

Extension de l'OAP sur sa partie Sud sur 9 parcelles (environ 2,1 ha) classées dans le PLU en vigueur en zone UCb et N (site La Fontaine) en valorisant l'aménagement d'un parc / coulée verte disposant d'équipements publics.

Densification à l'Est de la RD 409 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Deux accès seront réalisés ainsi qu'une voie de desserte centrale. L'habitat individuel groupé est conservé.

Réalisation d'habitat collectif (40 logements en R+1 sur les parcelles AH 691 et 377).

Aménagement d'un nouvel équipement public (à définir) à côté de l'Ecole afin d'améliorer les services publics dans le village.

Réduction du périmètre de l'OAP sur le site Pascal : une parcelle déjà bâtie est retirée du périmètre de renouvellement urbain, celui-ci n'étant pas réalisable.

L'aménagement des sites La FONTAINE, TAULANE ESTABLE, PASCAL et FERAGNON permettra la création d'environ 240 logements au total (dont 80 sur le site de Feragnon), dédiés à la réalisation d'un habitat de qualité, de moyenne à faible densité, accompagné de commerces et services de proximité.

Des aménagements d'espaces publics et paysagers devront également être intégrés à l'aménagement du site, notamment en travaillant les franges paysagères.

L'urbanisation devra s'organiser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur, bénéficiant d'un espace public structurant. Des espaces publics partagés et paysagers, faisant office de zone tampon, devront être aménagés en lien avec le contexte environnant. L'urbanisation en périphérie des sites devra être plus douce afin de permettre une transition urbaine et afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances liées à la route départementale.

L'habitat et l'activité deviennent les vocations principales de ces espaces en friches :

- **Le site de FERAGNON accueillera une grande partie des logements et des activités liées aux commerces.** Le site comprendra environ 900 m² de commerces et services (Crèche, alimentation, restaurant...) Le site sera également doté dans sa partie nord d'un espace public commun, et fera office de zone de stationnement (environ 55 places)

Habitat collectif, habitat individuel et habitat individuel groupé seront proposés sur ce site, offrant ainsi une capacité d'environ 80 logements dont une majorité de sociaux.

La partie située plus au sud (environ la moitié de la surface globale de cette zone) est uniquement occupée par de l'habitat individuel à R+1.

La partie plus au nord de cette même zone (un quart de la surface totale) est composée uniquement d'habitat individuel groupé.

La partie limitrophe à la départementale (un quart de la surface globale), sera aménagée en un espace public commun, faisant office de stationnement. À l'abord de cette place, les commerces et services de proximité seront affectés au bâti R+2 et R+3 : au total, environ 900m² de surface de plancher pourront être aménagés en commerces et services.

- **Le site TAULANE ESTABLE** sera occupé uniquement par de l'habitat individuel groupé et habitat collectif de type R+1 et R+2. (environ 50 logements libres prévus sur site) avec deux à trois places de stationnement pour chaque logement en sous-sol.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site.

- **Le site PASCAL**, espace de renouvellement urbain au Nord du site de Feragnon contribuera à la **production d'une maison médicale** (environ 400 m² de surface de plancher) ainsi qu'à la **réalisation d'une maison inter-âges** sur 2 à 3 niveaux maximum (R+2 maximum), correspondant à 50 logements sociaux.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site. Du stationnement devra être prévu : 1 place par logement intergénérationnel, soit environ 65 places (résidents + personnel), complété de 15 places pour le fonctionnement de la résidence intergénérationnelle, de 15 places pour la maison médicale (personnels et visiteurs), et de 15 places de parking public. Les parkings seront aménagés en souterrain et en surface. Les espaces extérieurs seront paysagés.

Le site La FONTAINE, site de renouvellement/densification, pourra accueillir de l'habitat groupé ou collectif en R+1 (40 logements dont 50% de logements sociaux). Desserte interne à double sens comprenant des espaces piétons sécurisés, raccordable ultérieurement à la RD dans sa partie Sud.

Une voie de desserte principale transversale aux sites devra être réalisée en complément de la route départementale. Afin de relier ces deux sites, deux carrefours sécurisés seront créés à l'entrée et à la sortie du site Taulane Estable. **Cette voirie permettra de créer une nouvelle rue au village, permettant de mieux répartir et**

gérer la circulation, raccordements avec la RD 409 sous forme de carrefours giratoires.

Un réseau de voirie secondaire et tertiaire, privilégiant le partage des modes de déplacements (mode doux et voiture), devra faciliter l'accès aux différentes parties habitées. Des cheminements piétonniers doux seront intégrés aux aménagements des différentes zones.

Différentes zones de stationnement pourront être prévues sur les voies de dessertes secondaire et tertiaire à proportion des futurs espaces bâtis.

Des réflexions sur la réorganisation de la circulation du centre ancien pourront être initiées.

Un épannelage des hauteurs devra être réalisé afin de permettre l'intégration de l'habitat dans le paysage. Les percées visuelles ménagées par l'implantation du bâti devront permettre de plus de conserver largement des ouvertures sur le paysage.

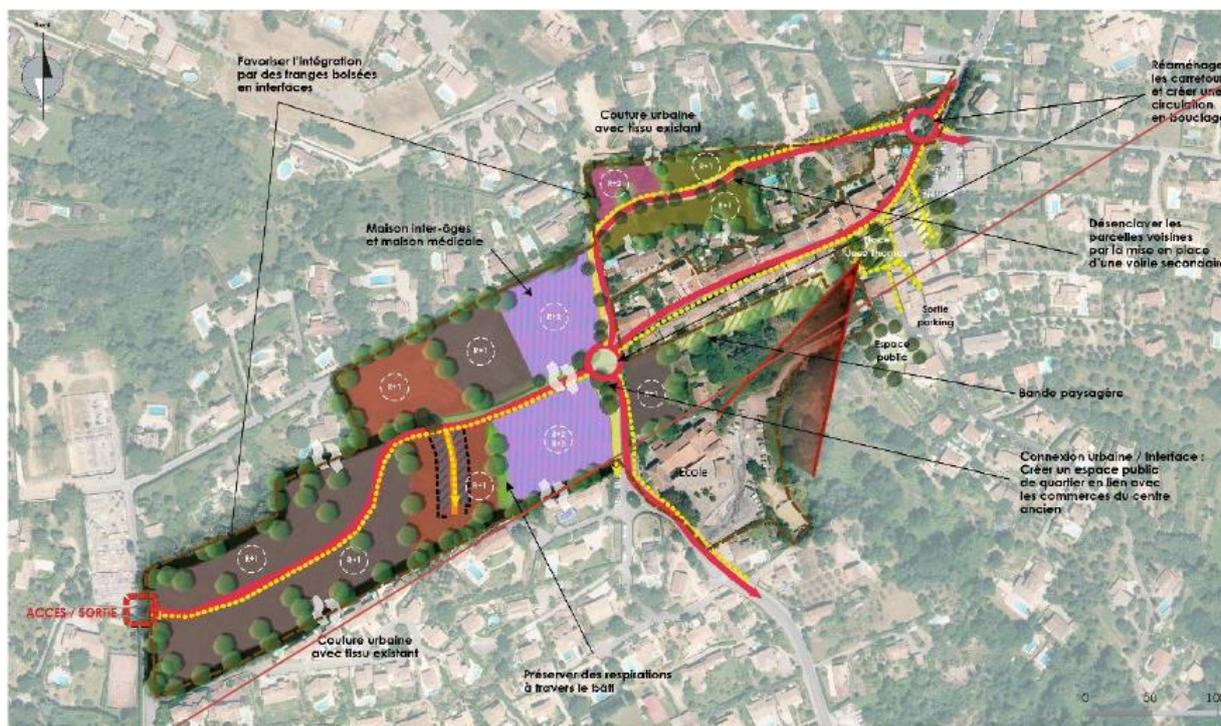
Afin d'accroître la qualité paysagère de la zone, des espaces verts paysagers devront être aménagés le long du périmètre du site. Ces espaces serviront de noue paysagère comme pour la récupération des eaux pluviales.

Les coeurs d'îlots paysagers seront également aménagés de manière à conserver un espace végétalisé de qualité.

De plus, les voies, îlots et espaces de transition entre zones urbaines devront être arborés ou faire l'objet d'un traitement paysagé.

Dans cette OAP spécifiquement, compte tenu des pentes, les hauteurs maximales sont fixées à 8 m pour le R+1 et 11 m pour le R+2.

La performance environnementale devra être systématiquement recherchée.



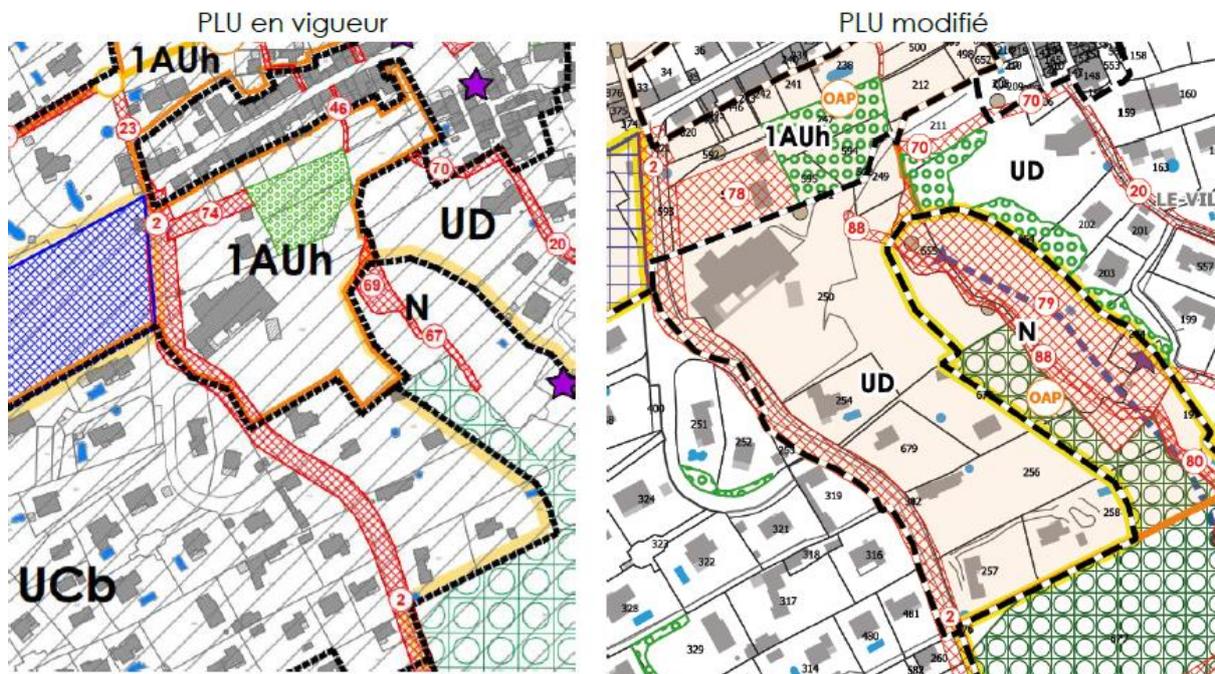
PERIMETRE ET LIMITES	VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI	Zone de mixité urbaine et fonctionnelle (Habitat / comm. / Esp. public / etc.)	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
--- Périmètre du site	Habitat collectif	Zone de stationnement privilégiée	Accès à créer	Coeur d'îlot commun paysager
--- Implantation rythmée front bâti structurant	Habitat individuel groupé	Espace public	Principe de desserte principale	Frange tampon paysagère
○ R+2 Nombre de niveaux du bâti	Habitat individuel	Aménagement paysager	Principe de desserte secondaire	Respiration paysagère
	Habitat collectif et/ou groupe d'individuel	Espace apaisé mode doux	Voie principale	Espace vert paysag.
		Espace apaisé mode doux	Voie piétonne / douce à créer	



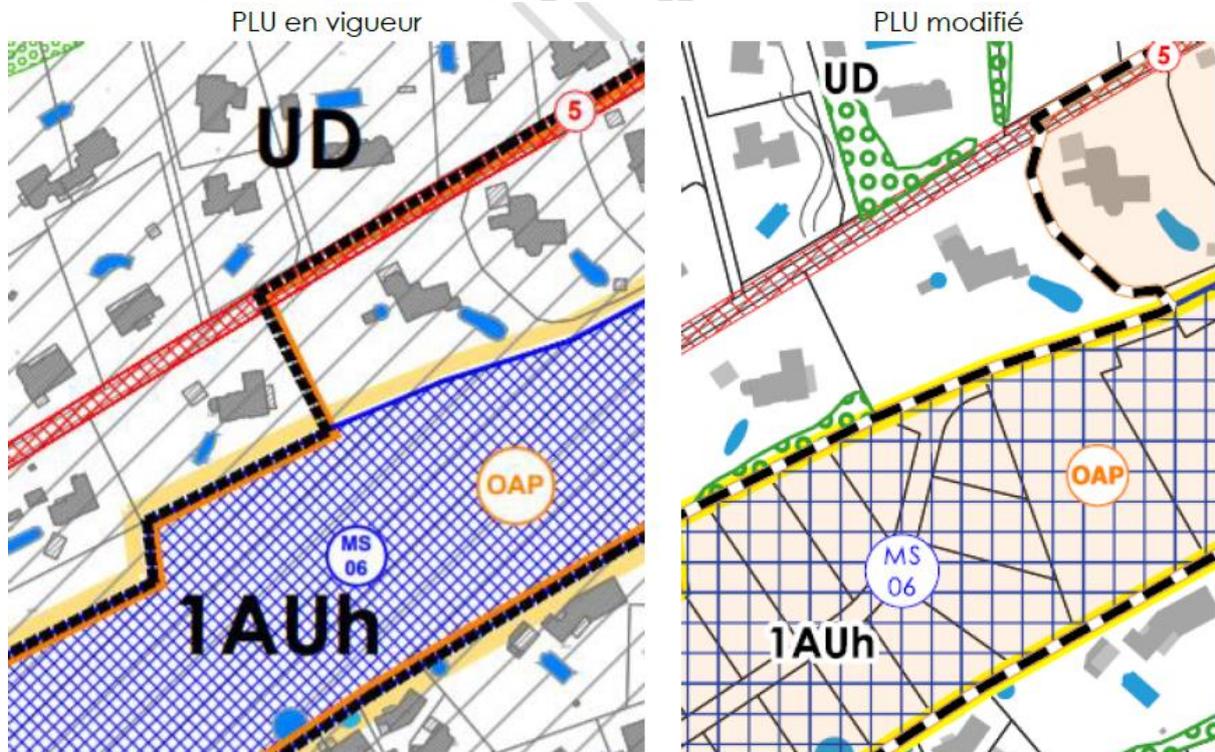
PERIMETRE ET LIMITES	VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI	Zone de mixité urbaine et fonctionnelle (Habitat / comm. / Esp. public / etc.)	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
--- Périmètre du site	Habitat collectif	Zone de stationnement privilégiée	Accès à créer	Coeur d'îlot commun paysager
--- Implantation rythmée front bâti structurant	Habitat individuel groupé	Espace public	Principe de desserte principale	Frange tampon paysagère
○ R+2 Nombre de niveaux du bâti	Habitat individuel	Aménagement paysager	Principe de desserte secondaire	Respiration paysagère
	Habitat collectif et/ou groupe d'individuel	Espace apaisé mode doux	Voie principale	Espace vert paysag.
		Espace apaisé mode doux	Voie piétonne / douce à créer	

Modifications apportées au zonage

Afin de maîtriser les densités qui seront produites dans le cadre du secteur La Fontaine, le site est reclassé en zone UD. Cette zone UD intègre l'école primaire déjà existante.



La parcelle AH 692 (0,39 ha) est reclassée en zone UD.



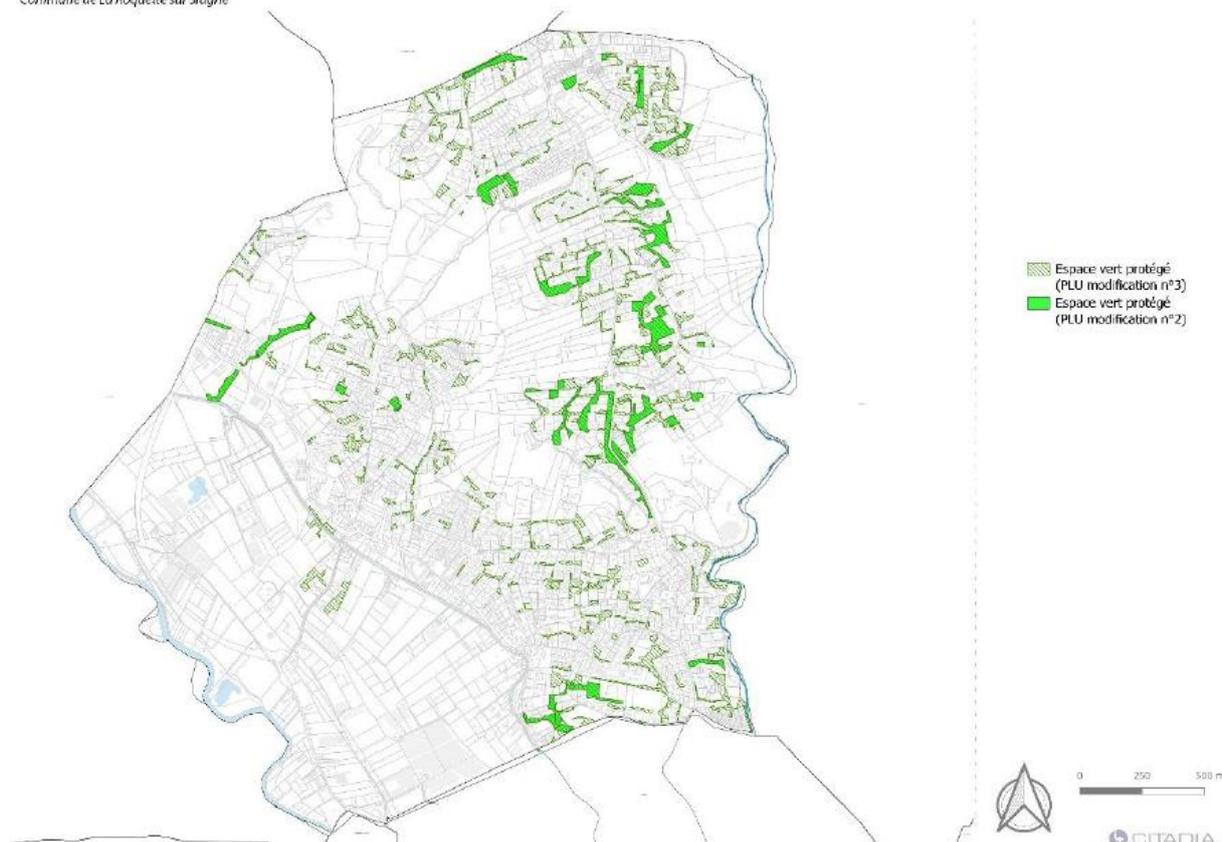
EVOLUTIONS APPORTEES AUX ESPACES VERTS PROTEGES

Afin de préserver les jardins et espaces verts qualitatifs garants de la qualité paysagère de la commune, via notamment l'intégration des constructions individuelles dans les collines, le PLU classe depuis la modification n°1 en EVP (Espace Vert Protégés), les espaces de nature (quels qu'ils soient) présentant un intérêt.

Les dispositions réglementaires afférentes à ces EVP sont définies dans l'article 11 du règlement.

Ce dispositif de protection ayant montré son efficacité, il est proposé dans le cadre de la modification n°3 de l'étendre à de nouvelles parcelles, portant la superficie prise en compte de 12,62 ha à 35,91 ha (+ 23,29 ha).

Evolution des espaces verts protégés
Commune de La Roquette sur Siagne



EVOLUTIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

9 ER sont supprimés (projet réalisé ou abandonné)

2 ER sont réattribués en raison d'une inversion initiale de destination

9 ER font l'objet d'adaptation ou corrections diverses

22 ER sont créés, dont 11 spécifiquement pour l'aménagement d'équipements, espaces publics, voies piétonnes

Le Fascicule 4 présente la liste révisée des 101 ER, étant précisé que sur cette liste :

- **9 ER figurés en rouge barré** (11, 23, 24, 27, 28, 31, 69, 71 et 74) font l'objet d'une suppression ;
- **11 ER figurés en vert** (1, 2, 3, 8 et 9 intervertis, 10, 22, 32, 37, 48 et 70) font l'objet d'une adaptation, modification ou substitution ;
- **22 ER figurés en rouge** (22 bis, 78, 79, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 et 101) sont créés.

AUTRES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ET AU ZONAGE

Afin de favoriser la mixité sociale et d'accroître l'offre de logement social, tous les types de logements sociaux sont autorisés, et non plus le seul logement locatif social.

Font ainsi l'objet d'ajustements, compléments et précisions les règles relatives aux : implantations relatives des constructions, hauteurs maximales des constructions, obligations en matière d'aires de stationnement, affouillements et exhaussements du sol, murs de soutènement, prise en compte des risques, desserte par les réseaux eau, électricité et assainissement, qualité architecturale des constructions, limites séparatives, gestion des eaux de piscine, intégration paysagère des piscines à débordement et extension des habitations existantes en zone A.

AVIS DES PPA

Ont été consultées sur le projet par la Commune les entités suivantes : Préfecture des Alpes-Maritimes (DDTM et CR du CDPENAF), Région, Département, Ville de Cannes, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des métiers, CAPG, ainsi que la MRAe au cas par cas.

La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes

Dans un avis circonstancié daté du 26 avril 2022, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes se prononce sur les points suivants :

Pas de remarques spécifiques sur les évolutions des OAP et leur zonage ni les Espaces verts protégés;

Observations :

1° observations relatives à certains ER ainsi qu'aux évolutions du règlement :

La Plaine de la Siagne constitue le dernier espace agricole cohérent et homogène du Département et rassemble une dizaine d'exploitations de 5 à 20 ha, principalement tournées vers le maraîchage et les plantes aromatiques.

La Chambre, cheffe de file régionale du «FEADER détournements d'usage» concentre toute sa vigilance sur la viabilité agricole des espaces sous pression urbaine et le maintien de circuits courts.

Or le projet d'ER n° 87 (aménager en zone agricole un site de transit et/ou de compostage de déchets verts sur 10265 m² au bénéfice du SMED) ne démontre pas sa compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, ni sa neutralité par rapport au risque inondation. En outre, il semble s'écarter des objectifs de l'orientation 3 du PADD communal relative à la vulnérabilité de la commune face aux risques et nuisances et à l'imperméabilisation des sols. Cette implantation n'est compatible ni avec la DTA06, le DOO du SCoT'Ouest, le PADD de la commune ni encore au regard des enjeux nationaux de réduction de consommation d'espace ou du Programme Alimentaire Territorial du Pays de Grasse.

La CA exprimant la crainte de voir les activités de compostage provoquer de fortes odeurs et la prolifération d'insectes virulents, voire non endémiques tout en rendant plus vulnérables les exploitations en agriculture biologique, pointe l'absence d'étude sur un site d'implantation alternatif et considère que la réalisation d'un centre de déchets verts desservirait les activités et l'économie agricole.

2° Pour ce qui concerne les ER n° 94, 95 et 96, prévoyant un équipement public d'accès piétonnier au lac et aux zones contigües (Canal du Béal et Prés-Carrés), la CA exprime les mêmes réserves que pour l'ER 87 par rapport au risque d'inondation, au grignotage des terres agricoles au profit d'équipements de loisirs et au «deux poids deux mesures» prohibant les points de vente d'agriculteurs tout en autorisant l'accueil du public.

3° En troisième lieu, la CA déplore l'évolution projetée du règlement de la zone agricole en faveur de l'extension de bâtiments à vocation d'habitation pour les non-agriculteurs, facteur d'imperméabilisation et de contraction des zones de production de proximité.

La Chambre émet pour ces trois motifs un **avis défavorable** au projet de Modification n° 3 du PLU.

La Ville de Cannes,

Actant l'objectif de préservation du cadre de vie, d'amélioration de la qualité environnementale des sites, de déploiement des espaces verts protégés et de performance énergétique et d'intégration paysagère des bâtis, **émet un avis favorable.**

Le Département des Alpes-Maritimes,

Emet un avis favorable assorti de **4 réserves** relatives à :

- l'OAP «Quartier Ouest» et à la nécessité de figurer l'ER 89 au plan de zonage (giratoire projeté sur le carrefour RD9-RD1209);

- la reformulation de l'article 6 des dispositions générales du règlement listant les accès aux équipements de défense anti-incendie;
- la mention aux articles 12 du règlement des zones des aménagements relatifs aux stationnements cyclables ;
- l'indispensable engagement d'association des services départementaux aux études préalables des projets sur le domaine départemental.

La Préfecture

Notifie l'avis de la CDPENAF émis à l'issue de sa séance du 28 avril 2022.

Cet avis favorable est assorti de 4 réserves pour ce qui concerne l'article A2.2 page 112 du règlement de la zone A (article L. 151-12 du code de l'urbanisme) et les mentions à insérer ou préciser pour les annexes des extensions, les rayons d'implantation des constructions nouvelles comme le respect des activités agricoles et de la qualité paysagère.

Il est en revanche défavorable à la création d'une déchetterie en zone agricole (ER 87).

Nota bene du CE : suivant le compte-rendu de la CDPENAF du 28 avril 2022, il est demandé à ce que la distance de 30 m autour du bâti principal soit réduite à 10 m, idem en zone N et que la mention des annexes soit ajoutée. Examiné à titre additionnel, l'emplacement réservé n°87 a reçu un avis défavorable.

L'avis rappelle en outre que la mise en compatibilité avec le ScoT'Ouest doit être réalisée rapidement et que l'OAP Le CROC soit reprise en compatibilité avec le réservoir forestier inscrit dans ce même SCoT.

Les services de l'Etat (DDTM), dans un avis RESERVE circonstancié transmis par courriel le 17 mai 2022, explicitent les motifs de cette position :

Motif n° 1 : incompatibilité radicale de l'ER 87 avec la Zone A, localisation inenvisageable, doit être retiré du projet.

Motif n° 2 : la création d'un EVP partagé/jardin public dans l'OAP Le CROC ne démontre pas sa compatibilité avec la protection du réservoir forestier instituée

en page 116 du DOO du SCoT, norme prescriptive. Nécessité de renforcer la protection de ce réservoir de même que de vérifier la compatibilité de la M3 avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Motif n° 3 : l'autorisation permise par le futur règlement de la zone A pour les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants pose le problème de l'insertion du bâti, de la limitation de la consommation d'espace, de la préservation de l'activité agricole et de la surface maximale des annexes. (contradictions entre notice et règlement).

Motif n° 4 : les SUP du PLU devront être mises à jour.

Dans sa partie détaillée en annexe, l'avis examine également

L'avis détaillé mentionne **6 niveaux de correctifs** à apporter :

1. **Pour les OAP : OAP « Le Croc »**, la compatibilité des dispositions prévues p. 63 et suivantes affectant le réservoir forestier avec les prescriptions correspondantes du SCoT'Ouest reste à démontrer.

Pour l'OAP Village, si la mention de l'augmentation du potentiel de construction du secteur « La Fontaine » est explicitée, il convient de préciser les ERMS pour les autres secteurs de l'OAP et d'étudier la possibilité d'introduire quelques logements sociaux au sein du site de Taulane-Estable. De même pour La Fontaine, la justification et la portée des changements de zonage sur le potentiel de production sont insuffisamment étayées.

En outre, la création d'une coulée verte avec équipement public dans l'EBC proche de Fontaine est incompatible avec la réglementation des EBC.

2. **Logement** :

Dans le secteur FONTAINE (OAP Village), l'augmentation du potentiel de construction de LS de 200 à 240 logements omet d'y associer des ERMS et la possibilité d'introduire des LS sur le site TAULANE-ESTABLE.

Dans l'esprit de la loi ELAN, l'objectif de protection des logements locatifs sociaux pour les ménages à revenus modestes serait mieux garanti avec la fixation d'un seuil maximal de PSLA et BRS autour de 20% en tendant vers la répartition fixée au PLH de la CAPG.

3. **Risques** : mentionner dans les projets détaillés des OAP le nouveau PPR Inondation approuvé le 15 octobre 2021 sur la Commune.

4. **Protection de la biodiversité, des espaces naturels et agricoles** :

- Pour les EVP, très significativement étendus, leur justification est insuffisante, notamment s'agissant des incidences de ces protections au regard du potentiel de protection de logements du PLU comme de la règle de conservation des arbres de plus de 3 m par rapport aux obligations de débroussaillage.
- Pour les ER 82, 91, 94 (lac), 97 et 99, des justifications renforcées et l'examen de la compatibilité avec les normes EBC ou d'exploitation agricole sont nécessaires.

La suppression et le déplacement de l'ER 87, incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont nécessaires.

5. Des incohérences ou des contradictions internes au dossier doivent être corrigées.

De même, la démonstration de la compatibilité du projet avec les normes supérieures (SDAGE, PGRI...) reste à accomplir.

6. A titre complémentaire, **est demandée la mise à jour de la liste des servitudes d'Utilité Publique** (annexer les fiches SUP11 et SUP13 et l'arrêté préfectoral du 9 août 2016).

De même, le rappel via cette Modification du PLU de la nouvelle réglementation relative au risque retrait/gonflement des argiles (base zonage BRGM publié le 15 août 2020) est nécessaire.

En outre, le renvoi explicite aux articles R.112 à 115 du code de la construction et de l'habitation, comme à l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2020 modifié le 14 septembre 2020, est requis.

MRAe

La Commune de La Roquette-sur-Siagne a en outre formulé une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme auprès de la MRAe, qui a émis un avis en date du 16 décembre 2021.

En synthèse, la MRAE, rappelant que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale, prend acte des éléments suivants :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme a pour objectif d'adapter quatre OAP, de préserver les jardins et vallons paysagers, d'apporter des évolutions réglementaires et d'améliorer la clarté et l'application du règlement ;

Les évolutions des OAP et de leurs zonages consistent notamment à :

- requalifier les principes d'aménagement pour autoriser les habitats collectifs et intermédiaires,
- renforcer la construction de logements sociaux, maintenir les corridors écologiques existants,
- déplacer une voie de desserte, encadrer la reconversion de l'ancien camping et proposer des principes d'insertion paysagère ;
- programmer les aménagements de deux OAP et réajuster leurs périmètres, afin de phaser les opérations de renouvellement urbain et de prescrire une opération d'aménagement d'ensemble
- reclasser environ 23 ha de jardins et d'espaces verts en « Espaces Verts Protégés », en appui sur le dispositif du règlement écrit pour préserver les jardins et espaces verts garants de la qualité paysagère de la commune ;
- Prévoir des évolutions (modifications, suppressions et créations) des emplacements réservés (ER) dédiés aux voiries et sentiers pédestres, aux places de stationnement, aux aménagements d'équipements et de réseaux publics ainsi qu'aux constructions nécessaires au fonctionnement des services municipaux ;
- Préciser les règles en matière de production de logement locatifs sociaux, de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leurs accès, d'affouillements et exhaussements du sol, d'amélioration de la prise en compte des risques, de règles d'architectures, d'implantation des constructions, d'autorisation des extensions des habitations existantes dans la zone agricole et à déplacer les limites internes des zones urbaines (UB et UD) ;
- Ne pas permettre l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

- Faire évoluer les emplacements réservés sans modifier les périmètres et les protections réglementaires des Espaces Bois Classé de la commune ;
- Rendre les secteurs concernés par les OAP tous raccordables au réseau d'assainissement collectif, excepté l'OAP Le Croc, qui pour cause d'absence de réseaux a été reclassée en zone d'urbanisation future (1AU).
- Identifier et préserver les jardins et vallons paysagers qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Encadrer les extensions et annexes des bâtiments en zone agricole ;
- Cantonner les évolutions des ER à de faibles surfaces sans induire d'incidences significatives sur les réservoirs écologiques définis par le PLU et le SCoT Ouest, ni des impacts significatifs sur les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;
- 2 OAP Village : Les sites de Feragnon, Pascal et Taulanne-Estable sont reclassés en zone d'urbanisation future 1AUh,

- OAP Le Croc : Compte tenu de l'absence des réseaux et de la multiplicité des propriétaires sur ce secteur, le périmètre de l'OAP est reclassé en zone d'urbanisation future 1AU

- N'inscrire aucun secteur du projet dans un périmètre Natura 2000 ;
- **Le projet de modification du PLU n°3 ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;**

- Les évolutions des emplacements réservés **ne modifient pas les périmètres et les protections réglementaires des Espaces Bois Classé** de la commune

- **Les secteurs concernés par les OAP sont tous raccordables au réseau d'assainissement collectif, excepté l'OAP Le Croc**, qui pour cause d'absence de réseaux a été reclassée en zone d'urbanisation future (1AU).
- La commune identifie et préserve les jardins et vallons paysagers qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La modification du règlement écrit encadre les extensions et annexes des bâtiments en zone agricole3 ;
- Selon les informations renseignées par le pétitionnaire, les évolutions des emplacements réservés sont de faibles surfaces et n'induisent ni des incidences significatives sur les réservoirs écologiques définis par le PLU et le SCoT Ouest, ni des impacts significatifs sur les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique5 ;

La MR Ae considère par conséquent que le projet de modification n°3 du PLU de La Roquette-sur-Siagne n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

Commentaire du Commissaire enquêteur

Exception notable de la Chambre d'Agriculture, qui émet un avis défavorable motivé par le choix inapproprié du site d'implantation du centre de compostage de déchets et d'une manière plus générale son inadéquation avec les pratiques agricoles dans le secteur (ER 87), une amorce selon elle de détournements d'usage, des menaces sur la viabilité agricole des espaces sous pression urbaine et la capacité de maintien de circuits courts production/vente.

Les avis rendus par les autres entités, favorables mais assortis de nombreuses réserves ou demandes de rectifications, relèvent de leur domaine de compétence comme l'armature juridique du projet (compatibilité avec les normes supérieures, nécessité de lister les SUP, prise en compte exhaustive des risques, aménagements de voiries ...).

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice me désignant en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête relative à cette modification n° 3 du PLU de la commune de la Roquette sur Siagne m'a été notifiée par courrier daté du 14 décembre 2021 sous le n° E21000050/06 (articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement).

PREPARATION DE L'ENQUETE

J'ai fait connaître au Maire de la commune, par courrier du 17 décembre 2021, ma disponibilité à rencontrer les élus et les services en charge du dossier (Service urbanisme), qui m'ont dans l'intervalle communiqué un certain nombre de pièces et les éléments d'information nécessaires par voie dématérialisée.

Une réunion de pré-cadrage s'est tenue en Mairie le 12 janvier en présence du Maire, de l'Adjoint à l'urbanisme, du Directeur général des services ainsi que du Service urbanisme, suivie d'une visite des sites et secteurs impactés par le projet de modification.

La période initialement prévue pour le déroulement de l'enquête ayant été décalée de plusieurs semaines, **l'arrêté 2.1.2022/82 de prescription et d'organisation de l'enquête entre le 16 mai et le 17 juin, a été publié le 14 avril 2022.**

Je me suis rendu en Mairie de la Roquette sur Siagne le 11 mai pour procéder à la vérification du dossier d'enquête, format papier et version dématérialisée, du registre, du dispositif d'accueil du public, du bon accomplissement des formalités de publicité et d'affichage.

Les insertions publicitaires ont été effectuées :

- pour la première série dans Nice Matin le 26 avril 2022 et dans le magazine Les Petites Affiches le 21 avril,
- pour la seconde série respectivement les 17 et 19 mai 2022.

L'affichage de l'arrêté a été effectué en Mairie ainsi qu'aux 12 endroits habituels sur le territoire communal.

DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident ni difficulté particulière aux dates et dans les conditions fixées par l'arrêté.

L'accueil et l'information du public ont été assurés aux heures d'ouverture de la Mairie, siège de l'enquête.

Les cinq permanences se sont tenues :

- lundi 16 mai 2022 de **9h00 à 12h15**
- mardi 24 mai 2022 de **9h00 à 12h15**
- vendredi 3 juin 2022 de **9h00 à 12h15**
- lundi 13 juin 2022 de **9h00 à 12h15**
- vendredi 17 juin 2022 de **9h00 à 12h15**

étant précisé que les permanences dédiées à l'enquête publique relative à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU se tenaient les mêmes jours mais en horaire décalé l'après-midi (de 13H30 à 16H).

Ce choix de juxtaposition s'est avéré judicieux en raison de l'afflux de visiteurs pour la Modification n° 3 que j'ai pu également recevoir l'après-midi, lorsque cela

s'aurait nécessaire et sans réduire pour autant le temps affecté à la Déclaration de projet qui, dans les faits, n'a mobilisé que très peu d'intervenants.

Les deux registres mobilisés pour cette enquête Modification n° 3 ont été clos le 17 juin à 16h, tandis que m'étaient remises les attestations relatives aux insertions presse et à l'affichage.

J'ai communiqué le Procès-verbal de synthèse au Service urbanisme le 21 juin, la réunion prévue dans le cadre de cette procédure s'est tenue le 24 juin en présence du Maire de la commune.

Le mémoire en réponse et ses annexes m'ont été transmis le 1^{er} juillet.

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commentaire et analyse du Commissaire enquêteur

Le public s'est fortement mobilisé tout au long de l'enquête publique, tant par sa présence et ses dires aux permanences qu'au moyen de courriers(ls), les unes comme les autres portant divers argumentaires.

C'est ainsi que 57 visiteurs ont été reçus et entendus par mes soins et que 46 consignations, comportant chacune fréquemment plusieurs observations, de même que des suggestions, recommandations ou contre-propositions, ont été formulées durant l'enquête.

L'impression dominante, confirmée à de très nombreuses reprises par mes interlocuteurs, est que la procédure d'élaboration du projet, perçu comme conséquent et de portée majeure pour l'avenir de la commune, a souffert d'un défaut d'information du public et de concertation de la part de la municipalité avec celui-ci.

Il convient toutefois de préciser qu'en l'espèce, aucune obligation de concertation formelle n'était imposée à la collectivité dès lors que la modification était dispensée d'évaluation environnementale.

Pour autant et s'agissant d'un constat évoqué et partagé lors de la réunion PVS du 24 juin, le Maire de la commune a effectivement reconnu qu'un certain nombre d'interrogations, d'inquiétudes, de perplexités, voire de malentendus sur les intentions de la commune ont été générés en raison de ce déficit de dialogue préparatoire.

C'est l'un des mérites de l'enquête publique que de révéler les failles de la concertation démocratique et de pointer de manière transparente et argumentée les aspects les plus controversés ou polémiques de ce projet de modification d'envergure.

Une réunion de présentation générale du projet et d'explicitation des intentions de la municipalité, à la lumière des éléments recueillis dans le cadre de l'enquête, devrait donc se tenir fort opportunément dans les derniers jours de juillet.

TYPLOGIE DES OBSERVATIONS

Les observations peuvent être classifiées en plusieurs catégories, avec une ligne de partage médian, entre celles ayant une portée générale ou exprimant une position en lien avec le développement de la commune et l'intérêt général et celles en défense ou illustration de préoccupations d'ordre plus personnel ou patrimonial.

Dans la première catégorie se rangent les (très rares) mises en cause de la procédure suivie (défaut formel de concertation préalable, incursion dans le champ de la Révision, affichage bâclé ou détérioré) ou les critiques radicales rejetant la politique sous-jacente au projet.

Dans la deuxième catégorie figurent les prises de position critiques sur une densification excessive du village, au détriment des espaces verts ou agricoles, une insertion difficile du bâti collectif dans certains secteurs, une incapacité récurrente à contrecarrer, sinon résoudre les embarras de circulation (réduire les flux et la vitesse), ou encore un souvenir « post-traumatique » assez largement partagé des travaux du quartier Feragnon Cœur St-Georges.

Une troisième catégorie regroupe les interrogations sur les équipements collectifs présents et à venir (Crèches, jardins d'enfants, jardins publics et espaces verts paysagers, Ecoles, commerces de proximité, maison intergénérationnelle, Maison

médicale) avec une cristallisation autour des secteurs de l'OAP Village. Seront-ils adaptés à l'évolution démographique et sociologique de La Roquette ?

Dernière catégorie celle des observations relevant de préoccupations plus spécifiques et qui font l'objet de réponses circonstanciées de la commune, consultée par mes soins lors de l'échange du 24 juin.

Il existe également un nombre significatif de suggestions, propositions alternatives, voire de contre-propositions.

Les rubriques d'intérêt ou de portée générale les plus souvent abordées sont néanmoins transversales à la plupart des observations ou contre-propositions comme le démontre le tableau numéroté qui suit :

Hors périmètre de l'Enquête Publique (1, 6, 10, 21, 33, 32, 33, 35, 37, 38, 67, 69)
Défaut de concertation en amont (17, 18, 19, 23, 24, 30, 39, 45, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 71)
Sur-densification du Village (4, 8, 9, 16, 17, 18, 19, 23, 30, 34, 41, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 65, 66, 71)
Nuisances des chantiers (18, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 62, 63)
Imprécisions sur les logements – nombre, catégorie, caractéristiques (9, 45, 65)
Part inadaptée d'EVP (4, 5, 7, 10, 16, 19, 22, 24, 28, 36, 43, 47, 53, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65)
Difficultés de circulation (4, 9, 10, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 32, 34, 39, 45, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66)
Equipements collectifs (14, 45, 47, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 66)
Création d'annexes (44)

Recensement des dires et réponses de la commune

TABLEAU DES DOLEANCES ENQUETE PUBLIQUE

NUMERO	NOM	ADRESSE	DOLEANCE	REPOSE
1	Madame Alexandra DUTRIEZ	AW 111, 112 et éventuellement 113	indique qu'un courrier sera joint au registre concernant les parcelles AW 111, 112 et éventuellement 113 ainsi que la zone NA4 et 5 : -limiter à des MI en R+1 (attention vis-à-vis) -développer les EVP -projets dans la SAP revus à la baisse	Remarques relatives à la servitude d'attente de projet et à l'OAP Meayne/Vignasse qui ne sont pas concernées par la présente procédure.
2	M. Enrico MONTANELLA		exprime ses doléances concernant les nuisances dues au cheminement sur sa parcelle le long de la coulée verte de promeneurs accompagnés de chiens et le week-end de vélos et motos-cross. <u>Contre-proposition :</u> Il relève qu'une signalétique indiquant les aires de propriété privée et rappelant clairement les règles de comportement applicables aux promeneurs fait défaut. Il signale que ces cheminements se font sur la piste DFCI (non débroussaillée) et le long de la canalisation d'égoût (qui déborde régulièrement). <u>Une solution rapide et radicale doit être apportée à ce problème.</u>	Question en dehors de la procédure en cours. Le chemin signalé est privé. Il pourra être envisagé d'implanter une signalisation rappelant le caractère privé dudit chemin et un rappel des règles. Les pistes DFCI ne sont pas de la compétence de la commune. Pour le disfonctionnement indiqué du réseau, la commune va solliciter son gestionnaire, le groupe SUEZ.
3	M. Jérémie BORDONARO Madame Amandine JAUSSAUD	AX 77	confirme le dépôt d'un courrier (enregistré le 17 mai, co-signé par Madame Amandine JAUSSAUD) demandant le retrait de l'EBC sur sa parcelle AX 77, dont il semble qu'il s'agisse d'une <u>erreur matérielle opérée lors de la Modification n°2, faisant obstacle à la création d'une piscine.</u>	Il s'agit d'une erreur graphique qui va être corrigée, un avis favorable est donné
4	Madame ROGNOGNE Marguerite	AH 122	estime que sa parcelle (Parcelle AH 122) est excessivement impactée par l'accroissement des espaces verts protégés, ce qui fait obstacle à un projet d'extension des constructions. <u>Souhaite que le projet reprenne les emprises actuelles des EVP.</u> -déploire la densification du village et l'impact sur la circulation	Compte tenu du caractère du boisement une suppression partielle de l'EVP peut être envisagée OAP Village : volonté de réduire la densification. L'OAP va être modifiée et clarifiée.
5	Mme VALUIN		agissant au nom de «Riviera Home Property SARL» souhaite connaître les implications de cette Modification sur les droits à construire ainsi que sur la plan de zonage en général. Indique prévoir de se livrer à une analyse approfondie des éléments du projet en ligne. -AK 05 en EVP : demande une réduction des EVP	Les EVP sont maintenus pour préserver le couvert végétal existant.
6	Mme Danièle MENUET	128, impasse de Laveine	souhaite approfondir les conséquences de l'ER14. Un courrier sera déposé à cet effet d'ici la fin de l'enquête.	L'ER est déjà existant et ne concerne donc pas la procédure en cours. Le chemin est pour partie publique et pour partie privée. La commune a lancé une procédure d'incorporation d'office il y a quelques temps qui a été annulée suite au refus du Préfet. Un courrier adressé aux riverains pour réexpliquer le contexte va être envoyé.
7	M. Gilles DENLER	120, Chemin des Aspres	s'interroge sur les raisons (justifications) et sur la portée du classement de sa parcelle en EVP, notamment au regard des droits à construire.	Les EVP sont maintenus pour préserver le couvert végétal existant.
8	M. Mme Svante Horsch et Agata Lindenthal-Horsch	AH692 et Ah693	propriétaires des parcelles AH692 et Ah693 (pour plus de 4000 m ²), qui ne feraient plus partie de l'OAP du village et passeraient d'un zonage 1AUh à un zonage UD. Relevant de ce fait que le projet de Modification a un impact négatif sur leurs droits à bâtir, demandent d'étudier la possibilité de <u>maintenir la propriété dans les conditions du PLU modification n°2</u> , qui prévoyait un habitat intermédiaire de type jumelées en R+1.	Les parcelles concernées restent en zone constructible (zone UD) qui privilégie un habitat individuel peu dense. Ce choix permet de réduire la densité dans le centre village et répond aux objectifs fixés par la commune. La commune maintien donc son choix.
9	M. Pierre GRIMAUULT	68 Chemin des Cassiers	Signale une incohérence et un manque de précision du projet sur ce qui est envisagé pour les modifications de l'OAP sur le site PASCAL (voir extrait notice plu01-2020 et projet 2022 ci joints) Le périmètre du site PASCAL engloberait désormais la parcelle AH691 (selon le visuel de la page 16 de la notice PLU 3), ce qui n'a jamais été	Une réécriture de l'OAP Village va être réalisée afin de répondre aux clarifications demandées. Les différents secteurs seront identifiés par un numéro et non un nom. Un détail des parcelles délimitant les secteurs va être proposé ainsi qu'un calcul du nombre de logements maximum admis. La typologie des constructions pour la parcelle AH 691 est maintenue car elle permet d'envisager

			<p>le cas jusqu'à présent et est en contradiction avec la surface indiquée pour le site PASCAL de 4000m2 qui correspond bien à la surface de la parcelle AH377 = site PASCAL.</p> <p>La parcelle AH691 représente une surface de 2631m2 et n'est pas intégrée au site PASCAL. Le projet présenté est très ambigu et erroné. Relève un manque de précision sur le nombre de logements qui pourraient être implantés sur la parcelle AH691 alors que cet espace est passé d'une vocation d'habitat individuel à habitat collectif et/ou groupé et /ou individuel). Ceci ouvre la possibilité d'une densification dans le quartier, déjà fortement impacté par la précédente version du PLU.</p> <p>Il est indiqué que la capacité du site PASCAL est évaluée à environ 80 logements environ sans que l'on sache à quoi cela correspond (Page 17 de la notice du projet PLU3).</p> <p>Demande de précisions sur le nombre de logements envisagé sur le site PASCAL (périmètre initial) tel que décrit page 17 (maison médicale + maison inter-âges).</p> <p>Demande afin de respecter une densité raisonnable et cohérente avec l'infrastructure routière et paysagère mais aussi les propos de Monsieur le Maire concernant cette parcelle suite à son acquisition à ce que la parcelle AH691 soit classée en habitat individuel groupé et non dans le « fourre-tout » de l'habitat collectif et/ou groupé et/ou individuel.</p>	différents types de projets. Dans toutes les hypothèses, la typologie la plus adaptée au regard de l'insertion dans le site sera privilégiée.
10	M. Christian VIDAL	290 Chemin de la Bastidasse (parcelle 120, zone s/secteur UDp2)	<p>s'interroge sur la cohérence de la répartition des EVP par rapport à la réalité du boisement. Pourquoi ne pas l'étendre à l'ensemble des parcelles</p> <p><i>Dire complété par courriel du 3 juin à 14h29 M3 @obs R/10bis :</i></p>	Le classement en EVP est fonction du couvert végétal existant. La nécessité ou l'intérêt de l'étendre à toutes les parcelles du secteur n'est pas démontré. Maintien en l'état.

			<p>Deux contre-propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ER 79 : chemin piétonnier qui devrait pour constituer un vrai parcours de randonnée être connecté avec le bas de la rue de la Fontaine et du chemin de la Bastidasse pour rejoindre la forêt qui s'étend jusqu'au Mougins Royal Golf, avec éventuel raccordement au DFCI en contrebas des Bastides et de la Caillenque. - Vieux village : la création de la nouvelle voirie au Nord du village et des deux giratoires aux entrées justifieraient la mise en sens unique du Bd du 8 mai, de préférence d'Est en Ouest : accès parking facilité, meilleure insrtion sir le giratoire des véhicules sortant du chemin de la bastidasse, vitesse mieux maîtrisée des flux sortants vers Mouans-Sartoux. <p>-parcelles 117/510/513 (berger Lantéri) à classer en zone A ou N. Conservation bergerie si vente? abs de classement de ce patrimoine historique</p> <p>-circulation village : souhaitent des ronds-points aux entrées/sorties, retrait feu de l'école, pb de durée du feu + limitation tonnage non respectée.</p>	<p>La proposition de connexion de l'ER 79 traverse un espace boisé classé. Seule une révision du PLU permet de supprimer un EBC pour la réalisation d'une voie.</p> <p>Cette proposition sera à étudier lors d'une révision du PLU.</p> <p>Les conditions de la desserte du Village et notamment la mise en sens unique du bd du 8 Mai doivent être validées par le conseil départemental, gestionnaire de la voirie.</p> <p>La voie de contournement est à l'étude mais la commune ne dispose pas du foncier nécessaire à sa réalisation.</p> <p>Des giratoires sont prévues sur le bd du 8 Mai pour casser la vitesse.</p> <p>Un changement de zonage implique une révision du PLU et non une modification.</p> <p>La circulation est à l'étude.</p>
11	M. Franck MORATO agissant au nom de la SCI POLE AZUR IMMO	AH 687-688-689	<p>constate que la parcelle AH 687-688-689 deviendrait totalement inconstructible car placée sous le statut d'EVP.</p> <p>Un argumentaire est en préparation : -EVP à mettre sur parcelles AH 380/691 et 692</p>	Les EVP sont maintenus pour préserver le couvert végétal existant. L'argumentaire n'est pas recevable compte tenu du déboisement volontaire intervenu.
12	Mme Corinne MUSEUIER		pour informations sur la Bastide et les terrains alentour : EBC ?	La parcelle AM 26 est située en zone N du PLU, est couverte en grande partie par des EBC et se situe en zone bleue et rouge du PPRIF. La présente modification n'apporte aucune modification sur la constructibilité de ce site qui est conservé en l'état.

MODIFICATION N° 3 DU PLU DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE E21000050/06

13	M. Pierre DI PINTO	domaine des Cistes	demeurant au domaine des Cistes (secteur MEAYNES (en limite ZAC) Souhaite s'assurer que le projet n'impacte pas ce secteur (bassin de rétention, modification de voirie...?)	La présente modification ne concerne pas l'OAP Meayne/Vignasse, aucune modification n'est apportée. Des études sont en cours sur ce site qui ont été lancées par la précédente municipalité.
14	M et Mme REQUISTON	133 chemin du Lac parcelle 21	demeurant 133 chemin du Lac (parcelle 21 qui devrait passer en AUH) : Redoutent une poursuite de la «bétonisation» en cours sur Taulane et La Fontaine avec pour corollaire : augmentation de la circulation, constructions en forte hausse, au détriment des espaces verts, de la quiétude des habitants. Qu'est-il prévu pour recevoir toutes ces nouvelles familles ? Ecole, services publics, commerces de proximité ? Contre-proposition : Prônent la création à proportion de nouveaux espaces verts dans ce secteur en mutation, l'offre de jeux pour les enfants, de plates-formes de pratique sportive.... Considèrent que la future voie de desserte complémentaire risque de drainer un trafic de poids lourds.	L'école du Village n'est pas saturée (2 salles en élémentaire et une salle en maternelle sont disponibles). A l'école des Oliviers, nous envisageons un agrandissement des locaux. A l'école St Jean, pour éviter une fermeture de classe, nous avons accueilli des enfants d'autres communes. Le programme Cœur saint Georges inclus des commerces de proximité (un système U est déjà proposé aux habitants) et une maison médicale sera construite sur le terrain PASCAL. L'OAP Village prévoit la réalisation d'un jardin public sur le secteur Taulane/Estable et le secteur Fontaine intègre une coulée verte. La voie de desserte est à l'étude et sa réalisation nécessite une maîtrise foncière préalable. Les emplacements réservés n°78 et 79 sont des réserves foncières en vue de créer dans le futur des équipements cohérents au regard du développement urbain engagé (extensions de l'école, local à disposition des associations ...)
15	M. JARRICOT et Mme Valérie JARRICOT	2075 Avenue de la République	demeurant 2075 Avenue de la République, interviennent concernant les parcelles 44 et 45 autour du Lac Domaine de la Vallée, où ils proposent une offre de gîtes sur ces terrains associées à des activités spécifiques autour du Lac, notamment pour un public de pêcheurs. Relèvent que dans le projet soumis à enquête, il est prévu, via la création d'ER (94), de favoriser l'accès du grand public à cet espace. <u>Souhaitent le retrait de ce volet du projet, perçu comme une spoliation</u>	La volonté de la commune est de préserver le lac existant et de créer dans le futur un espace public à destination des roquetans et roquetans. Nous préservons cet espace pour l'avenir.
16	M. Michel CLAIRAND	575 Chemin des Roques	demeurant 575 Chemin des Roques, propriétaire de la parcelle (à déterminer plus précisément 183 ?) S'oppose à la création d'un site d'habitat de moyenne densité et faible hauteur (40 logements) et à la création d'une voirie d'accès au site de désenclavement reliée à la voie du lotissement.	L'OAP le Cros est déjà existante. Elle va être modifiée à la demande des services de l'Etat : la partie Est du site sera entièrement laissée en espaces verts protégés et la voie de liaison projetée ne sera constituée que d'un sentier pédestre en terre.
17	M et Mme GRANEL	132 chemin du Lac	-OAP Village : opposition à une explosion de densité. Nombre de logements de l'OAP incohérent (trop sur Morato et Taulane, ration avec Fontaine ?) -absence de consultation des riverains du Village -pb de capacité de l'école du Village (on lui a refusé une place en 2020), du bétonnage à outrance -demande une concertation et une approche plus écologique -R+2 terrain Talaune et Pascal à passer en R+1	L'OAP Village modifiée encadre la densité, l'école du village n'est pas saturée, uniquement du R+1 sur les modifications apportées.
18	M. Patrick BONNET Mme Anne PILLONE	56 ch des Cassiers (AH 16)	-AH 15 : comprise dans la voie de desserte PC Pascal. Refus et demande de déplacement de la voie sur le terrain Pascal. -Taulane : bétonisation inutile au détriment des espaces verts -Pascal : recours à des brises roches donc pb à venir. Déploire l'absence de respect des obligations des chantiers. -congestion routière, étude des routes à mener + développement transports en commun -absence de concertation avec les riverains Contre-proposition : -parc public avec jeux d'enfants sur terrain MORATO -MORATO : pas d'expertise de la valeur par la commune, pas de bornage -intégration de MORATO au PC Pascal = favoritisme à la SAGEC	La régularisation des emprises sur le chemin des Cassiers est en cours. Des négociations amiables sont engagées. Surveillance de la commune pour les chantiers à venir. Responsabilités du porteur de projet. Etude de la circulation en cours. Concertation obligatoire réalisée + réunion publique le 20/07 programmée. ER 86 : jardin public projeté

			<ul style="list-style-type: none"> -PC Pascal : intégration des parcelles AH 15 et 17 qui sont privées -Cœur Saint Georges : pb du chantier + R+2 Morato, Pascal et Taulane rejeté -trop de densité, pb d'environnement, pas de services publics adaptés au nombre de logements, destruction d'espaces verts -absence de concertation 	<p>Que du R+1 dans la modification</p> <p>Voir réponse dans PVS sur OAP Village</p>
19	M. JIMENEZ Jean M. CAER Jean-Louis	118 et 188 chemin du Lac	<ul style="list-style-type: none"> -densification centre village inadaptée -suppression champ d'oliviers sur terrain Zimmer -Morato : suppression arbres de hautes tiges -absence d'étude d'impact -prescriptions de la DTA 06 non respectées (protection vieux village, sauvegarde et mise en valeur espaces urbains) -absence d'insertion dans le site des projets -maintien voie contournement alors que discours indiquant le contraire -absence étude d'impact sur la circulation -capacité école village -absence insertion dans site -absence maintien des espaces verts, imperméabilisation des sols 	<p>Voir réponse dans PVS sur OAP Village</p> <p>Voie de contournement à l'étude.</p> <p>Voir réponse dans PVS sur OAP Village</p>
20	M et Mme REGHESSA	128 av de la République (AR 258, 260 à 262, 266, 267)	-retrait d'un droit de préemption de la commune sur ces parcelles validé par le Maire : est-ce fait ?	Les parcelles sont situées dans la servitude d'attente de projet. Demande hors procédure M3.
21	M. Eric BOUCHARD	AS 1 et 5 chemin de la Levade	<ul style="list-style-type: none"> -en quoi consiste l'ER 87 qui grève ces parcelles -opposé au projet -justifications du maintien en zone A de ces parcelles alors que proximité de 2 voies + zone industrielle. 	<p>-ER 87 supprimé</p> <p>-changement de zonage soumis à une procédure de révision. Sans objet pour cette procédure.</p>
22	M et Mme CLAIRAND	575 ch des Roques (AC 183, 186)	<ul style="list-style-type: none"> -OAP Le Cros inadapté à l'environnement -MI à privilégier 	-OAP modifiée avec augmentation des espaces verts (cf SCOT)
23	M. DUHIL Mme ESSEMDIQUI	89 chemin du lac (AH 17)	<ul style="list-style-type: none"> -chemin sur son terrain utilisé par les promeneurs (ch de compostel) -déplore augmentation nombre logements -déplore les pbs de circulation à venir -absence de concertation -ER n°5 = spoliation (attend un retour de la commune) 	<p>Voir réponse dans PVS sur OAP Village</p> <p>Concertation obligatoire réalisée + réunion publique le 20/07 à venir</p> <p>ER n°5 : projet d'aménagement du chemin des Cassiers. Les emprises privées font déjà partie intégrante de la bande de roulement. Pas de spoliation juste une régularisation d'une emprise utilisée par tous.</p>
24	BODINO Gisèle	545 ch de la Commune (AW 143,44,45)	<ul style="list-style-type: none"> -impact des EVP -absence de concertation -refus des EVP 	Réduction des EVP prévus pour tenir compte du couvert végétal
25	PILLOT Josiane	148 av de la République (AR 259,265)	-refus du droit de préemption (idem Reghessa)	Les parcelles sont situées dans la servitude d'attente de projet. Demande hors procédure M3.
26	BECCHETTI Patricia MARGARIA Emmanuelle	128 impasse de laveine	<ul style="list-style-type: none"> -ER 14 : idem ou modifié ? -pourquoi 5m ? objectif final poursuivi ? 	ER déjà existant non modifié.
27	Mme VACCARI	71 impasse des Arbousiers (AD 108, 109)	-impact du projet sur ces parcelles ?	Peu d'impact sur les parcelles. RAS
28	MORATO		-remise courrier : demande suppression des EVP	Voir point 11
29	Mme COUSIN	778 chemin de la commune	Prise d'informations générales	RAS
30	Groupement du chemin de la Vignasse : Famille MONIER, CAZALILLA, France, DUTRIEZ	Chemin de la Vignasse	<ul style="list-style-type: none"> -faible publicité, manque concertation -OAP Panoramique : prévoir trottoirs -OAP Village : bétonisation village -EVP : à ajouter à la zone 2AUh selon l'étude faune flore réalisée -respecter le PPRIF 	<p>-Publicité légale réalisée + réunion publique à venir</p> <p>-ER n°1 : aménagements prévus par le département</p> <p>-Des règles spécifiques à la zone 2AUh seront imposées si ouverture à l'urbanisation. Prise en compte des différentes études et respect du PPRIF qui est une norme supérieure au PLU</p>
31	Mme MASSART	128 impasse de laveine	<ul style="list-style-type: none"> -non-conformité du chemin aux normes de sécurité -favorable à l'élargissement à 5m et à la cession de l'emprise nécessaire 	ER n°14 : vu favorable au projet

MODIFICATION N° 3 DU PLU DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE E21000050/06

32	M et Mme DAUMAS	175 bd des Floribondas	-inquiétudes circulation projet Immobileu et Feragnon -bd à mettre en sens unique ?	Les permis de construire délivrés à la société IMMOBLEU sont aujourd'hui purgés de tout recours. Le porteur de projet peut légalement mettre en œuvre ses permis. Cette question ne concerne pas la présente modification.
33	M et Mme FRANCOIS	La Colle des Juges	-% espaces verts atteint demande dans ce cas à pouvoir en récupérer en détruisant de l'existant (assouplissement de la règle)	Question hors procédure
34	M et Mme RONCIERE	518 bd du 8 Mai	-inquiétudes sur OAP village et sur la circulation	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
35	M. Stéphane BOUCHARD	775 ch de la Levade	-ER 87 va induire le départ de sa maison -implantation en zone A et zone bleue PPRI pourquoi ?	ER supprimé PPRI : procédure état Changement de zonage : révision et non modification
36	CHABRILLAC	1160 bd du 8 Mai (117)	-déplacement de l'EVP pour englober les arbres remarquables existants sans modification de surface	Le classement prévu est cohérent par rapport au couvert végétal existant. Pas de modification.
37	M. Pierre PEIRANO	115 impasse du Moulin (à côté AP 114)	ER 26 : demande suppression car zone inondable + bassin de rétention naturel	ER déjà existant hors procédure.
38	M PILLOT Richard Mme PILLOT Christine	54 av de la République (118,119) (264,268)	-crainte de ne plus avoir de droits à bâtir au-delà de 20 m² -nature des projets en attente	Questions liées à la SAP hors procédure.
39	M. COSQUER	136 rue de la Fontaine	-absence concertation -embolie de circulation, nuisances importantes	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
40	M. Ferdinand MOUTTET M. Kévin MENDES K et Broad	AC 2 et 209	-OAP Quartier Ouest : réécriture MS07 : 60% du nombre de logements et non de la SP -contradiction EVP avec aire stationnement OAP donc suppression EVP demandée -suppression de l'interdiction des impasses qui remettrait en cause l'entrée/sortie unique du projet	Vu ok erreur de plume
41	M et Mme CHARMOILLE	585 bd du 8 Mai (258)	-terrain dans OAP Fontaine : contre la bétonisation et l'imperméabilisation des sols	L'OAP réduit les droits à bâtir et limite la constructibilité du site. La M3 va donc dans ce sens.
42	Mme GUERIN SOLMI Monique M. SOLMI Patrick	1145 av de la République (AV 182, 183)	-projet d'un bâtiment d'habitation à côté sur des terrains en contrebas de la route -demande à ce que sur ce terrain la future construction ne surélève pas le terrain à cause du risque hydro	- pas de projet -terrain dans la servitude d'attente de projet non constructible à ce jour
43	Corine ROUSTAN	1784 bd des Mimosas (AY 82,83)	-retrait EVP sur la parcelle AY 83 (peu d'arbres, impact sur droits à bâtir)	Modification des EVP sur la parcelle pour tenir compte du couvert végétal existant
44	Mme LEFRANC Danielle Mme ROUET Françoise	Domaine des lauriers rose	-UC7 : piscine à maintenir à 4m -contestant l'implantation des annexes en limite Demande de maintien des règles actuelles	Maintien en l'état, dispositions mises en place pour faciliter la création d'annexes dans les espaces urbains denses.
45	M et Mme HASCOET	275 bd du 8 Mai	-insuffisances infrastructures village (école, crèche, équipements sportifs...) -ER 78 : pas de mention de sa finalité, son intégration paysagère... -Fontaine : encore augmentation logements -augmentation des LS pbs qualité de vie -RD 409 pb sécurité, absence de trottoirs, pbs vitesse ; -voie de contournement ? -absence concertation	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
46	Mme ZRROUKI Chantal M. CONTET AUDONNEAU Marc	442 et 426 ch de Poursel	-Village : regret densification urbaine + circulation -projets Mimoserais et Canebiers quid ? -part des LS du projet de M3 ? -surface boisée abattue par projets ? -logements loués règles spéciales (Pinel) ?	Voir réponse dans PVS sur OAP Village Projets Immobileu Hors procédure Application des dispositions générales du PLU Selon les projets sans objet Hors procédure PLU
47	M. TERRINONI Mme PENINQUE	11 rue de la Fontaine	-déplora la densification du village, pb écoulement des eaux, environnement, circulation saturée, nuisances. -réduction projet et création d'espaces verts en face de l'école, terrain sport + espace familles	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
48	M et Mme CLAIRAND Ketty CLAIRAND graziella		OAP le Cros : déplore la suppression des MI demande un retour en arrière Idem veut pas d'immeubles, augmentation trafic, pollution, route goudronnée ss respect cours d'eau existant, veut chemin de terre	OAP modifiée avec augmentation des espaces verts et suppression de la voie de desserte qui devient piétonne
49	Raymond DAVIED		Contre projet d'extension de l'urbanisation du centre village	Voir réponse dans PVS sur OAP Village

50	REAL IMMO		OAP Le Cros : proposition prise en compte réservoir forestier, un étage supplémentaire en attique, suppression voie desserte	Avis favorable : OAP modifiée avec augmentation des espaces verts et suppression de la voie de desserte qui devient piétonne. L'étage supplémentaire en attique sur 60% du bâtiment est validé mais sans augmentation du nombre de logements maximum (40).
51	Christian ZIMMER	164 bd du 8 Mai	Bétonisation vieux village Village mort	Voir réponse dans PVS sur OAP Village Les droits à bâtir sur les parcelles de M. ZIMMER sont encadrés pour réduire la densification.
52	M et Mme HURTELOUP	130 chemin du lac	-densification excessive -infrastructures inadaptées (voirie, école...) -impact sur environnement (réduction des espaces verts), vibrations des foreuses -mention RT 2012 à place 2020	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
53	Yann VITUPIER	132 rue de la Fontaine	ER 79 : positionnement au ras des habitations, demande précisions sur aménagements prévus Fontaine : augmentation densification Pb trafic, pb école demande suppression zone	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
54	Laure VARLOTEAUX	210 impasse des Cassiers	-bétonisation village, trafic routier, écoulement eaux de pluie Flou sur Morato Espaces verts trop faibles Ecole saturée, nuisances	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
55	PAVLAKOVIC Séverine	Mimoseraie	Trop de constructions village, pb circulation, engorgement	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
56	Brigitte SCHNEIDER	222 bd du 8 Mai	-absence concertation, réunion publique -pb trafic, manque espaces verts, pb écoulement eaux de pluie	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
57	Camille FLEURY	134 ch du lac	-densification village -Taulane espaces verts et pas de constructions -impact environnemental : peu espaces verts (7%), risques inondations -dimensionnement des services publics	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
58	M. et Mme SOUSSAN	215 chemin du Lac	-urbanisation déraisonnée et sans fondement du Village -clarification des nouveaux logements dans l'OAP - disparition des espaces verts du Village avec pb d'écoulement des eaux. -regrette les 7% d'EV de la zone -infrastructures inadaptées : voirie	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
59	Nathalie WILCZYNSKI	206 impasse de l'école vieille	-absence concertation, information sur l'enquête -pb circulation, cohérence discours sur voie de contournement, nuisances -augmentation nombre logements -site Fontaine -st jean, Dandon toujours plus de logements -abandon terres agricoles, pas de politique de développement agricole -critique la poursuite du bétonnage	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
60	Maud AURELIEN	111 imp des Mimosas	-pb urbanisation importante avec pb de circulation, voirie saturée aux heures de pointe -absence de communication de la mairie -dénaturalisation du village -bétonisation, pb eaux pluviales...	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
61	Stéphane GAUTHIER	182 ch du Lac	-plus de béton, moins d'EV (que 7%) -pbs de circulation, de pollution -étude voie de désenclavement ? -nuisances depuis 3 ans et d'autres à venir souhaite qu'on préserve la qualité de vie des riverains	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
62	Séverine MORVAN	148 ch de la bastidasse	-bétonisation village, trop de logements, voirie inadaptée, pb circulation -promesse non tenue, d'autres outils à mobiliser	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
63	Anne-Marie BOUVIER	129 ch du Lac	-absence présentation publique -bétonisation, réduction EV -précisions sur le nombre de logement issu des PC et des autres terrain, nouveaux projets Zimmer/rognone -Fontaine : précision sur les objectifs poursuivis -commerces vides Cœur St Georges -Morato : utilité projet, renflouement des caisses ? -nécessité de consulter les riverains qui subissent les chantiers	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
64	Juliette FONTAINE	La Colle des Juges	-disparition de la végétation -circulation déjà dense au bd du 8 mai -absence bus -village ou il ne fait plus bon vivre	Voir réponse dans PVS sur OAP Village

65	M et Mme BRYDEN	129 ch du Lac	-absence d'informations claires, pas de communication -justifications nombre logements (283) -absence d'EV (7%), pas d'arbres sur Cœur St Georges, aucune action en ce sens	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
66	Mme Sterenn AUBERT	village	-vente les mérites de la commune, cadre vert et reposant -bétonnisation regrettée -projets Immobileu avec pb de circulation, pas de trottoirs + projets village c'est trop -pb circulation, difficultés pour les piétons -capacité de l'école, perte de qualité -proposition referendum local	Voir réponse dans PVS sur OAP Village
67	Laurent SPAPPERI	Che des Bastides (119/135/211)	-opposition au chemin piétonnier entre Barbeas et les Caillanques (favorise cambriolages)	ER n°18a : déjà existant hors procédure
68	Vincent HOURDIN		-interdire les logements vacants, abandonnés, vendus à des non roquettans plutôt que d'artificialiser les sols -ER 78 : opposition souhaite garder des arbres -Coulée verte : met en doute les aménagements possibles sur cette zone. Pas de plan avec altimétrie. -ER 86 : voir cohérence avec OAP -ER 82 : remet en cause l'utilité du giratoire, nuisances à venir, éclairage démesuré, augmentation pollution, bruit -ER 87 : ok si gratuité pour les habitants + explications sur fonctionnement -projets cheminements piétonniers et EV ok mais attention à l'entretien notamment des espaces publics -RT 2012 : imposer plus de contraintes -article 6 : ajoute de l'interdiction des haies végétales artificielles	Voir réponse dans PVS
			-souhaite respect de l'arrêté du 27/12/2018 sur les nuisances lumineuses pour les projets et les espaces publics	
69	Anna PINTUS	AK 190	-déclassement de la zone N + EBC -suppression de l'EVP -explications sur les propriétés voisines	-impossible faut une révision (hors procédure) -EVP à supprimer faible intérêt du couvert végétal -82 : UDp2, pas d'arbres -84 : N+EBC -85 : N+EBC -39 : UDp2 +N+EBC (ajout EVP) -33 : UDp2 +N+EBC + ajout EVP -31 : UDp2 +N+EBC + ajout EVP Propriétés voisines pas avantagées
70	Jérôme BRET		Opposé à passer en R+2 au Village, souhaite maintien du R+1	Que du R+1 dans la modification. Le R+2 indiqué est déjà existant.
71	Hélène DELEVOIE	Ch du Lac	-Pascal : pas clair intégration Morato. -Taulane : explications idem -revoir les rations, augmenter le % des EV, baisse de densité pas suffisante -absence concertation -garantie sur coulée verte : acquise avant bétonnage ? -trafic saturé quid voie ?	Voir réponse dans PVS sur OAP Village

Commentaire du Commissaire enquêteur

7 catégories de réponses communales à des demandes doivent retenir plus particulièrement l'attention :

1° Accord pour rectification d'erreur matérielle ou graphique (3, 40)

2° Prise en compte de suggestions (2, 4, 50)

- 3° Réaffirmation du critère appliqué aux EVP = tenir compte de la couverture végétale existante (5, 7, 10, 11, 43, 69)
- 4° Nécessité de « réécrire » l'AOP VILLAGE (4, 9, 14, 17, 34, 39, 45, 46, 47, 49, 51 à 66 et 71)
- 5 ° Circulation /voie de contournement (10, 18)
- 6 ° Lac Domaine de la Vallée : fin de non-recevoir (15)... contentieux à venir ?
- 7 ° revoir Le CROC Est en fonction remarques Etat et SCoT Ouest

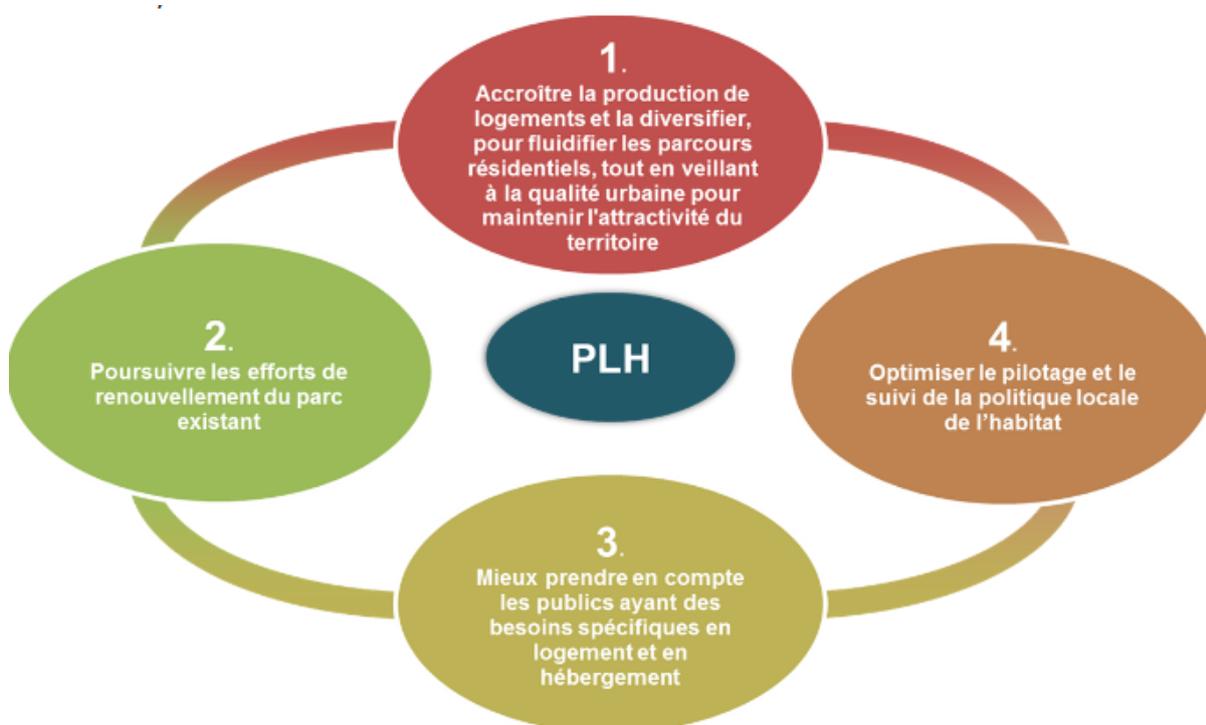
Les suggestions, propositions et contre-propositions

- (2) cheminement MONTANELLA : signalétique à prévoir**
- (4) revenir au niveau EVP de la Modification n° 2**
- (9) précisions et reclassements sur le site PASCAL (logements)**
- (14) secteur TAULANE LA FONTAINE : « proportionnalité » des EVP, terrains de jeux et de sport aux apports de population**
- (15) retrait de l'ER 94 (Lac) = rejoint implicitement la remarque de la Chambre d'Agriculture sur le 2 poids 2 mesures ?**
- (16) prendre en compte la demande relative aux 40 logements du secteur Est du Croc et à la voie d'accès**
- (18) parc public avec jeux pour enfants sur terrain « Morato »**
- (30) prévoir un trottoir dans le virage du secteur PANORAMIC sous restanques**
- (21, 35) ne pas donner suite au projet ER 87 de centre de compostage de déchets verts, ce qui rejoint les demandes de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture**
- (50) prendre en compte le réservoir forestier du CROC**
- (66) proposition de referendum local**

Les mises en cause par une large partie du public à l'enquête d'une surdensification de la commune et singulièrement, bien que pas seulement, dans l'OAP VILLAGE, sont à confronter à quelques éléments réglementaires factuels qui rendent le pilotage de ces politiques de l'aménagement et de l'habitat extrêmement délicat.

Il convient de noter que la présentation du projet dans la notice est précis, circonstancié, sans escamoter les niveaux et modalités des objectifs à atteindre.

Les priorités du PLH de la CAPG 2017-2022 : Rappel des quatre grandes orientations stratégiques, définies au regard des principaux constats en matière d'habitat.



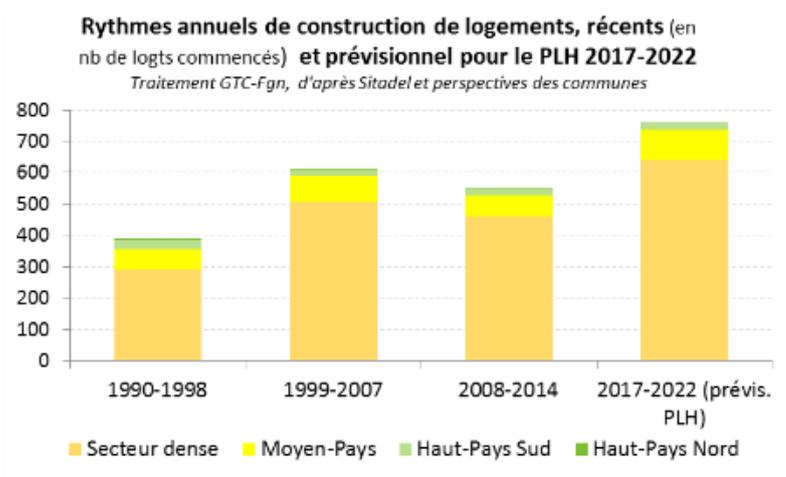
OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX DES 6 COMMUNES D'ORES ET DEJA ASSUJETTIÉS AUX OBLIGATIONS SRU :

	Population 2013 (INSEE)	Objectifs globaux	Indice de construction 2017-2022	Objectifs PLH logements locatifs sociaux et conventionnés	Taux de LLS la dans construction	Objectifs SRU pour 2017-2022 (estimations)	Tx d'atteinte des objectifs SRU
		2017-2022		2017-2022			
Grasse	50 916	1 800	5,9	900	50%	1725	52%
Mouans-Sartoux	9 941	530	8,9	290	55%	533	54%
La Roquette-sur-Siagne	5 381	270	8,4	140	52%	254	55%
Pégomas	7 598	470	10,3	285	61%	445	64%
Peymeinade	8 005	610	12,7	305	50%	454	67%
Saint-Cézaire-sur-Siagne	3 851	200	8,7	90	45%	271	33%
Total Communes SRU actuelles	85 692	3 880	7,5	2010	52%	3682	55%

Pour mémoire, objectifs et taux de réalisation pour La Roquette (arrêtés de carence) :

Période triennale 2014-2016 : 91 logements sociaux demandés, 47 logements réalisés (taux de réalisation 51.65 %)

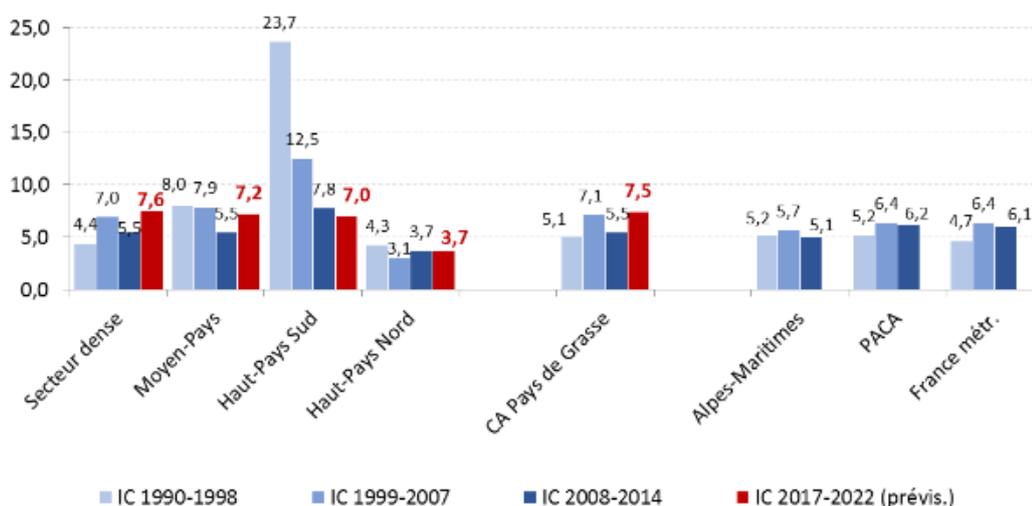
Période triennale 2017-2019 : 125 logements sociaux demandés, 63 logements réalisés (taux de réalisation 50.40 %)



Indices de construction (IC)* récents et prévisionnels pour le PLH 2017-2022

* Nb de log. commencés/an/1000 hab.

Traitement GTC-Fgn, d'après Sitadel et perspectives des communes



COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPERIEURES

La modification n°3 du PLU de La Roquette-sur-Siagne vise à améliorer la clarté et l'applicabilité du règlement, apporter des évolutions réglementaires minimales, préserver les jardins et vallons paysagers via la création d'espaces verts protégés et adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation. La modification est donc compatible avec la DTA des Alpes-Maritimes.

La modification n°3 du PLU de La Roquette-sur-Siagne vise à améliorer la clarté et l'applicabilité du règlement, apporter des évolutions réglementaires minimales, préserver les jardins et vallons paysagers via la création d'espaces verts protégés et adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation. La modification est donc compatible avec le SCoT'Ouest Alpes Maritimes.

Ainsi que les dispositions du nouveau PPRN inondation tel qu'approuvé le 15 octobre 2021. De même le respect du PPRIF est imposé à tout projet de constructions. C'est une norme supérieure au PLU il sera donc respecté

L'exposé des motifs (notice pages 3 et 48) n'est pas dépourvu d'ambiguïtés :

1.2. OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La commune de La Roquette-sur-Siagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2017 et ayant déjà fait l'objet d'une modification simplifiée et de deux modifications de droit commun.

La commune fait face à plusieurs enjeux nécessitant modification de son PLU :

- améliorer la clarté et l'applicabilité du règlement,
- apporter des évolutions réglementaires,
- préserver les jardins et vallons paysagers via la création d'espaces verts protégés
- adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit des objets de cette troisième modification du PLU.

5. AUTRES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT & AU ZONAGE

5.1. REGLES DE PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIFS SOCIAUX (ARTICLE 4 DES DISPOSITIONS GENERALES)

Afin de favoriser la mixité sociale, tous les types de logements sociaux sont autorisés, et non plus seulement le logement locatif social.

Le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé a été revu : dès lors que l'opération comprend 40% ou plus de logements sociaux, il convient désormais d'arrondir le nombre de logement sociaux à l'unité supérieur. Cette règle est mise en œuvre afin de favoriser l'accroissement du nombre de logements sociaux, en nombre insuffisant sur la commune.

2. EVOLUTIONS DES OAP ET DE LEUR ZONAGE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent les secteurs de projet sur lesquels la commune projette un développement à court et moyen terme. Ces espaces sont primordiaux pour le développement de la commune car ils doivent faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins en logements des actifs, notamment par la production de logement social. Ces OAP ont été créées lors de l'élaboration du PLU (ou dans les modifications qui ont suivi) et ont permis d'initier / inciter des réflexions accrues sur l'aménagement des terrains concernés. Des études plus poussées que les OAP initiales (études techniques et financières) ont dans ce cadre étaient réalisées et nécessitent en retour de préciser les OAP, sans les faire dévier de leur esprit initial.

2.1. MODIFICATION DE L'OAP QUARTIER OUEST

L'OAP Quartier Ouest vise à réaliser un programme de logements à l'ouest de la commune, en limite avec Pégomas. Les études réalisées suite à l'élaboration du PLU ont montré que les formes d'habitat initialement prévues (habitat intermédiaire et groupé), n'étaient pas envisageables pour réaliser le projet dans les conditions prévues par le PLU (70 logements attendus sur le site).

Pour atteindre cet objectif de production de logement, l'OAP est donc actualisée :

- la possibilité de réaliser de l'habitat collectif en plus de l'habitat intermédiaire est introduit. Cette disposition permet de produire des formes d'habitat proche de celles existantes au Sud. Elle permet également de porter la part de logements sociaux du secteur de 30 à 60 %, afin de répondre aux besoins de la commune.
- à l'est, l'espace paysager inter-quartiers est supprimé, il sera remplacé par une végétalisation accrue entre les bâtiments du site ;
- l'espace de stationnement, qui se veut toujours intégré dans le paysage, est repositionné sur toute la longueur sud du site, afin de créer un espace tampon entre les habitations existantes et les nouvelles constructions. Cette mesure permet également de simplifier les accès et la circulation dans le site.
- la hauteur des bâtiments est accrue (R+1 vers R+2) afin d'être en corrélation avec l'habitat collectif.

2.2. AGRANDISSEMENT ET MODIFICATION DE L'OAP LE CROC

L'OAP Le Croc a pour objectif la réalisation d'un programme d'habitat sur des terrains qui se situent entre la RD 9 et l'allée des Lavandins.

Suite aux études réalisées, notamment topographiques, il est proposé d'adapter cette OAP en :

- déplaçant au Nord la voie de desserte du projet sur sa partie ouest, permettant d'éviter ainsi des constructions en contrebas de la route ;
- réduisant les espaces constructibles afin notamment de créer un espace vert commun au quartier. Son aménagement permettra par ailleurs de maintenir un corridor écologique entre les espaces boisés situés au nord et au sud de l'OAP ;
- mutualisant les espaces de stationnement au bord des voies.
- permettant de produire de l'habitat collectif et intermédiaire à la place de l'habitat individuel afin de tenir compte de la réduction des espaces constructibles. Cette disposition facilite par ailleurs la production de logement social s'appliquant au projet (50% de LLS sur les 40 prévus par l'OAP).

2.3. MODIFICATION DE L'OAP PANORAMIC

Située sur les terrains de l'ancien camping Panoramic, le long de la RD9, l'OAP Panoramic vise à réaliser une opération d'aménagement d'ensemble comprenant une trentaine de logements dont au moins 50 % de logements sociaux. Il s'agit d'encadrer la reconversion de cet ancien camping aujourd'hui non valorisé.

Afin d'optimiser l'aménagement du site, qui se situe à proximité de nombreux équipements et de la centralité de St Jean, il est proposé d'autoriser de l'habitat collectif / intermédiaire sur les terrains ouest du site (le long de la RD9), ceux-ci étant les plus plats et les plus propices à une densification.

L'OAP VILLAGE cristallise un grand nombre d'interrogations et d'observations

Les évolutions proposées consistent en :

- l'extension de l'OAP sur sa partie Sud sur 9 parcelles (environ 2,1 ha) classées dans le PLU en vigueur en zone UCb et N (site La Fontaine). Ce secteur est nommé « La Fontaine ».
- Il s'agit dans ces espaces de :
 - o valoriser l'aménagement d'un parc / coulée verte disposant d'équipements publics. Accessibles à tous les habitants du village, il s'agit de rendre accessible des espaces de nature en contrepartie du développement urbain. Les principes de maillage piéton sont par ailleurs étendus ;
 - o de structurer efficacement la densification à l'Est de la RD 409 plutôt qu'une multiplication des parcelles « en drapeau » toutes connectées directement à la RD 409. La densification de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Deux accès seront réalisés ainsi qu'une voie de desserte centrale. L'habitat individuel groupé est conservé mais la réalisation d'habitat collectif est introduite afin de faciliter la mise en œuvre de logements sociaux. Environ 40 logements sont envisagés sur le site. Une hauteur en R+1 est néanmoins maintenue afin de s'intégrer dans les tissus urbains environnants.
- L'aménagement d'un nouvel équipement public (à définir) à côté de l'école afin d'améliorer les services publics dans le village.
- La possibilité d'implanter de l'habitat collectif, groupé ou individuel à la place d'habitat individuel uniquement sur les parcelles AH 691 et 377 (partiellement).



Principes d'aménagement

L'aménagement de ces quatre sites permettra la création d'environ 200 240 logements au total (dont 80 sur le site de Feragnon). Ils

Page 17

Le site de Feragnon accueillera une grande partie des logements et des activités liées aux commerces. Le site comprendra environ 900m² (de SP) de commerces et services (Crèche, alimentation, restaurant...) Le site sera également aménagé dans sa partie nord d'un espace public commun, et fera office de zone de stationnement, environ 55 places devraient donc être disponibles sur cet espace. Habitat collectif, habitat individuel et habitat individuel groupé seront proposés sur ce site, offrant ainsi une capacité d'environ 80 logements dont une majorité de sociaux.

La partie située plus au sud représente environ la moitié de la surface globale de cette zone. Elle est uniquement occupée par de l'habitat individuel à R+1.

La partie plus au nord de cette même zone, représentant un quart de la surface total, est composée uniquement d'habitat individuel groupé.

La partie limitrophe à la départementale, représentant un quart de la surface global, sera aménagé en un espace public commun, faisant office de stationnement. À l'abord de cette place, les commerces et services de proximité seront affectés au bâti R+2 et R+3 : au total, environ 900m² de surface de plancher pourront être aménagés en commerces et services.

Le site Taulane-Estable sera quant à lui occupé uniquement par de l'habitat : habitat individuel groupé et habitat collectif type R+1 et R+2. Au total, environ 50 logements libres sont prévus sur site. Deux à trois places de stationnement seront prévoir pour chaque logement en sous-sol. Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et empris publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes visibilité, participe à la valorisation et la mise en perspective des espaces et à la qualité urbaine du site.

Le site Pascal constitue un espace de renouvellement urbain au Nord du site de Feragnon. Il contribuera à la production d'une maison médicale (environ 400 m² de surface de plancher) ainsi qu'à la réalisation d'une maison inter-âges sur 2 à 3 niveaux maximum (R+2 maximum), correspondant à 50 logements sociaux.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un faible recul dès lors que cette implantation ne présente pas une gêne pour la circulation en termes de visibilité, participe à la valorisation et la mise perspective des espaces et à la qualité urbaine du site. Du stationnement devra être prévu sur le site, à hauteur de 1 place par logement intergénérationnel, soit environ 65 places (résidents + personnel), accompagnées de 15 places pour fonctionnement de la résidence intergénérationnelle, de 15 places pour la maison médicale (personnels et visiteurs), et de places de parking public Les parkings seront aménagés en souterrain et en surface. Les espaces extérieurs seront paysagés.

le site La Fontaine constitue un site de renouvellement / densification de l'urbanisation existante. Il s'agira, à travers une opération d'aménagement d'ensemble, d'aménager de manière globale le site et d'éviter une urbanisation au coup par coup. Le site pourra accueillir de l'habitat groupé et de l'habitat collectif en R+1 afin de s'intégrer dans les tissus urbains environnants. Environ 40 logements sont envisagés sur ce site, dont 50 % en logements sociaux. Une attention particulière devra être portée sur la végétalisation des franges du site, afin de veiller à son intégration paysagère, en particulier depuis la route départementale. Une voie de desserte interne (double sens) comprenant des espaces piétons sécurisés devra être prévue. Celle-ci pourra faire l'objet d'un raccordement ultérieur à la RD dans sa partie Sud.

Plus généralement et au-delà des observations regroupées dans le tableau précédent, l'échange au cours de la phase procès-verbal de synthèse a permis de structurer les questions du Commissaire enquêteur et les réponses de la commune autour de grandes thématiques ainsi que de contre-propositions (ou simples propositions alternatives, voire suggestions) recensées comme suit :

ANNEXE PVS EXPOSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS

1° Manque d'information préalable à la population

La concertation a été « escamotée », ce projet comportant des modifications ou orientations conséquentes n'a pas suffisamment été expliqué en amont à la population

(C4, 17, 18, 23, 24, C30, 39, C44, C49,54, C56, C57, C59, C60, C63, C65, C66, C69...

Question du CE : Une note d'intention et de synthèse du projet de Modification n° 3 soumis à l'enquête a-t-elle été présentée (délibérée) en Conseil municipal ?

Réponse de la commune : la procédure de modification est codifiée dans les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme. La note d'intention et la synthèse que vous

indiqués ne font pas partie des formalités obligatoires imposées par les textes. Une réunion de présentation du projet aux conseillers municipaux est intervenue en juillet 2021. De plus, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme : la modification ayant été dispensée d'évaluation environnementale suite au cas par cas, elle n'a pas fait l'objet de concertation.

La procédure a donc été respectée.

Néanmoins pour répondre aux interrogations des administrés, M. le Maire a décidé d'organiser le 20/07/2022 une réunion publique afin d'apporter des éclaircissements, notamment sur l'OAP Village qui a manifestement été mal comprise.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Une phase préalable d'information du public aurait sans guère de doute désamorcé bon nombre d'interrogation ou de malentendus.

2° Irrégularités de procédure, fortes incertitudes

Absence d'étude d'impact sur l'insertion des familles comme sur l'environnement paysager, **non-respect des prescriptions de la DTA 06 pour la zone rétro littorale (19)**

Réponse de la commune : le dossier de modification a été soumis à la DREAL pour avis. L'autorité environnementale dans sa décision du 16/12/2021 a validé la non-soumission du projet de modification n°3 à évaluation environnementale.

La DTA 06 a bien été respectée.

OAP Village : + 83 logements en 2022, s'ajoutant aux + 94 logements de la modification de 2020 auraient justifié une **Révision du PLU (C30)**, remonter les ratios d'espaces verts, limiter les logements dans les parcelles Morato/Rognone/Zimmer incertitudes sur faisabilité de la voirie structurante, disponibilité du terrain en contre-bas de la Mimoseraie pour accueillir des logements **(C69)**

Réponse de la commune :

Les objectifs de la modification de l'OAP Village sont :

- La réduction de la densification : limitation sur le terrain MORATO à 25 logements en R+1, limitation sur le secteur TAULANE à 25 logements en maisons individuelles en R+1, limitation sur le secteur FONTAINE à 40 logements. Il convient de noter que les sites visés pourraient accueillir aujourd'hui un nombre de logements beaucoup plus important.
- Structurer le développement urbain : prévoir via les différents emplacements réservés des espaces publics pour l'avenir.
- Maintenir la voie de contournement comme une voie secondaire qui pourrait être mobilisée dans le futur de manière encadrée

La commune va clarifier cette OAP en apportant des précisions sur le nombre de logements et sur les objectifs poursuivis qui n'ont pas été clairement compris.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte

3° « Bétonisation » « Densification » du village :

Tendance à l'aggravation au détriment des espaces naturels et du risque inondation en aval **(17, 39, 40)**,

Circulation difficile, nuisances sonores, pollution, sous-dimensionnement des services publics **(17, 34, C39, C54, C55, C57, C58, C60, C61, C62, C64)**

Opposition radicale **(C49, C59)**, avis défavorable pour PLU de « village dortoir » sans concertation, atteintes à l'environnement, suppression d'espaces verts, nuisances **(C18, C63)**

Stop à la création de la zone la Fontaine, inquiétude et interrogations sur le futur ER 79 **(C53)**

Question du CE : quelles sont les perspectives concernant le réaménagement des axes de circulation, la résorption des points de congestion du trafic, les mesures de réduction de la vitesse ?

Réponse de la commune : la création de giratoires sur le bd du 8 Mai est actuellement travaillée avec le conseil départemental afin de casser la vitesse sur cet axe. Les négociations foncières sont actuellement en cours et réalisées par la commune.

La voie de contournement inscrite dans l'OAP Village est actuellement étudiée comme une voie de desserte potentielle. La commune a lancé une démarche d'acquisition du foncier et ne procédera à l'aménagement de cette voie qu'après une étude approfondie du trafic et de l'éventuelle nécessité de la réaliser.
(voir en point 2° les précisions sur l'OAP Village)

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte compte-tenu des incertitudes sur sa justification sous les modalités suggérées et les risques potentiellement induits

4° Contre-Propositions (Renvoi au n° de la consignation entre parenthèses)

➤ **CP 1 Chemin de la Cailenque (ex-quartier du désert), Réglementer les cheminements sur « la coulée verte »** par apposition de panneaux de rappel : limites de propriété, circulation des chiens, règles de comportement.
(2)

Réponse de la commune : une étude sera menée sur les aménagements à prévoir sur la coulée verte. Une signalisation adaptée sera proposée. Des négociations sur l'emprise foncière sont en cours.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte

➤ **CP 2 Chemin de la Bastidasse :**

Il serait justifié d'étendre les EVP à l'ensemble des parcelles du secteur (10)

Réponse de la commune : le classement en EVP est fonction du couvert végétal existant. La nécessité ou l'intérêt de l'étendre à toutes les parcelles du secteur n'est pas démontré. Maintien en l'état.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte

➤ **CP 3 Taulane secteur Est et La Fontaine :**

Créer de nouveaux espaces verts à proportion de l'installation de nouveaux habitants et augmenter l'offre d'espaces et d'équipements pour les jeux d'enfants et la pratique sportive (14)

Réponse de la commune : OAP Village

Secteur TAULANE : la modification limite les constructions à des maisons individuelles en R+1, elle prévoit des espaces verts paysagers et la création d'un jardin public

Secteur FONTAINE : limitation des constructions possibles en zone UCb à du R+1 et maximum 40 logements, création d'un espace public et d'espaces verts paysagers.

Equipements publics : les emplacements réservés n°78 et 79 sont des réserves foncières en vue de créer dans le futur des équipements cohérents au regard du développement urbain engagé (extensions de l'école, local à disposition des associations ...)

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte

➤ **CP 4 terrains Taulane et Pascal**

Limiter les constructions nouvelles à R+1 pour préserver l'harmonie du quartier **(17)**

Réponse de la commune : les modifications apportées à l'OAP Village limitent les constructions à du R+1. Celles indiquées en R+2 sont déjà existantes.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

➤ **CP 5 zone Village Nord et Est**

Création d'un parc public avec jeux d'enfants sur le terrain « Morato »
(18)

Réponse de la commune : compte tenu des enjeux financiers sur ce terrain, la réalisation d'une opération maîtrisée par la commune est à privilégier. Un maximum de 25 logements en R+1 est imposée avec pour objectif affiché de privilégier tout projet comprenant le moins de logements possibles. L'OAP Village va être modifiée et complétée en ce sens.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

➤ **CP 6 Bd des FLORIBONDAS**

Mise en sens unique ou création d'une voie supplémentaire après « Immobileu »

Réponse de la commune : les permis de construire délivrés à la société IMMOBLEU sont aujourd'hui purgés de tout recours. Le porteur de projet peut légalement mettre en oeuvre ses permis. Cette question ne concerne pas la présente modification.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

➤ **CP 7 Impasse du Moulin**

Abandonner le projet d'ER 26 –cheminement- car il s'agit d'une zone inondable.

Réponse de la commune : la création d'une voie de desserte mieux calibrée et sécurisée va participer à la défense du secteur contre les risques. Cet ER est déjà existant, il ne fait pas partie de la présente procédure.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

➤ **CP 8 règlement des annexes**

Maintien du régime actuel **(43)**

Réponse de la commune : la modification du règlement a pour objectif de permettre la réalisation d'annexes pour les propriétés bâties existantes. S'agissant d'une zone urbaine dense, cette adaptation du règlement est cohérente. Les modifications proposées ne sont pas retenues.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

➤ **CP 9 circulation automobile Bd du 8 Mai**

Instituer un système de chicane, comme à Mouans-Sartoux- pour réduire la vitesse

Réponse de la commune : le bd du 8 mai est une route départementale. Ces aménagements dépendent donc du règlement de voirie du département. Il est actuellement prévu de réaliser des giratoires pour casser la vitesse sur cet axe.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE : La question de l'emplacement, du nombre et de la configuration des giratoires est une source de polémiques ; question à traiter avec le CD06

➤ **CP 10 Quartier Ecole / Relier le Coeur St Georges, Vieux village et Ferragnon**

Prévoir un espace vert en face du parking de l'Ecole incluant un terrain de sport et des espaces « familles » **(46)**

Réponse de la commune : l'OAP Village prévoit un jardin public et les ER n°78 et 79 sont des réserves foncières à mobiliser pour le futur pour la réalisation d'équipements publics.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

3 CP formulées par KAUFMAN et BROAD Côte d'Azur :

➤ **CP11** modification demandée de la définition de la MS07 pour que le calcul de la part réservée au logement social soit de 60% du nombre de logements

➤ **CP12** suppression de l'EVP sur l'emprise même de l'aire de stationnement paysager (OAP Quartier Ouest)

➤ **CP13** suppression de l'interdiction pour les voiries principales d'être en impasse (OAP Quartier Ouest, accès principal à l'Ouest du site)

Réponse de la commune : les trois propositions sont validées car elles correspondent à des erreurs de plume dans le document.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

1 CP formulée par SCI Pole Azur Immo :

- **CP 14** classement de pins en EVP chemin des Cassiers (AH380, AH692 et AH 691)

Réponse de la commune : la commune souhaite maintenir les EVP prévus pour protéger le couvert végétal existant. Le demandeur bénéficie de droits à bâtir existants sur ces parcelles compte tenu de la déclaration préalable de division obtenue en 2019. L'argumentaire visant à démontrer la diminution progressive du couvert végétal n'est pas recevable. Le demandeur ne justifie pas d'une autorisation de défrichage ou d'une autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres. Supprimer volontairement des végétaux et s'en servir ensuite pour justifier d'un non boisement n'est pas acceptable.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

3 CP formulées par Réalimmo pour la réalisation des ensembles immobiliers sur la partie Est du terrain assiette de l'OAP « Le Croc » et une prise en compte optimisée des mesures du Scot :

- **CP 15** porter la hauteur maximale à 9 m et autoriser un étage supplémentaire en attique limité à 60% de l'emprise du niveau inférieur
- **CP 16** déplacer l'EVP prévu au centre vers la partie Est afin de permettre la complétude du bâti
- **CP 17** diminuer en corollaire l'emprise de la voie de desserte

Réponse de la commune : avis favorable sur les 3 propositions : le déplacement de l'EVP est validé pour respecter le réservoir forestier prévu au SCOT ainsi que la diminution de la voie de desserte. L'augmentation de la hauteur en attique sur maximum 60% est validée. Le nombre de logements maximum reste à 40. L'OAP Le Cros va être modifiée en ce sens.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

3 CP présentées par un groupement d'habitants du chemin de la Vignasse (C30) :

- **CP 18** renforcer la protection des espèces à forts enjeux (P.76 à 79 du rapport sur l'état initial de l'environnement naturel) en intégrant ces nouvelles zones EVP sur les zones 2AUh
- **CP 19** prévoir l'adjonction d'un trottoir en-dessous des futures restanques paysagères (virage du camping AOP Panoramic)
- **CP 20** OAP du Croc et Chemin de Meayne et la Vignasse : respecter le PPRIF en imposant les réservations de voirie, points d'eau et aires de retournement.
- **CP 21** : sur le pourtour du village, limiter à R+1 maximum (**J. BRET**)
- **CP 22** : réaffecter les commerces vides du Ferragnon à l'installation du projet de local administratif (**C63**)
- **CP 23** : pour les constructions sur les 2 terrains en limite avec les parcelles AV0182 et AV0183, aucune modification de hauteur (**C40**)

Réponse de la commune : la zone 2AUh nécessite une ouverture à l'urbanisation pour être constructible. Une étude faune/flore est en cours pour déterminer les mesures de protection à imposer.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE excellente initiative

La voie située en dessous du camping le Panoramic est une voie départementale (ER n°1). Une étude sur cette voirie menée par le département déterminera le positionnement des accotements.

Les OAP le Cros et Meayne/Vignasse : le respect du PPRIF est imposé à tout projet de constructions. C'est une norme supérieure au PLU il sera donc respecté.

OAP Village : la modification n°3 limite les constructions à du R+1

L'affectation des locaux commerciaux du Coeur Saint Georges est à l'étude. La commune a lancé des appels à candidatures et souhaite privilégier des activités nouvelles diversifiées.

Les terrains en limite avec les parcelles AV 182 et 183 sont compris dans la servitude d'attente de projet. Les règles de ce secteur ne sont pas encore définies (demande hors procédure).

5° MEMOIRE en 10 points (V. HOURDIN) C68

Réponse de la commune :

Le respect du droit de propriété n'autorise pas le maire à interdire les logements vacants ou abandonnés ou à réserver les logements aux roquettans.

L'ER 78 a pour vocation à accueillir dans le futur un équipement public. Sa destination sera choisie au regard des besoins de la commune dans le respect des obligations environnementales.

L'ER 79 est une réserve foncière qui permettra à la commune de développer un projet tourné vers la nature pour les roquettans d'où son nom « coulée verte ».

L'ER 86 correspond au jardin public prévu dans l'OAP.

L'ER 82 est un aménagement conçu avec le conseil départemental pour casser la vitesse sur le bd du 8 mai. Il est donc maintenu.

L'ER 87 est supprimé à la demande de la chambre d'agriculture. L'emplacement va être réétudié.

Points 7, 8 et 10 : applications de la réglementation en vigueur.

Les haies artificielles : ce type de clôture fera l'objet d'un examen ultérieur.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE. Toutefois, un inventaire des logements vacants ou abandonnés ou non entretenus n'est pas en dehors de la compétence générale de la commune, agissant pour la revitalisation du centre historique.

Le respect de la trame noire est une préoccupation que l'on doit entendre.

La réglementation des types de haies est un sujet qui aurait pu opportunément trouver place dans le projet M3.

6° Site de transfert et/ou de compostage de déchets verts

Opposition à ce projet (21, 35)

Suggestions : Point 6 de C68

Réponse de la commune : ER supprimé, emplacement réétudié.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE. Un réexamen du positionnement optimal de cet équipement est justifié.

7° secteur ZAC Meaynes

Quel impact sur le secteur ? bassin de rétention, modifications de voirie ? (13)

Réponse de la commune : OAP non modifiée donc hors procédure. Les questions soulevées seront examinées dans l'éventualité d'une ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

8° Densification urbaine, forte augmentation des logements sociaux, circulation

Les futurs logements seront locatifs sans accès à la propriété **(45, 47, C47)**

Réponse de la commune : cette question n'est pas gérée par un PLU.

La voirie de desserte supplémentaire (Chemin du lac ?) risque de drainer des transits de poids lourds **(14)**

Réponse de la commune : la voie de contournement est envisagée comme une voie secondaire qui pourrait être mobilisée dans le futur de manière encadrée. L'OAP Village va être éclaircie sur ce point.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

Pour l'OAP Village les secteurs Taulane-Estable, Pascal, Ferragnon, la Fontaine représentent 41% de logements en plus qui s'ajoutent aux 88 % en plus de la Modification 1 de 2020. Les seuls secteurs Taulane Estable et Pascal connaissent une hausse de 60%, avec à la clé des nuisances pour les résidents voisins, une inadéquation des voiries et infrastructures de services publics, des impacts environnementaux (réduction EVP) **(C19, C52)**

Question du CE : quelle évolution des quotas communaux SRU entre 2014 et 2022

Réponse de la commune : les arrêtés de carence indiquent :

Période triennale 2014-2016 : 91 logements sociaux demandés, 47 logements réalisés (taux de réalisation 51.65 %)

Période triennale 2017-2019 : 125 logements sociaux demandés, 63 logements réalisés (taux de réalisation 50.40 %)

9° Requête spécifiques sans portée générale

(1, 3, 4, C5, 6, 7, C8, 11, 12, 15 et C15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31 (dangerosité impasse de Laveine), 33, 35, 36, 37, 38, 40, 42, C67, C69,

Réponse de la commune : voir tableau joint

10° Demandes de précisions

Part de logements sociaux dans ce projet M3 ? Surface boisée ayant vocation à être abattue ? Eligibilité des logements locatifs à la Loi Pinel ou autre dispositif spécifique ? **(C45)**

Incohérences et imprécisions sur le site Pascal **(C9)**

Réponse de la commune : la part des logements sociaux dans les programmes est définie dans les dispositions générales du règlement.

Les dispositifs de type loi PINEL font partis de législation hors cadre d'un PLU.

L'OAP Village comprenant le site PASCAL va être complétée et présentée de manière plus explicite.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

11° Consignations Agences Immobilières et SCI

Riviera Home Property (5),
Kaufman et Broad (38 et C38), incluant 3 CP
SCI Pôle Azur Immo (11 et C11)
Realimmo (50), incluant 3 CP

Questions du CE : Etat des lieux sur les projets –annoncés, programmés, en cours ou abandonnés- des équipements collectifs ? le sous-dimensionnement de la crèche et de l'Ecole est-il avéré ?

Quel bilan sur le programme Coeur-St-Georges ? quelle ampleur réelle des nuisances résultant des travaux entrepris sur ce secteur ?

Réponse de la commune : les permis délivrés sur les secteurs Pascal et Taulane sont purgés de recours. Ils peuvent être mis en oeuvre à ce jour.

L'école du Village n'est pas saturée (2 salles en élémentaire et une salle en maternelle sont disponibles).

A l'école des Oliviers, nous envisageons un agrandissement des locaux.

A l'école St Jean, pour éviter une fermeture de classe, nous avons accueilli des enfants d'autres communes.

L'ER 78 est une réserve foncière qui pourra être mobilisé dans le futur si un besoin était identifié.

Coeur Saint Georges : les logements sont quasiment tous livrés, les commerces en cours d'attribution.

Les nuisances générées par le chantier sont importantes du fait de la taille des constructions. La commune a tout mis en oeuvre pour les minimiser et fera de même pour les chantiers à venir.

Commentaire du Commissaire enquêteur

DONT ACTE

APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La mobilisation très soutenue du public, sa présence aux permanences, sa participation par des contributions écrites argumentées à la réflexion sur la portée du projet de Modification, la lassitude exprimée sur les fragilités de la commune (densification du Village, embarras de circulation, capacité à offrir aux nouveaux habitants des services et commerces de proximité à hauteur de leurs attentes, préservation des espaces verts) sont des données qui méritent d'être soulignées.

Le cap suivi pour la production de logements n'est pas compris de façon claire et en particulier sur l'OAP VILLAGE. Des signaux contradictoires sont ainsi perçus.

A défaut d'une phase de concertation publique préalable, qui certes n'était pas requise sur le plan réglementaire, la nécessité d'une explicitation des intentions et des incidences de la Modification n° 3 ne fait aucun doute.

Si un certain nombre de rectifications (erreurs matérielles ou d'appréciation initiale) peuvent être prises sans difficulté, il paraît essentiel d'apporter des clarifications notamment sur les points suivants : quelles sont les réalisations d'équipements publics ou collectifs formellement actées, voire en cours de préparation avancée ? quels seront désormais le rythme et les modalités de la densification ? Comment réaliser une voie de contournement ou de délestage au Nord du Village qui ne constitue pas un appel d'air pour des trafics de transit supplémentaires ou un risque d'aggravation de l'insécurité routière ?

Comment dissiper l'impression semble-t-il largement partagée que l'aménagement Ferragnon Cœur St Georges, dont la phase de chantier réveille de douloureux souvenirs, se solde apparemment par un nombre important de locaux vides ou non affectés ?

S'agissant de la revitalisation du Village, comment calibrer la montée en puissance des services publics (crèche, écoles, Maison médicale, Maison intergénérationnelle) et zones de loisirs pour les enfants, les sportifs ou le public ?

Quels sont les critères applicables aux EVP ?

La réunion publique programmée le 20 juillet prochain sera le cadre de cet exercice en appui sur les observations et points de vue exprimés à l'enquête.

Fait à Menton, le 10 juillet 2022

Bernard BARRITAU

