

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

ALPES - MARITIMES

COMMUNE

LA ROQUETTE SURSIAGNE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Berger
Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2.1.2025/265 en date du 01/09/2025 de

☒ M. le Maire de : La Roquette sur Siagne

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M. Bruno COMBIER qualité Commissaire Enquêteur

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

Membres suppléants : M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 01/10/2025 au 03/11/2025

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Mairie de la Roquette sur Siagne, 630 chemin de la Commune 06550 la Roquette sur Siagne

Autres lieux de consultation du dossier : _____

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir

les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie de la Roquette sur Siagne, 630 chemin de la Commune 06550 la Roquette sur Siagne

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie de la Roquette sur Siagne, 630 chemin de la Commune 06550 la Roquette sur Siagne

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Mardi 01/10/2025 de 9^h00 à 12^h00 et de 13^h00 à 16^h00

les Mardi 15/10/2025 de 8^h00 à 13^h00 et de _____ à _____

les Vendredi 26/10/2025 de 13^h00 à 16^h00 et de _____ à _____

les Lundi 03/11/2025 de 13^h00 à 16^h00 et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 1^{er} octobre 2025 à 9 heures 00

Observations de M⁽¹⁾

Jeudi 02/10/2025: une consultation en mairie

Vendredi 03/10/2025: une consultation en mairie.

Lundi 06/10/2025: une consultation en mairie

Mardi 07/10/2025: une consultation en mairie

Mercredi 08/10/2025: un courriel accompagné de 2 carniers

Jeudi 09/10/2025: une consultation en mairie + une consultation mairie

Vendredi 10/10/2025:

Lundi 13/10/2025: une consultation en mairie.

Mardi 14/10/2025:

Demande de suppression de l'emplacement
Réserve N° 32. Celui-ci étant réservé
pour une poche incendie.
Une réserve incendie bétonnée a été
construite et est fonctionnelle.

Mme Bonneau Christelle
799 chemin du Nid du Loup
06550 La Roquette/Saigne.

mercredi 15/10/2025:

Jeudi 16/10/2025: une consultation en mairie

Vendredi 17/10/2025:

Deposé ce jour dossier Enquête publique
de modification REG du PLU

Deposé ce jour dossier enquête Publique
de Modification du P.L.U.
ce jour 17/10 Mr Baricault

Lundi 20/10/25: une consultation en mairie

Mme LAMIRAY Sabine demeurant au 801 Bd du 8 Mai
à la Roquette, souhaite la suppression des Espaces
Verts protégés sur sa parcelle AI 34 afin de
permettre la construction d'une maison pour
un de ses enfants.

le 20/10/2025 J. Lundy

Mardi 21/10/25: une consultation en mairie

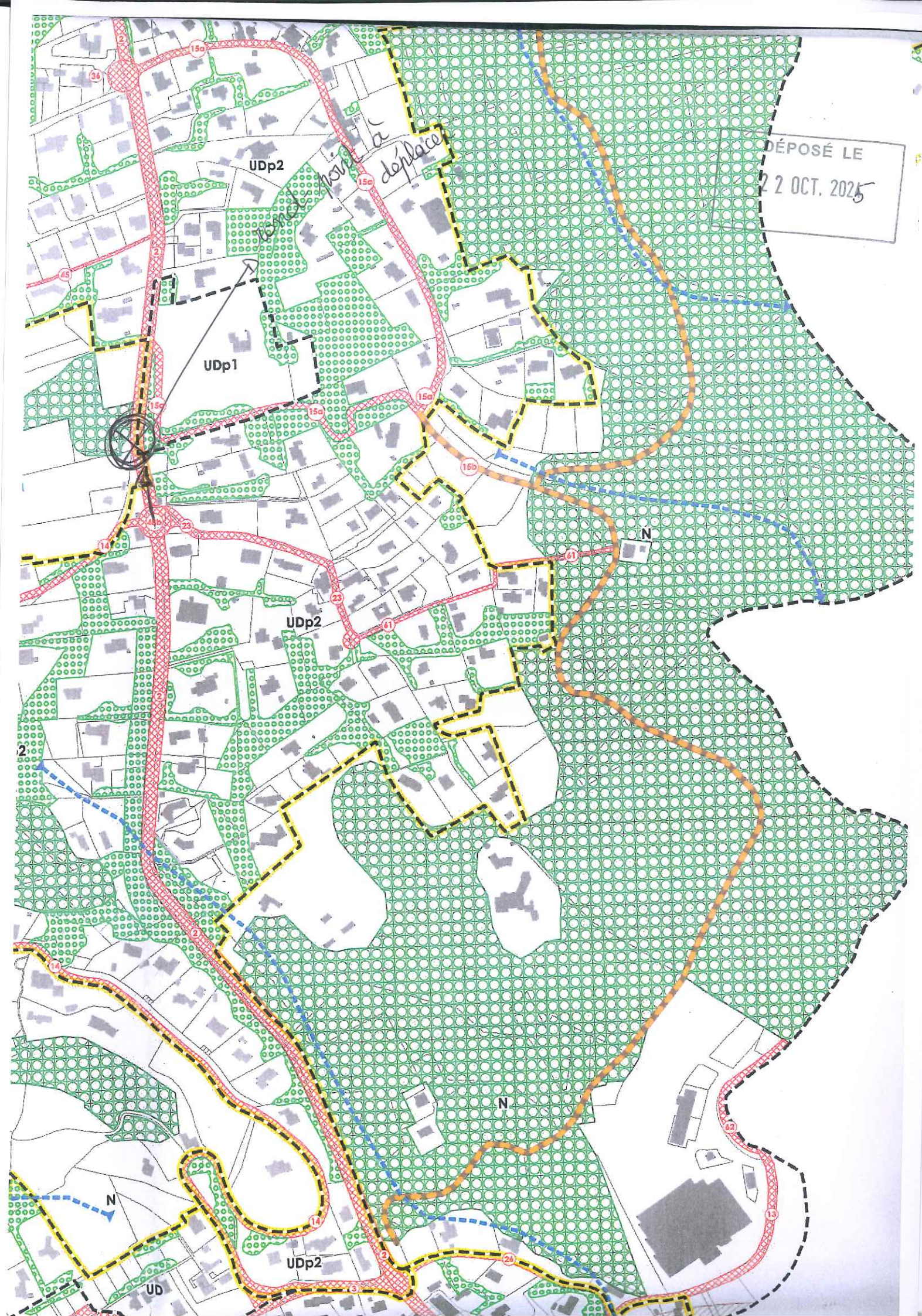
Mercredi 22/10/25:

Problème de sécurité du carrefour boulevard de Minsas/boulevard
du 8 mai.

Le rond point prévu à l'ER 1486 devrait être déplacé à l'intersection
des deux boulevards. Il faut remonter le rond-point pour réduire la
vitesse (voir plan joint)

Jeudi 23/10/2025: deux consultations

Vendredi 24/10/2025: une consultation





Outlook

demandes pour registre d'enquête - modification n°4 du PLU

À partir de dictel catherine

Date Mer 2025-10-08 1:

À Service Urbanisme de La Roquette-sur-Slagne <urbanisme@laroquettesursiagne.com>

Cc Mireille DICHTEL <dictel.mireille@wanadoo.fr>

2 pièces jointes (647 Ko)

Demande - PLU DICHTEL Mireille.pdf; Demande - PLU DICHTEL Catherine.pdf;

Bonjour,

Comme vous en a informé ma mère, Mme Mireille DICHTEL, je vous joins deux courriers à intégrer dans le registre d'enquête concernant la modification n°4 du PLU.

Un courrier est signé par ma mère puisqu'il concerne une parcelle dont elle est propriétaire.

J'ai signé le 2ème courrier qui concerne une parcelle dont je suis propriétaire et dont ma mère a l'usufruit.

Même si les courriers sont distincts, notre démarche est conjointe ; je mets donc ma mère en copie de ce mail afin qu'elle dispose de toutes les informations.

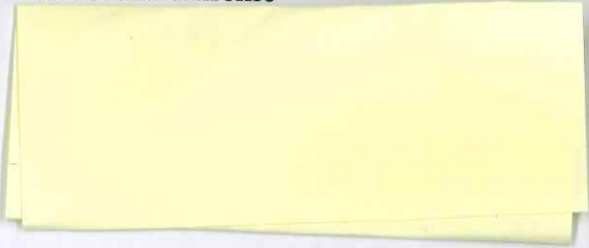
Pouvez-vous me confirmer la prise en compte de nos demandes ?

En vous remerciant,

Très cordialement,

Catherine DICHTEL

DICHTEL Mireille



à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Le 07/10/2025

Objet : signalement d'une erreur dans le plan de zonage – modification n°4 du PLU de la Roquette-sur-Siagne

Monsieur,

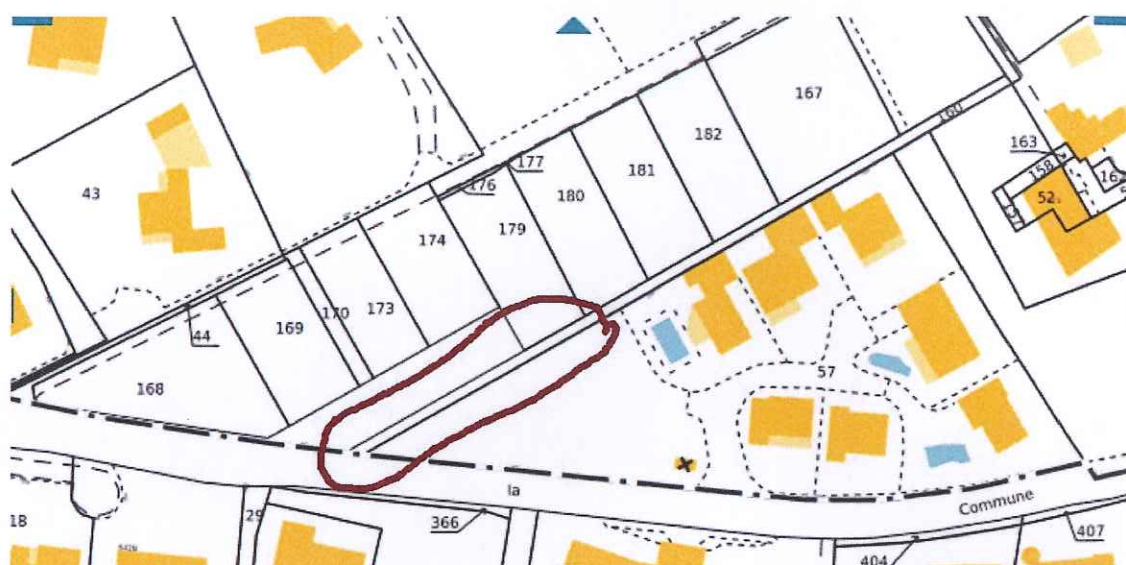
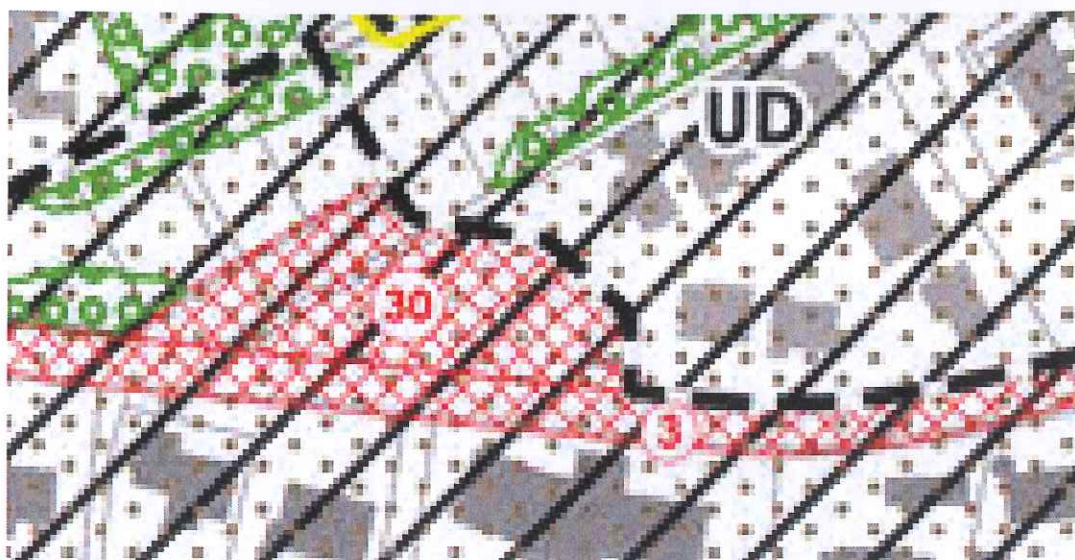
J'ai fait remarquer au service d'urbanisme le problème suivant : sur le plan de zonage qui figure dans la modification numéro 4 du PLU, l'emplacement réservé numéro 30 ne tient pas compte d'une partie de la parcelle 160 qui le sépare en deux.

Or cette parcelle appartient à Mme BOURG Martine, M. MAILLAN et à moi-même, Mme DICHTEL Mireille.

Vous trouverez ci-dessous le plan de zonage ainsi qu'un extrait du cadastre.

Je vous remercie pour votre attention et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Mireille DICHTEL



La zone entourée correspond à la portion de la parcelle 160 qui ne figure pas dans le plan de zonage.

DICHTEL Catherine



à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Le 7 octobre 2025

Objet : projet de construction familiale à la Roquette-sur-Siagne – modification n°4 du PLU

Monsieur,

Je suis propriétaire de la parcelle AW 178. Ma mère, Mireille DICHTEL, m'en a fait donation et elle est en l'usufruitière.

Cette parcelle fait partie de l'ancienne propriété de mes arrières grands parents et a été conservée par ma famille depuis des décennies.

Elle était en zone constructible jusqu'à la révision du PLU approuvée en 2017. Elle a alors été classée en zone naturelle.

Par souci de clarté et d'efficacité, j'ai inséré en bas de ce courrier un extrait du cadastre, ainsi qu'une photo satellite qui prend en compte les habitations construites récemment.

Avec mon mari, nous souhaiterions tous les deux faire construire une maison familiale sur cette parcelle, dans la perspective de déménager à la Roquette-sur-Siagne dans les années à venir. De par mon histoire familiale, je suis en effet très attachée à ce lieu, en particulier à la propriété de mes arrière grands-parents, et j'aspire à pouvoir m'y installer durablement.

Dans le cadre de la modification n°4 du PLU, je souhaite attirer votre attention sur la situation particulière de cette parcelle. Elle est entourée de maisons d'habitation, disposant de tous les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) ; elle bénéficie d'un chemin d'accès et de l'implantation à proximité d'une borne incendie. La parcelle se situe donc dans la continuité directe du tissu urbain existant, sans rupture avec le bâti environnant.

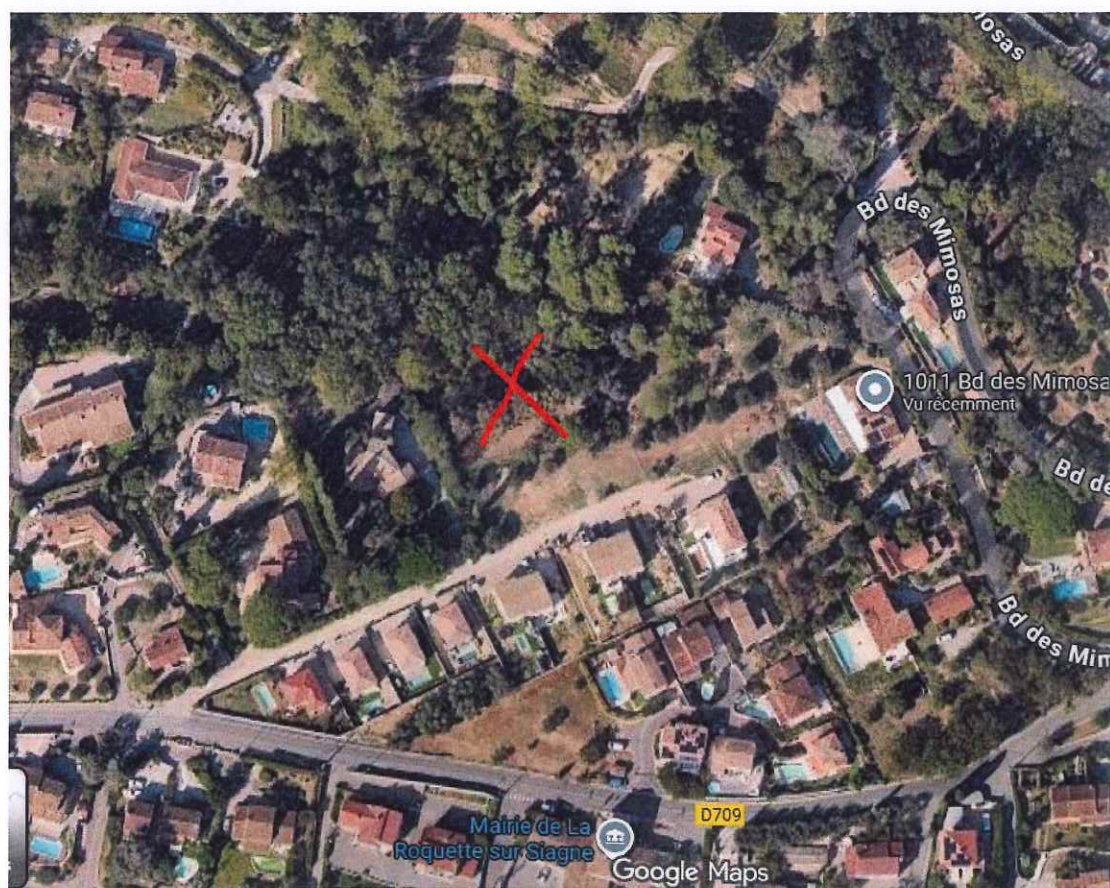
Mon projet familial s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de préservation du cadre de vie, puisqu'il n'implique aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation, mais simplement la valorisation raisonnée d'un terrain déjà intégré au tissu bâti.

Je vous sollicite donc pour que cette parcelle, en totalité ou partiellement, soit remise en zone constructible afin que je puisse m'établir avec ma famille sur cette propriété.

Je vous remercie pour votre attention et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Catherine DICHTEL

parcelle AW 178 : matérialisée par un trait épais orange sur le cadastre et une croix rouge sur la vue satellite



Madame GHIBAUDO épouse MUCCI Christine

Mesdames MUCCI épouse LUMES Aurélie et MUCCI Delphine
Pour la Copropriété AUDELINÉ

Commissaire Enquêteur
Mairie de la Roquette sur Siagne
630 chemin de la Commune

06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

La Roquette sur Siagne,
Le 1^{er} octobre 2025

Objet : Projet N°3 du PLU –

Demande d'annulation d'un Emplacement Réservé n° 96

Parcelles AB 166 -267-269-272-278 et AB 247-250-160 (Mme MUCCI Christine)

Parcelles AB 163-255-270-271-277 (Copropriété AUDELINÉ)

Lettre remise en main propre le 1^{er} octobre 2025

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous somme propriétaires des parcelles :

AB N° 166-267-269-272-278-247-250-160 (GHIBAUDO Christine)

AB N° 163-255-270-271-277 (Copropriété AUDELINÉ/Mmes LUMES Aurélie, MUCCI Delphine).

Ces parcelles sont soumises à l'Emplacement Réservé n°96, tel qu'établi par la modification n°3 du PLU, approuvée et délibérée le 02 septembre 2022. Ce projet d'emprise est directement associé à la création de l'Emplacement Réservé n°94, en raison de son rôle dans l'accès à ce dernier.

Après avoir étudié l'opportunité de la création de cette desserte, il apparaît, d'une part, que celle-ci est devenue obsolète en raison de l'évolution du tracé de la route au cadastre, et d'autre part, que sa réalisation entraînerait des conséquences notables.

Nous vous présentons ci-après les motifs justifiant notre demande de suppression de l'Emplacement Réservé n°96 inscrit dans le projet de PLU. En effet, ce zonage ne prend aucunement en compte la présence des réseaux d'assainissement enterrés sous les parcelles mentionnées en objet, ni les coûts élevés des infrastructures existantes, telles que :

1/ Les canalisations enfouies sous le terrain de toutes les parcelles, objet de l'ER N°96 :

- Les compteurs et canalisations d'eau potable, d'électricité, du gaz, de la fibre, du téléphone.
- La station de relevage.
- Les ouvrages du mur, clôtures, portail, portillon bordant les propriétés.

2/ Le trafic (parcelle 247)

- Montée d'escaliers desservant le 1 étage ainsi que les entrées du rez-de-chaussée donneraient directement sur la dite desserte.
- Des places de parkings attribués aux habitants seraient supprimées.
- Les ouvrages du mur, clôture, portail, portillon bordant les propriétés.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir faire preuve de bienveillance à l'égard de notre demande visant à la suppression de l'Emplacement Réservé n°96, dans le cadre de la modification n°3 du projet de PLU.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour plus de précisions.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre demande, et nous vous prions
De croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en nos sincères salutations.

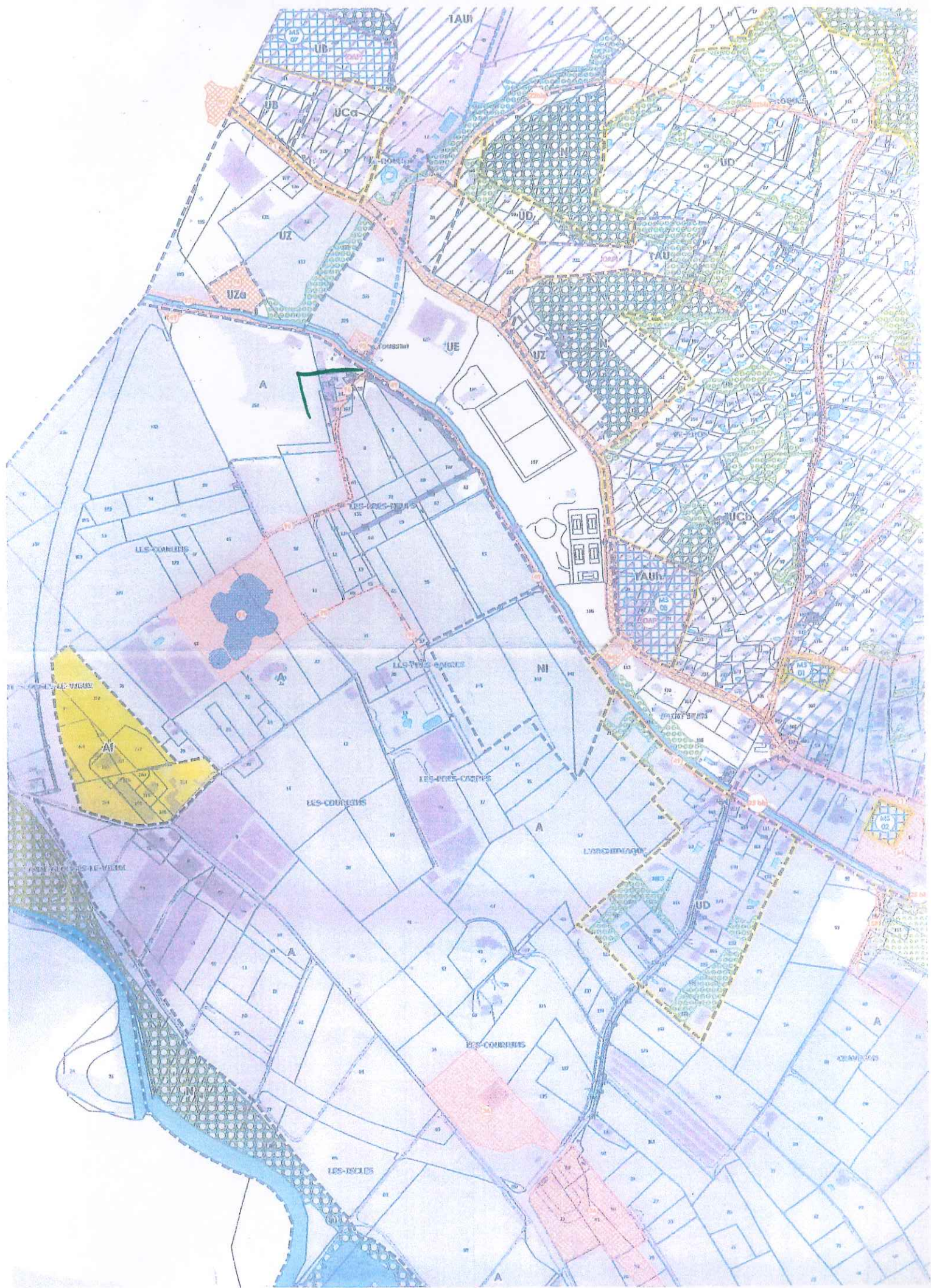
GHIBAUDO ép. MUCCI Christine

MUCCI ép. LUMES Aurélie

MUCCI Delphine

Pièces jointes :

- Plan de zonage
- Plan cadastral
- Photos de l'environnement



Commune :
LA ROQUETTE SUR SIAGNE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

GRASSE
Centre des Finances Publiques 29
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131
06131 GRASSE CEDEX
tél. 0493403601 - fax
cdif.grasse@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

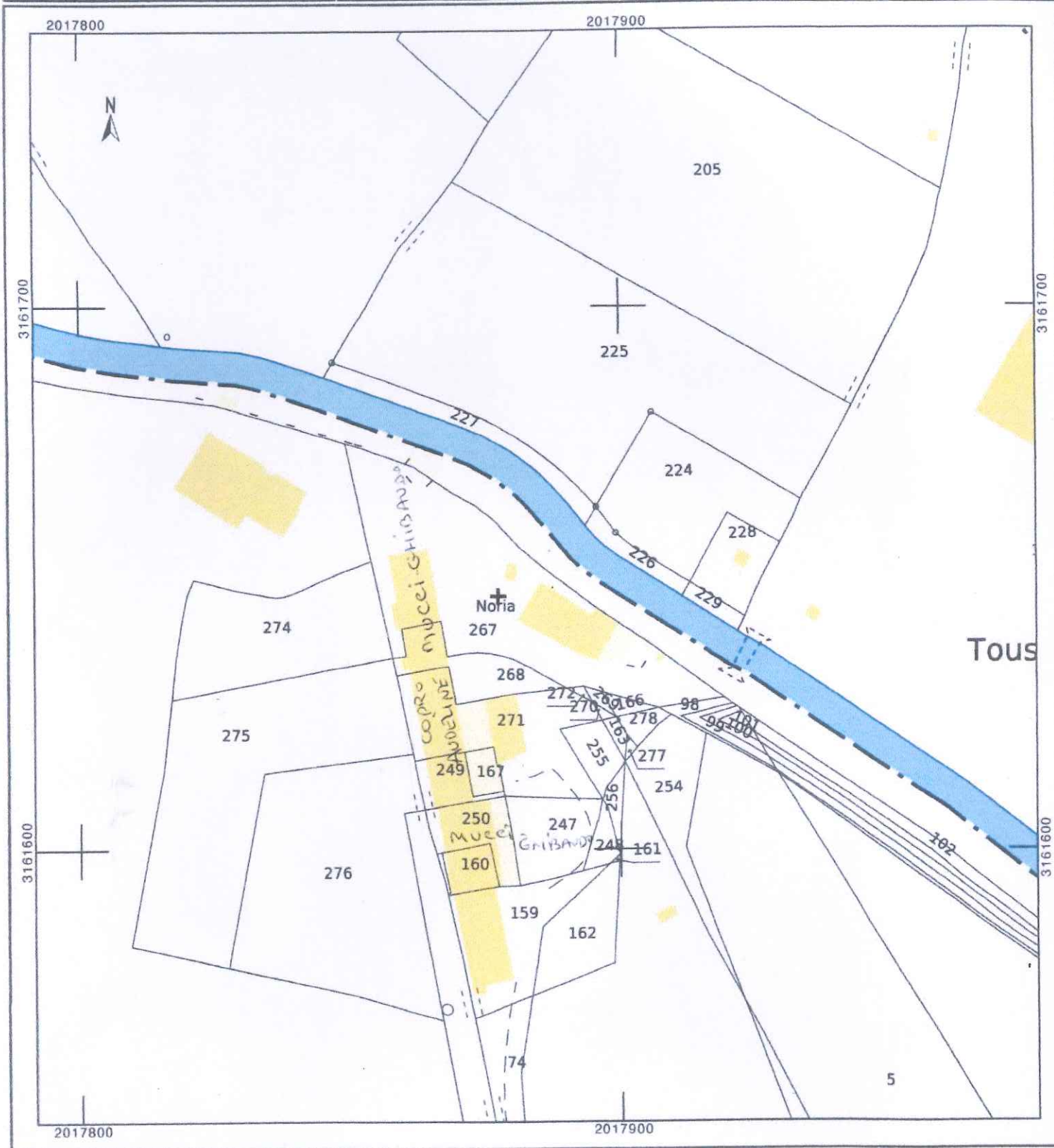
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/10/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Parcelle 247







Pharmacie Saint-Jean
849 avenue de la République
06550 La Roquette Sur Siagne
pharmacie.stjean@orange.fr
04 92 19 11 22

Monsieur Bruno COMBIER
Commissaire Enquêteur
Mairie de La Roquette Sur Siagne
630 Chemin de la Commune
06550 La Roquette Sur Siagne

Objet : Avis d' Enquête Publique relative à la modification N°4 du Plan Local d' Urbanisme

**Problème : Risque de perte d'accès aux soins pour les Personnes à Mobilité Réduite –
Parkings uniquement prévus en sous-sol en zone 1 – Ce qui contrevient aux obligations légales
fixées par l'ARS pour l'accès à une Pharmacie.**

La Roquette Sur Siagne, le 1^{er} octobre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Pharmacie Saint Jean est au cœur de la séquence urbaine n°1 dite Saint Jean, directement visée par la modification n°4 du PLU de La Roquette Sur Siagne.

Nous portons nos remarques à votre connaissance, dans le cadre de l'Enquête Publique, ouverte à ce sujet du 1^{er} octobre au 3 novembre 2025, dont vous avez la charge.

Nous sommes étonnés qu'un projet prévoyant 2000m2 de commerces en rez de chaussée ne prévoit pas plus de parking forain permettant un accès aisé aux commerces.

Deux officines desservent la population Roquettane, « la Pharmacie du VILLAGE » qui dessert la population « du haut » de La Roquette Sur Siagne, et la Pharmacie Saint Jean, au coeur du secteur bas de notre village, qui dessert actuellement plus de 220 patients par jour. Les deux pharmacies sont distantes de 3,5 kms l'une de l'autre.

L'accès à la Pharmacie Saint Jean est principalement dû à son parking privé de 10 places de stationnement gratuit devant l'officine, directement accessible en bordure de l'avenue de La République, dont la circulation est évaluée par le département à plus de 15 000 véhicules/jour.

Nous attirons votre attention sur la nécessité de maintenir l'accès aux soins de la population roquettane dans votre projet, notamment les Personnes âgées, ou malades ou à mobilité réduite (PMR)

En page 17 , (annexe n°2) « Besoin en matière de stationnement »,il est écrit :

« La séquence urbaine n°1 dite Saint Jean, identifiée comme la polarité principale du quartier, concentrera une part significative du stationnement en SOUS-SOL soit environ 371 places ».

Ce qui est confirmé par le plan figurant en page 22 du PLU modifié ; il n'est prévu que des parkings en sous-sol autour de la pharmacie (ou de son futur emplacement). (annexes n°3 et n°4)

Les parkings aériens les plus proches apparaissent dans le projet en zone 2 (séquence urbaine n°2 dite Pallanca – annexes n°3 et n°4) , située à plus de 250 mètres de la zone 1 (dite Saint Jean) , une distance infranchissable pour une personne âgée, ou une Personne à Mobilité Réduite (PMR), ou une personne malade, ou une maman avec ses enfants en bas âge.

Ce qui contrevient aux obligations légales d'accessibilité à une pharmacie, fixées par l'ARS.

Comment les personnes handicapée et les malades nombreux à marcher avec difficulté (arthrose, prothèses des membres inférieurs, parkinson) pourront-ils accéder à la pharmacie depuis un parking en sous-sol ?

Comment parviendront-ils à accéder à la pharmacie depuis un sous-sol ?

Alors qu'actuellement, ils se garent devant la pharmacie Saint Jean, y entrent directement et nous leur portons leur traitement dans leur véhicule.

Il nous semble donc important d'intégrer à votre projet sur cette séquence urbaine n°1, des parkings aériens à usage exclusif proches de la Pharmacie Saint Jean, au moins DIX PLACES comme actuellement, facilitant cet accès aux soins pour les plus fragiles de la population.

Le plus important est de préserver, dans ce beau projet de développement harmonieux du quartier Saint Jean, l'accès aux soins des roquetan(e)s qui ont des difficultés à se déplacer en raison de leur âge, leur handicap, ou de leur pathologie.

A titre liminaire, nous sommes quotidiennement livrés par des camions dont la taille leur interdit l'accès aux parkings en sous-sol, comment recevoir le flux important de médicaments nécessaire à l'exercice de notre officine ?

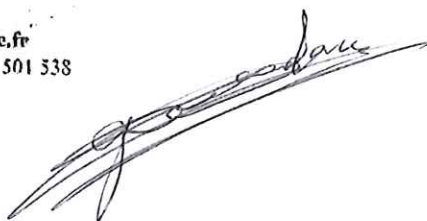
Vous remerciant par avance pour votre écoute bienveillante,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

SELAS PHARMACIE SAINT JEAN

849 Av De La République
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE
☎ 04 92 19 11 22
pharmacie.stjean@orange.fr
062036736 • RCS CANNES 453 501 538

Docteur Denis GRANDAU
Docteur Eric JOUANNAUD





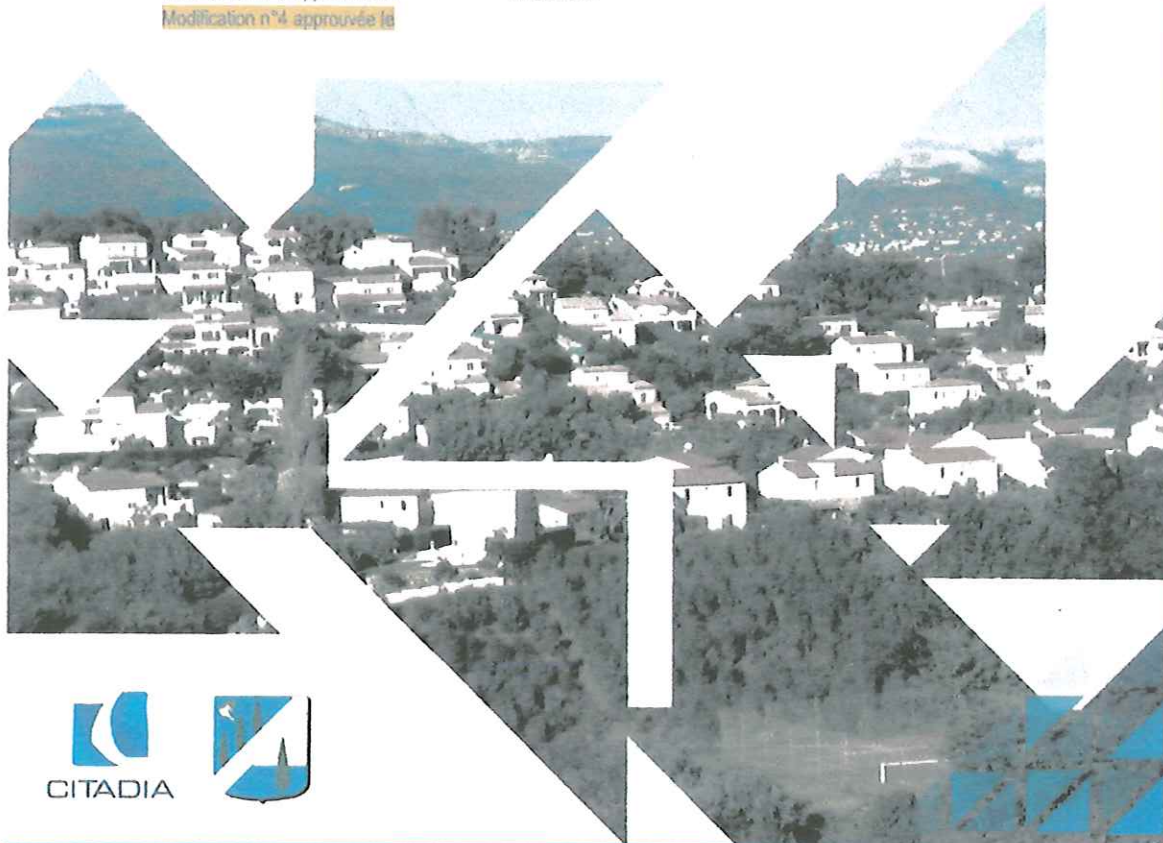
PLU

La Roquette-sur-Siagne

1

NOTICE

PLU approuvé le	27/07/2017
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	23/08/2018
Modification n° 1 approuvée le	16/01/2020
Modification n° 2 approuvée le	30/03/2021
Déclaration de Projet n° 1 approuvée le	01/09/2022
Modification n° 3 approuvée le	01/09/2022
Modification n° 4 approuvée le	




CITADIA





2 LES ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 MODIFICATION DE LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET DU SECTEUR SAINT-JEAN EN OAP

a) L'exposé des motifs

La commune de La Roquette-sur-Siagne a approuvé la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme en 2021, intégrant une **servitude d'attente de projet** sur le secteur **Saint-Jean / Dandon / Poursel**.

Cette servitude, instituée conformément à l'article **L.151-41 du Code de l'Urbanisme**, interdit temporairement certaines constructions ou installations de grande superficie, dans l'attente d'un **projet d'aménagement global**.

La mise en place de cette servitude répondait à un **objectif de renouvellement urbain et de densification maîtrisée**, tout en laissant le temps nécessaire à la réalisation des **études urbaines préalables**. Toutefois, la durée maximale de cette servitude étant de **cinq ans**, elle arrive désormais à échéance.

Un premier projet d'aménagement global avait été envisagé en 2017, mais celui-ci n'ayant pas répondu aux attentes de la commune, il n'avait pas été validé. La durée maximale de cette servitude étant de cinq ans, la commune souhaite désormais lever cette servitude en intégrant au PLU une **nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Cette OAP a pour objectif de garantir un **renouvellement urbain cohérent** et une **densification maîtrisée**, tout en assurant une **transition organisée vers un aménagement structurant du secteur**.

Elle se structure en **5 séquences urbaines aux enjeux spécifiques** :

Concernant la séquence urbaine n°1 dite Saint Jean

La séquence de Saint-Jean porte des **enjeux clés pour la structuration d'une centralité communale** à La Roquette-sur-Siagne. Ce secteur vise à **créer un quartier de vie attractif et inclusif**, combinant **logements diversifiés** (environ 128 prévus, dont une large part de logements sociaux) et **services de proximité**, dans une **logique de mixité fonctionnelle et de cohésion sociale**.

L'aménagement mise sur la **requalification des espaces publics**, en remplaçant le stationnement minéral par des zones végétalisées et perméables, contribuant à un **milleur cadre de vie** et à une **résilience face aux enjeux climatiques**. Enfin, le projet traite un point de fragilité du secteur : la **discontinuité urbaine liée à la RD9**, en créant un **plateau traversant** pour apaiser les circulations et reconnecter le quartier.

Saint-Jean incarne ainsi un projet stratégique conciliant **densification maîtrisée, qualité urbaine et accessibilité**, au service d'une **centralité durable et fédératrice**.

128 logements



Plan Local d'Urbanisme – La Roquette sur Siagne

Besoin en matière de stationnement

L'OAP Saint Jean prévoit la création d'environ 1 179 places de stationnement au total, réparties sur l'ensemble des séquences urbaines. Cette organisation repose sur une stratégie cohérente, visant à dégager les cœurs d'îlot, à intégrer paysagèrement les espaces de stationnement en surface, et à recourir aux parkings enterrés dès que la densité et le contexte le permettent.

La séquence urbaine n°1 dite Saint-Jean, identifiée comme la polarité principale du quartier, concentrera une part significative du stationnement en sous-sol, soit environ 371 places. Ces parkings, implantés sous les bâtiments ou les espaces publics, devront intégrer à la fois des places privatives pour les logements et des places publiques pour les commerces, services, et équipements comme la crèche. L'objectif est de libérer les espaces en surface, favoriser les déplacements piétons et améliorer la connexion entre les deux rives de la RD9, requalifiée pour garantir des traversées sécurisées.

371 places
en SOUS-SOL

La séquence urbaine n°2 dite Pallanca, plus ouverte et contrainte par des aléas hydrauliques, privilégiera un stationnement en surface, sous forme de parkings paysagers en périphérie des îlots. Le site accueillera environ 284 places, intégrées au paysage et en cohérence avec les constructions légères du secteur.

La séquence urbaine n°3 dite Vert Azur – Dandon Laveine, à vocation mixte, le stationnement sera également traité en surface, mais selon une logique de mutualisation entre logements et commerces. Environ 307 places seront réparties à l'entrée des parcelles ou en frange, dans une composition urbaine tenant compte des vues, de la végétation et des déplacements doux. Une attention particulière est portée à la desserte du collectif intergénérationnel, avec un stationnement accessible et adapté aux besoins spécifiques.

La séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille République, plus dense et contrainte, optera pour un stationnement exclusivement en sous-sol, directement sous les bâtiments. Cette configuration, permettant environ 71 places, vise à préserver la qualité des rez-de-chaussée actifs et des espaces publics, tout en respectant les exigences d'accessibilité.

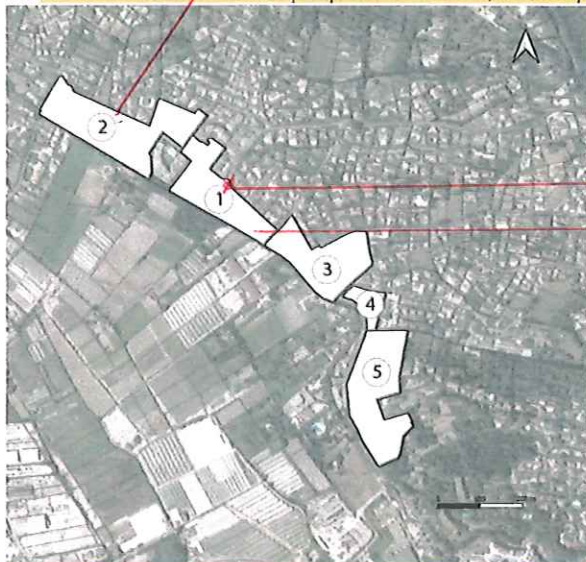
La séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville, pour les logements, il pourra être intégré à la parcelle ou mutualisé à l'entrée. Les commerces et établissements recevant du public devront disposer de parkings végétalisés adaptés. Concernant les hébergements pour seniors est prévue une place par logement complétée d'une place visiteur, afin de répondre aux besoins spécifiques. La capacité totale du secteur s'élèvera à environ 146 places.



Plan Local d'Urbanisme – La Roquette sur Siagne

L'OAP est déclinée en cinq séquences urbaines, comme présentées par le schéma ci-dessous.

Commenté [DF1]: Ajouter les zooms photo aériennes chaque séquence pour apprécier l'existant



Les 5 secteurs de l'OAP

PHARMACIE ST JEAN
PARKING EN SOUS-SOL

Objectifs

L'aménagement du secteur Saint-Jean vise 6 objectifs majeurs :

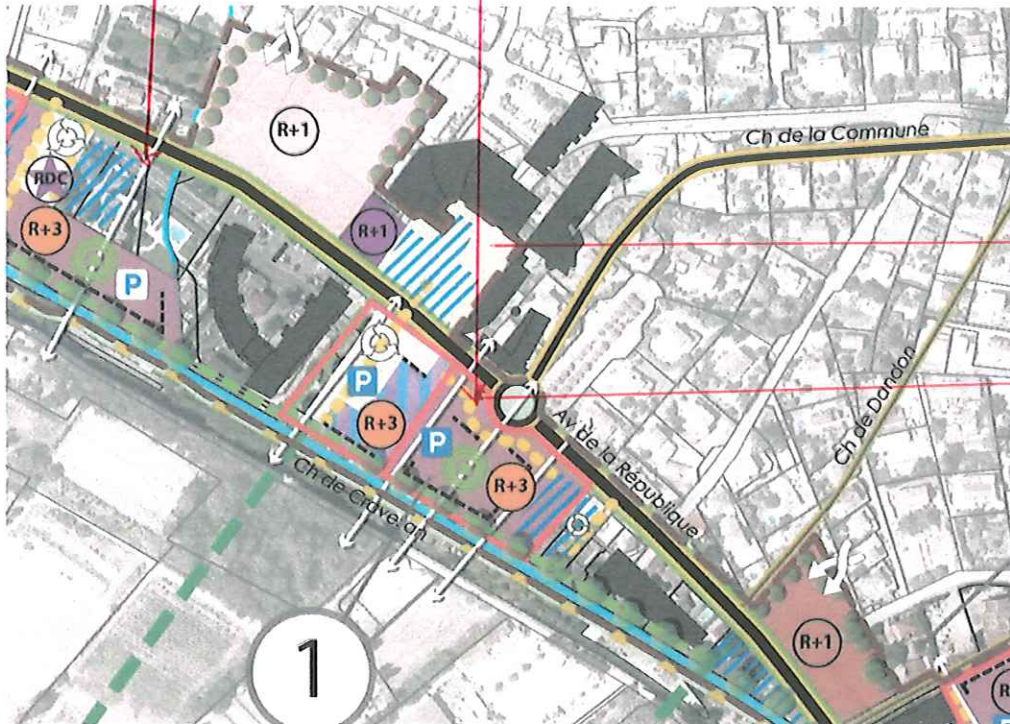
- Créer un quartier cohérent, structuré autour de cinq séquences urbaines aux fonctions complémentaires ;
- Renforcer la centralité locale en structurant l'espace public, les liaisons douces, et les polarités urbaines ;
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants en développant une offre de logements diversifiée (collectif, groupé, individuel, interrelationnel, seniors) ;
- Intégrer les équipements et services nécessaires à la vie de quartier (crèche, santé, commerces, etc.) ;
- Répondre aux besoins en matière de stationnement et améliorer les connexions et la sécurité des mobilités (piétons, modes doux, traversées de voiries) ;
- Assurer l'intégration de l'opération à travers un traitement paysager qualitatif et une gestion des interfaces harmonieuse.

ZONE (R)
PARKING
AERIEN

PHARMACIE
ST JEAN

250m

Plan Local d'Urbanisme - La Roquette-sur-Saigne - Modification de droit commun n°4



PARKING EXISTANT
SATURÉ
(8 commerces)

PHARMACIE
SAINT-JEAN
ZONE (1)

PERIMETRE ET LIMITES	CARACTERISTIQUES DU BATI	DESTINATION DU BATI	VOCATION DES ESPACES	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
--- Perimetre du site COHERENCE URBAINE ET OPERATIONNELLE ① Séquences urbaines □ Repérage et périmètre des opérations d'ensemble	--- Front bâti existant et futur --- Repérage / entrée à l'échelle du site --- Nombre de niveaux maximum des constructions ○ R+2 ○ R+3 --- Dernier niveau, en habitat / office --- Culture urbaine et architecture future du bâti	habitat individuel habitat individuel groupé ★ regroupement à destination des seniors habitat collectif ★ Mixte fonctionnelle habitat collectif + commerce et services en RDC Commerce / service ★ Equipement Commerce / service en lien avec le pôle santé en RDC - Bureaux en étage	○ Espace public à aménager Zone de stationnement paysager P Stationnement entente P Stationnement intégré en sous RDC du bâti ○ Cœur d'ilot commun, apaisé et paysager	Principe de densité principale / modes doux à conforter ou à créer Principe de densité secondaire / modes doux à conforter Principe de voirie à étudier Espace accès - modes doux ○ Organisation à créer ou réajuster Liaison piétonnière modes doux à créer	Principe de report paysager évitant conflits de stationnement Frange tampon paysagère avec habitat existant Principes de préservation / confortement des voiries sur le paysage urbain Continuités hydrauliques à préserver Frange paysagère avec la RCR ou le BCR

Zoom séquence urbaine n°1

SCI NLJ – FARAUT José

À La Roquette-sur-Siagne, le 29 octobre 2025.

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de La Roquette-sur-Siagne

**Objet : Révision n°4 du PLU de La Roquette-sur-Siagne – demande d'annulation
de l'Emplacement Réservé n°95**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision n°4 du PLU de La Roquette-sur-Siagne, je souhaite attirer votre attention sur l'Emplacement Réservé n°95, qui traverse plusieurs des parcelles de la SCI NLJ.

Rappel des faits :

- L'ER 95 a été institué lors de la modification n°3 du PLU approuvée le 1er septembre 2022.
- Cet emplacement a pour conséquence de couper et traverser par les parcelles n°21, 60 et 65 de la Sci NLJ.
- La parcelle n°21 est utilisée par un apiculteur, qui a obtenu une autorisation de travaux (DP 006 108 21 D 0079, en date du 24 septembre 2021) (voir annexe N°1) pour y installer une serre agricole destinée au stockage de ruches de transit et de matériel apicole.

Arguments :

- Même validé juridiquement, l'ER 95 demeure inadapté en pratique, car il scinde les parcelles, entrave leur usage et compromet directement la viabilité économique des activités. Il désolidarise ainsi la totalité de la propriété, morcelant un ensemble jusque-là cohérent, rendant son exploitation particulièrement difficile.
- Il existe également un risque sanitaire et sécuritaire majeur : la proximité des ruches, même si celles-ci ne contiennent pas de colonies actives, attirent des abeilles présentes dans l'environnement, sensibles à l'odeur du miel ou accompagnant les ruches déplacées. Elles participent à la pollinisation des cultures environnantes, mais leur présence fait courir un risque réel de piqûres pour les promeneurs. Le tracé de l'ER95 dans leur environnement, exposerait les piétons avec des conséquences potentiellement graves pour les personnes allergiques.
- Cette situation est contraire à la sécurité des usagers comme au bon déroulement des activités.

Demande et conclusion :

Monsieur le Commissaire enquêteur, au regard de l'ensemble des arguments, je sollicite votre bienveillance afin de procéder à la suppression de l'Emplacement Réservé n°95, dans le cadre de la révision n°4 du PLU de La Roquette-sur-Siagne.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à ces observations et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

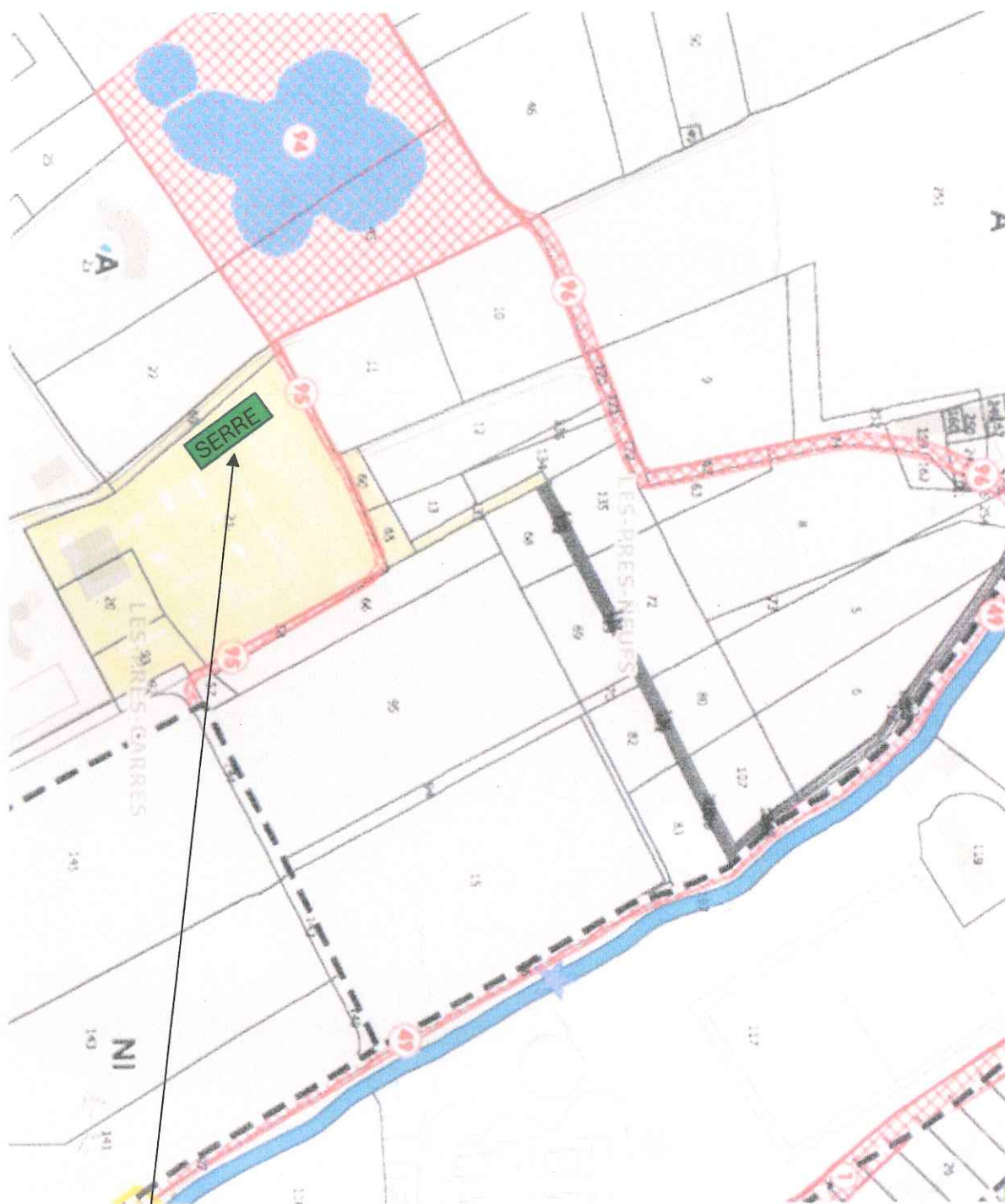
Pièces jointes :

1. Extrait cadastral avec localisation de l'ER 95 et photo serre apiculteur

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Révision N°4 du PLU de la Roquette sur Siagne. Contestation ER 95 par Sci NLJ-Faraut José.

ANNEXE N° : 1 – Plan de Situation.





renouvel

À partir d

Date Mer 2025-10-01 10:58

À Service Urbanisme de La Roquette-sur-Slagne <urbanisme@laroquettesursiagne.com>

bonjour ,

Je reviens vers vous pour renouveler ma demande de suppression de la RE21, vue que notre demande antérieure n'a pas été traitée à ce jour.

Je tiens aussi à préciser que votre ER 21 passe sur des terres agricoles toujours exploitées et une zone UD faisant partie de notre propriété .

bien cordialement

BARICALLA Isabelle

A. Urbanisme @ la.rogue@orange.fr

Le 26 Nov 2015

Demande de suppression de l'espace reserve n° 21

Notre famille habite le quartier des basses gourguettes depuis 1963, commencé a y travailler comme agriculteurs. mon mari y est né ans plus tard
C'était un quartier paisible, privé ou tous se respectaient.
Monsieur ARDISSON et Monsieur CUVIER, étaient les deux propriétaires des terrains agricoles et des bâtisses.
En 1972, Monsieur ARDISSON a vendu a ma famille une partie de ses terrains attenants au patecq du hameau (aire de battage AP008).
Selon l'acte de vente, Monsieur ARDISSON a accordé l'autorisation à ma famille de créer un chemin d'exploitation pour accéder à nos parcelles agricoles nouvellement acquises avec un droit de passage lui étant exclusivement réservé.
Cette voie de terre a été entretenue puis goudronnée par nos soins sans jamais avoir recours à l'intervention de la mairie, étant un quartier privé comme cité ci-dessus, et cela n'a jamais posé problème.
Nous sommes également propriétaire de la zone AP21 en EBC sur laquelle passerai également la ER 21, celle ci va détruire la plénitude de notre quartier et mettre en danger tous les riverains.
Habitant en zone UD du PLU, donc majoritairement résidentielle et interdisant tout commerce et artisanat, votre projet, n'est pas adapté à la vie du hameau.
Tous les weekend, les enfants jouent au vélo, courent sur la voie et nous, parents et voisins discutons ensemble, de notre chance de vivre dans notre quartier tranquille
Vous savez cette voie est emprunter chaque jour de 7 heure du matin à 8heure 30 par les gens qui travail et comme sur toutes les routes de France, mais après plus rien c'est le calme plat,
Idem pour le chemin du moulin peu de véhicules passes, jusqu'au soir pour le retour mais il n'y a pas de complication tout ce passe bien, les gents sont civilisés et se respectent.
Votre projet est une ineptie totale qui na aucun intérêt public, étant donner que le public concerner c'est d'abord nous non ?
Une voie plus large n'apportera que des ennuis ;
- plus de place a l'eau lord du débordement du coudouron, oui il déborde depuis les années 60, vue que vous voulez agrandir la voie donc au plus prêt des maisons,
- perte de nos jardins ou de nos place de parkings
- perte de notre tranquillité, cela n'a pas de prix nous sommes heureux de vivre dans une impasse
ou tous se connaissent et c'est un plus cela entraine une cohésion et une entraide de tous les jours
- nous avons une sortie direct sur le chemin du moulin via l'avenue des mimosas que demander de mieux.
- laissez nous vivre dans notre impasse sans en modifier l'aspect n'y en essayant de vous l'appropriez elle est a nous et on s'en occupe très bien.

Baillat

Madame, Monsieur,

DÉPOSÉ LE

17 OCT. 2025

J'ai 53 ans et je vis depuis toujours au hameau des basses gourguettes actuellement au 72, Impasse du Moulin.

En 1972, mes parents ont acheté à Monsieur Ardisson notre maison et des terrains essentiellement agricoles où passe l'emplacement réservé 21 que je conteste.

Mes parents, mon frère aîné et moi-même avons exercé la profession d'agriculteurs et cultivons toujours sur nos terres.

Cet ER 26, devenu ER 21 dans le nouveau projet emprunte d'ailleurs tout le chemin d'exploitation privé que mon père a demandé à créer à Monsieur Ardisson pour accéder plus facilement à ses cultures.

Il est donc hors de propos qu'une voie de 6m soit créée maintenant ou dans le futur, facilitant le passage de véhicules non autorisés, notamment des camions de plus de 3,5T qui ont fait irruption dans le quartier sans droit ni titre.

De plus, je tiens à signaler que la voie qui dessert ce hameau, ainsi que le chemin d'exploitation, simples voies de terre à l'origine ont toujours été entretenues puis goudronnées par mon père.

Rebaptisée Impasse du Moulin dans les années 2000, elle n'a jamais été la propriété de la commune car elle fait partie d'un patecq au même titre que l'aire de battage sise sur ma propriété, parcelle 0008.

« Un patecq est une institution de droit coutumier provençal reconnue par la jurisprudence

et constitué par un espace à vocation originellement agricole dépendant de bâtiments à

l'usage desquels il reste attaché, même après la division de ces derniers ; que le patecq est soumis au régime de l'indivision forcée, de nature perpétuelle, nul ne pouvant y mettre

un terme, par dérogation au régime de l'indivision classique, les droits au patecq ne se perdant pas, même par le non usage » (Cour de cassation, 17 septembre 2020, n°19-17.495)

En conséquence, aucun emplacement réservé ne saurait prendre place sur un patecq. Je ne me suis pas manifesté jusqu'à présent, tant il me paraissait inconcevable qu'une Mairie s'approprie un patecq.

Aujourd'hui, vu les travaux réalisés en 2023 ayant créé la « Promenade du Moulin », voie piétonne avec une sous-couche bétonnée qui peut devenir carrossable et l'achèvement de ces travaux, je ne comprends pas que l'emplacement réservé soit maintenu au nouveau PLU.

Je tiens donc à vous faire connaître mon désaccord en demandant sa suppression.

Restant à votre disposition pour tout renseignement ou document complémentaire, je vous prie d'accepter mes salutations.

fait à la Roquette
Bariolla

le 17-10-18
Claude Bariolla

Franck KAVARIAN

Monsieur Raymond ALBIS
Maire de La-Roquette-Sur-Siagne
630, Chemin de la Commune
06550 LA-ROQUETTE-SUR-SIAGNE

LA-ROQUETTE-SUR-SIAGNE, le 17 septembre 2025

Objet : Demande d'abrogation partielle du PLU - Parcelle AK 187, dans le cadre de la modification n°4 du PLU.

Monsieur le Maire,

Je me permets de revenir vers vous compte tenu de la modification numéro 4 du PLU en cours, pour ma parcelle AK 187.

Dans cette perspective, je vous sou mets par la présente un bref rappel factuel mettant en évidence l'incohérence du zonage qui a été appliqué à ma parcelle AK 187, que j'ai acquise, le 19 mars 2014.

Le précédent propriétaire, qui détenait la totalité de l'unité foncière constituée par ma parcelle AK 187 et la parcelle AK 186, avait déposé et obtenu le 08 octobre 2012 un permis de construire PC 006 108 12D 00 19, dont nous avons eu le transfert, je cite : Le VENDEUR s'engage expressément et dès la signature de l'acte authentique de vente à procéder avec le concours de l'acquéreur au transfert du permis de construire au bénéfice de l'acquéreur.

(PIECE 1 : plan de masse du permis accordé)

Lors de mon acquisition, il existait déjà une voie d'accès partiellement goudronnée accédant à ces deux parcelles.

L'acquéreur de la parcelle AK186 et moi-même avons fait installer les réseaux (Télécom – EDF – EF et EU/EV).

(PIECE 2 : plan des réseaux et aménagements exécutés)

J'ai fait intervenir les entreprises suivantes :

- La société T2G TERRASSEMENT GRASSOIS GIRARDO (PIECE 3 : facture du 29 mai 2015);
- La société MISSAOUI, pour faire procéder à des travaux de reprise d'enrobé (PIECE 4) ;
- La société LA MAISON DU SOL, pour édifier un petit terrain de loisirs en gazon synthétique (PIECE 5 : facture du 07 août 2015)

- La société PUM PLASTIQUE, pour la pose des regards hydrauliques pour les différents réseaux, en novembre 2015 (**PIECE 6**).

Les sept photographies que je vous adresse ci-joint présentent l'état des lieux et démontrent que ma parcelle ne correspond nullement à un espace vert. (**PIECE 7**)

D'ailleurs, tous les terrains avoisinants du Chemin des Bastides ont été construits et les parcelles AK186 et AK187 sont les seules à avoir fait l'objet, dans le PLU, d'un classement en zone verte.

Dès lors, je vous réitère ma demande de révision de cette zone, dans le cadre de la modification numéro 4 du PLU, devant permettre de classer la parcelle AK 187 en zone constructible et non plus en zone verte et, par là même, de permettre de rendre constructible mon terrain.

Je vous remercie par avance de la suite que vous accepterez de réserver à la présente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes respectueuses salutations.

Franck KAVARIAN

Pièce 1 : Plan de masse du permis accordé.

Pièce 2 : Plan des réseaux et aménagements exécutés.

Pièce 3 : Facture du 29 mai 2015 de la SARL T2G TERRASSEMENT GRASSOIS GIRARDO.

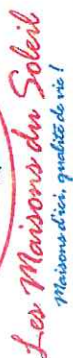
Pièce 4 : Facture travaux de nivellement et d'enrobé Société MISSAOUI.

Pièce 5 : Facture du 07 août 2014 de la Société MAISON DU SOL.

Pièce 6 : Bon de livraison Société PUM PLASTIQUES, du 13 novembre 2015, en vue de la pose de regards hydrauliques.

Pièce 7 : 7 photographies.

Copie : Clément THIERY



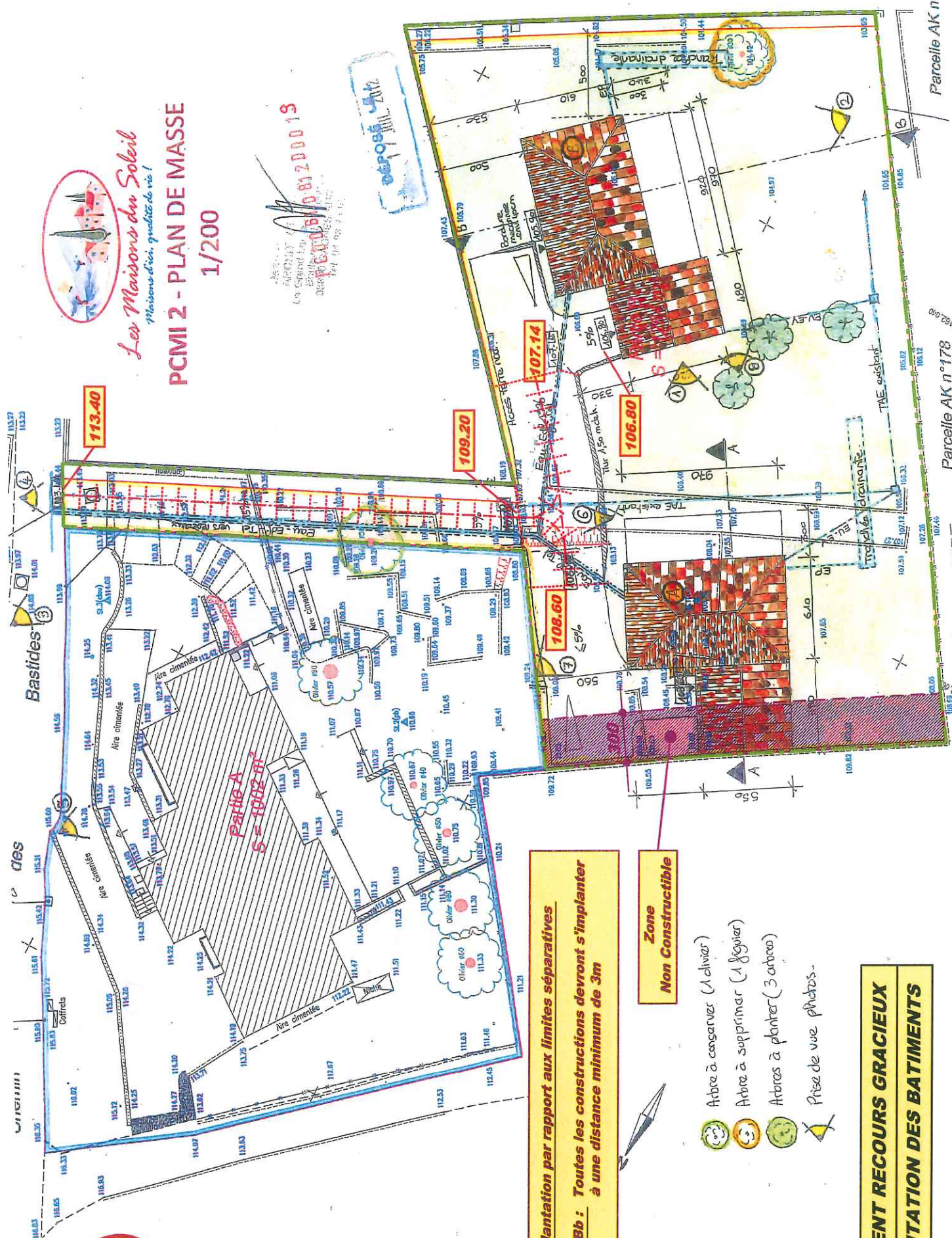
PCMI 2 - PLAN DE MASSE

1/200

13

THE

— 1008 —



Parcelle AK n°178

Parcèle AK 17

UB7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur UBb : *Toutes les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 3m*

**Zone
Non Constructible**

À bon à conserver (1 olivier)

Adm à supprimer (1 liquer)

Atoms = dots (3 atoms)

~~X~~ Precio de vue platos-

DOCUMENT RECOURS GRACIEUX

IMPLANTATION DES BATIMENTS



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Alpes Maritimes
Service urbanisme-foncier
Estelle MASSOT
urbanisme@laroquettesursiagne.com

Mairie de LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Communauté d'Agglomération
PAYS DE GRASSE

Le 24 septembre 2025

Monsieur Franck KAVARIAN
370 chemin des Bastides

06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

N/réf. : RA/EM n° *119*

Objet : réponse à votre courrier du 17/09/2025 relatif à votre demande d'abrogation partielle du PLU – Parcelle AK 187

Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier du 17 septembre dernier reçu en mairie le 22/09/2025.

J'ai pris connaissance de votre demande que vous aviez déjà adressé à la commune le 18 septembre 2024 et le 12/05/2025.

Comme indiqué dans ma réponse du 23/09/2024 et du 20/05/2025, la prise en compte de votre demande nécessiterait de **réviser** le document d'urbanisme, une procédure d'abrogation partielle ne peut pas être envisagée.

La procédure actuellement en cours est **une modification du PLU**, et non une révision, qui ne permet pas de répondre à votre sollicitation.

Je prends encore une fois bonne note de votre requête qui sera examinée lors de la prochaine **révision du Plan Local d'Urbanisme**.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mr Raymond ALBIS
Maire de la Roquette-sur-Siagne



DÉPOSÉ LE

17 OCT 2025

Madame Massot,

La Roque/Siaron
le 16/10/2025

Je vous confirme demander de nouveau la suppression de l'ER 26 qui deviendrait ER 21 dans le projet du nouveau PLU et qui passerait en limite séparative de toute ma propriété côté Ouest.

Je vous joins les observations de notre conseil qui nous représente depuis 2022 et a introduit une requête en 2023 près du Tribunal Administratif et dont nous attendons l'audience.

En effet, je suis propriétaire depuis 1978 de plusieurs parcelles et d'une bâtisse datant de l'époque Napoléonienne sise au hameau des Basses Gourguettes devenue Impasse du Moulin, au numéro 115.

Cette impasse qui dessert notre hameau, à l'origine simple chemin de terre, partant du chemin communal du Moulin, reliant le four, l'aire de battage, et le puit n'a jamais fait partie des voies communales.

Elle constitue un patecq dont vous n'êtes pas sans connaître la définition.

Outre son caractère inaliénable, imprescriptible et perpétuel, le patecq est attaché de manière indissoluble aux biens dont il dépend : il ne peut être cédé indépendamment des bâtiments auquel il est rattaché.

Il est donc hors de propos qu'une voie de 6m le traverse.

Ceci d'autant plus que le reste du tracé de l'ER 21 allant vers le sud jusqu'en limite de commune, emprunte tout le chemin d'exploitation, que mon voisin de l'époque, Monsieur Baricalla Hector, a demandé à créer sur ses terrains privés auprès de notre propriétaire commun, Monsieur Ardisson.

Selon l'acte de vente joint, avec des conditions particulières pour la vente « sans lesquelles elle n'aurait pas lieu », je suis, avec ma fille unique, propriétaire du fond dominant de ce chemin d'exploitation nous conférant par là-même un droit de passage exclusif.

Ce chemin qu'utilisent sans droits les propriétaires du bas du hameau est sur la propriété privée de la famille Baricalla, qui a hérité du fond servant.

Jusqu'à présent paisible et convivial, la venue récente de deux ou trois entreprises artisanales y exerçant leurs activités pourtant interdites dans la zone, a bouleversé notre quiétude, notre sécurité et menace les écosystèmes décrits dans le PLU : Corridor aquatique de la Ripisylve du Coudouron, la Consoude bulbeuse, espèce protégée, un Espace boisé Classé ainsi qu'une zone particulièrement sensible aux crues dévastatrices du Coudouron référencée zone rouge au PPRI.

Vu l'achèvement en 2023 des travaux ayant édifié une voie contre ma volonté allant même jusqu'à la nommer « Voie Peirano » sur l'article du 7 mars 2022 de Nice Matin et constatant aujourd'hui que cet ER est maintenu, je tiens à faire connaître mon désaccord en demandant sa suppression.

Je tiens également à vous signaler que mon épouse, aujourd'hui décédée et moi même, avons été outrés par votre courrier recommandé du 6 septembre 2022 que je vous joins selon lequel « la Famille Peirano semble s'être appropriée le domaine public communal (...) » et ai désormais à cœur de laver mon honneur en vous prouvant votre erreur par tous les moyens légaux à ma disposition.

J'essaie de venir vous donner en mains propres ce courrier que je vous envoie d'ores et déjà par mail.

Merci de bien vouloir en accuser réception.

Pierre Peirano.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of horizontal strokes and a final upward flourish.

Monsieur le Maire

Mairie de La Roquette-sur-Siagne
630 Chemin de la commune
06550 La Roquette-sur-Siagne
France

A Mouans-Sartoux,

Nos réf : 202210-0112

**Objet : Observations dans le cadre de la concertation préalable à la modification n°4 du
PLU de La Roquette-Sur-Siagne**

Monsieur le Maire,

1. Agissant au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur Pierre PEIRANO et Madame Anne PEIRANO domiciliés au Mas Bijou, 115 impasse du Moulin, à LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE (06550), je vous prie de trouver ci-après leurs observations dans le cadre de la consultation relative au projet de modification n°4 du PLU.

Dans ce projet, l'emplacement réservé n°26 est maintenu à l'identique. Il va être renuméroté en n°21.

2. Or, le maintien de cet emplacement réservé, prévoyant notamment la création d'un chemin piéton longeant la propriété de M. et MME PEIRANO, est superfétatoire puisque cet aménagement **a déjà été réalisé**.

La jurisprudence se prononce en effet en ce sens, considérant qu'un emplacement réservé devient « *inutile compte-tenu de l'entier achèvement des travaux de construction* » de l'aménagement prévu par cet emplacement réservé (pour la création d'une voie nouvelle : CAA Bordeaux, 5ème chambre, 12 février 2007, 04BX00214 ; pour la création d'un carrefour : TA Toulon, 18 sept. 2020, n° 1904474)

Il n'y a donc plus lieu de maintenir l'emplacement réservé n°26 (devenu n°21 dans le projet de modification n°4 du PLU), en sa partie qui jouxte la propriété PEIRANO, c'est-à-dire sur la parcelle cadastrée n°AP 114. Cette partie de l'emplacement réservé est en effet devenue inutile.

3. De surcroît, l'emplacement réservé, qui rejoint le chemin du Moulin et l'impasse du Moulin, c'est-à-dire parcelle cadastrée n°AP115, ne saurait prospérer puisqu'il prend actuellement place sur un « Patecq », comme il a déjà été exposé à la Commune de nombreuses fois. L'acte de propriété de M. et MME PEIRANO précise que ce patecq est à l'usage commun de divers propriétaires voisins, dont les Epoux PEIRANO.

La Cour de cassation a eu l'occasion d'en rappeler la définition :

« Un patecq est une institution de droit coutumier provençal reconnue par la jurisprudence et constitué par un espace à vocation originellement agricole dépendant de bâtiments à l'usage desquels il reste attaché, même après la division de ces derniers ; que le patecq est soumis au régime de l'indivision forcée, de nature perpétuelle, nul ne pouvant y mettre un terme, par dérogation au régime de l'indivision classique, les droits au patecq ne se perdant pas, même par le non usage » (Cour de cassation, 17 septembre 2020, n°19-17.495)

En conséquence, aucun emplacement réservé ne saurait prendre place sur un patecq.

Pour toutes ces raisons, la famille PEIRANO demande donc que cet emplacement réservé, anciennement 26, futur 21, soit supprimé du projet de modification n°4 du PLU de La Roquette-sur-Siagne.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Héloïse Aubret

SCI NERO MILOS
MR MME VITIRITTI FRANCESCO

La Roquette S/Siagne le 06.10.2025

A Mairie de La Roquette S/Siagne
A l'intention de Mr Bruno Combier, Commissaire Enquêteur

Objet : Observations sur l'enquête publique relative à l'emprise ER N°31 (ex 49)

Monsieur,

En ce qui concerne l'ER31 (ex ER49) pour la Création d'une voie de 5 m entre le pont St Jean et Pégomas.

L'emprise ER31 (ex49) impacte nos parcelles AB96. AB83

3 voies existent déjà dans la Vallée de la Siagne pour dégager Les Accès à La Roquette S/Siagne :

- La D9
- La RD1009 liaison Pégomas – La Roquette Sur Siagne – Cannes – Mandelieu
- La D109 route de la Fènerie (Mandelieu – Pégomas)

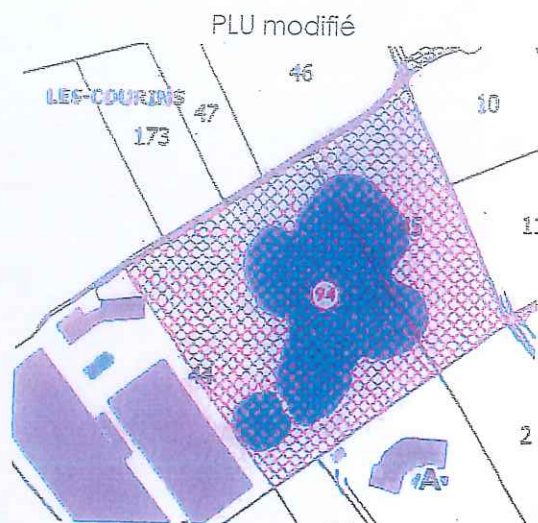
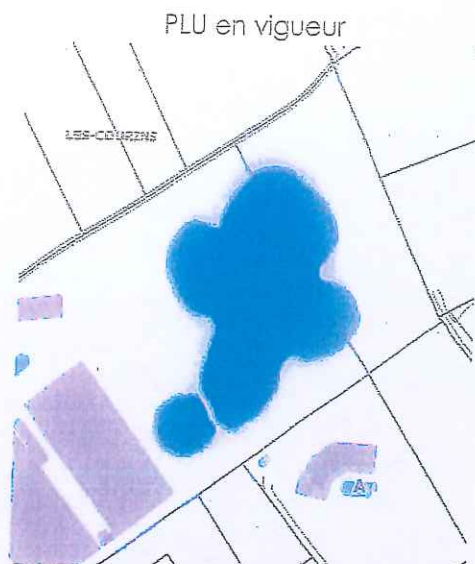
Donc nous ne voyons pas d'intérêt public à cet emprise N°31 (ex49) de 5 m de large.

Veuillez agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Pour NERO MILOS
Francesco VITIRITTI



L'ER n°94 « Création d'un équipement public (pour le lac) » est ajouté sur les deux parcelles concernées par le lac, aux Courins (AB 0044 et AB 0045). Il s'agira à terme de favoriser l'accès au public de cet espace aquatique. En effet, le projet sur ce secteur est de permettre une balade à pied/ sécurisée autour de ce plan d'eau artificiel sans compromettre l'activité agricole existante ou future. Il s'agit de valoriser le paysage de la plaine de la Siagne par la création d'un chemin et d'un espace de détente.



En lien avec la création de l'ER ci-dessus, entre le Canal du Béal et le Lac, l'ER n°96 « Création d'un accès au lac depuis la RD9 (Toussan) » est créé afin de permettre l'accès au lac faisant l'objet de l'ER 94. Cet accès sera conçu de manière à s'intégrer aux espaces agricoles existants tout en maintenant leur protection.



SCI NERO MILOS
MR MME VITIRITTI FRANCESCO

La Roquette le 06.10.2025

A Mairie de La Roquette S/Siagne
A l'intention de Mr IBruno Combier , commissaire enquêteur

Objet : Observation sur l'enquête publique relative à l'emprise N° 58 (ex 95)

Monsieur ,

Je signale une erreur au niveau de la destination de cette emprise ER58 (ex95)

La destination de cette emprise est des Prés Carrés au Lac pour l'accès piéton de 3m.

L'emprise ER58 (ex 95) traverse la parcelle AB144 des Prés Carrés, propriété de la SCI NERO MILOS.
La parcelle AB N°144 permet l'accès au Poney Club « Les Ecuries de Veys » Cette société est locataire des parcelles AB 16 et AB 17 propriétés de la SCI Nero Milos.

Nous demandons l'annulation de cette emprise ER 58 (ex 95) car l'activité du Poney Club serait fortement impactée si cette emprise venait à se réaliser.

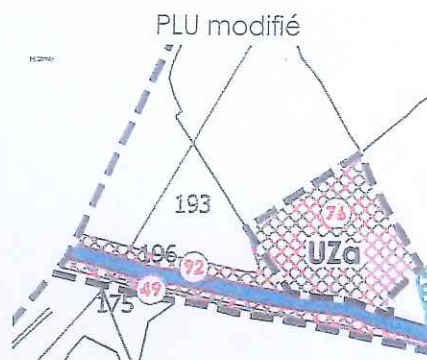
L'emprise ER58 (ex 95) n'est pas d'utilité publique dans une zone agricole classée A.

Veuillez agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos meilleurs sentiments.

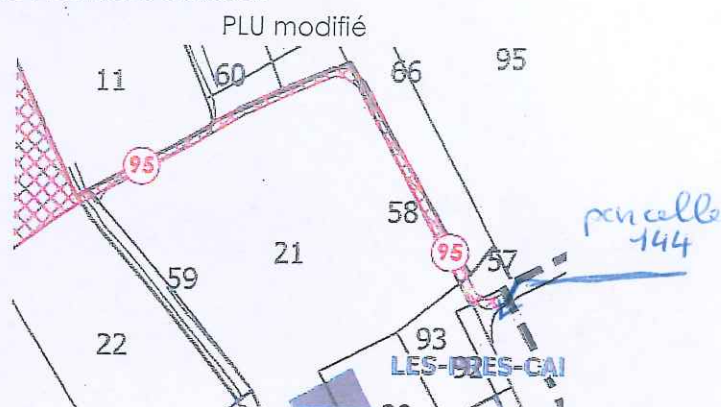
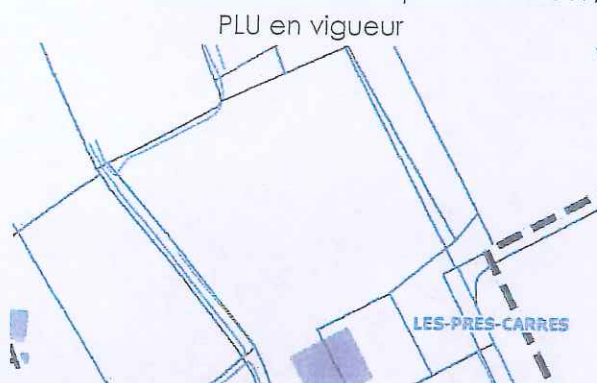
Pour NERO MILOS
Francesco Vitiritti



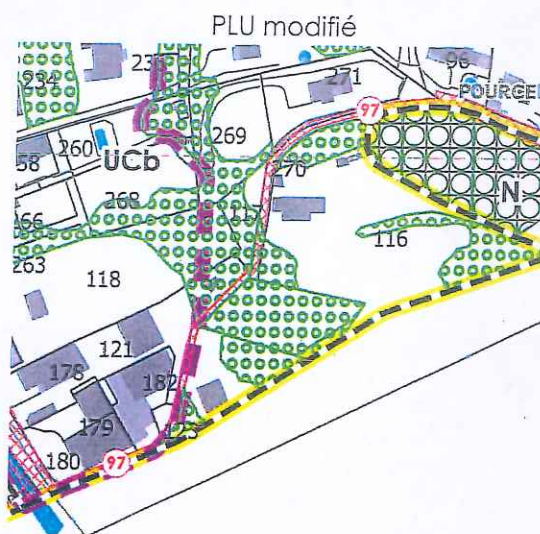
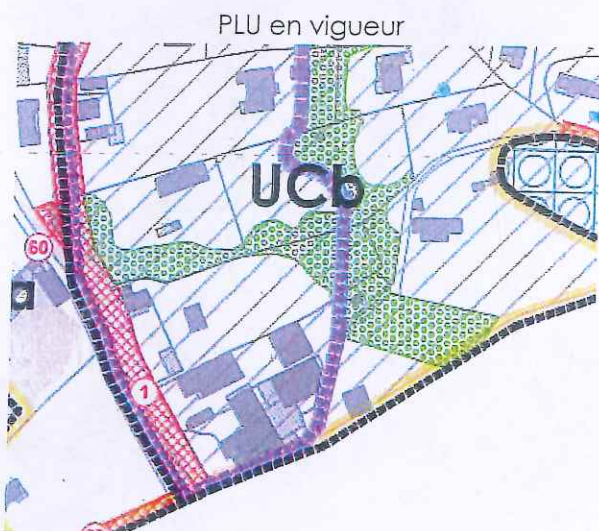
- Création de l'ER 92 « Création d'un cheminement piétonnier et accès à l'Aire d'accueil des gens du voyage » le long du Canal du Béal



- Création de l'ER 95 devant permettre un accès piéton entre Les Prés-Carrés et le lac « Création d'un accès piéton du Béal / les Prés-neufs au lac ».



- Création de l'ER 97 « Création d'un cheminement piétonnier entre chemin de Pourcel et la RD9 » permettra de relier le chemin de Pourcel et la RD9.



SCI NERO MILOS

Mr ou MME VITIRITTI FRANCESCO

Mairie de La Roquette Sur Siagne

A l'intention de Mr Bruno COMBIER, Commissaire Enquêteur

Objet : Observations sur l'emprise ER59 (ex96) ;

Prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Emplacement Réservé N° 59 (ex96) pour création d'un accès de 5m au Lac depuis la RD9 (TOUSSAN)

Monsieur,

La SCI NERO MILOS est propriétaire des parcelles N° 159 et N° 162 situé au 2075 avenue de La République, lieudit Les Prés Neufs La Roquette Sur Siagne

L'emprise réservée N° 59 (ex 96) ne suit pas le tracé d'une voie existante.

Cette emprise N°59 (ex 96) repose sur un plan cadastral non mis à jour et ne correspond plus à la réalité actuelle de la propriété et vient grever les parcelles AB N° 159 la partie habitable et AB N°162 l'aménagement des stationnements de la propriété.

Cette emprise n° 59 (ex 96) telle énoncée passerait à l'intérieur de la propriété parcelle AB 159 où habite Madame Vitiritti Yohanna, passerait à ras de la toiture ; de la façade ; démolirait tout son jardin ou sont enterrées toutes les canalisations EAU EDF PTT et GAZ + fosse septique ; démolirait compteurs, clôture et portail.

Il n'a pas été prévu de faire passer des camions sur ces réseaux et fosse septique.

Nous demandons l'annulation de l'emprise n° 59 (ex96) qui n'a pas lieu d'y être en mettant en danger physiquement et financièrement toute une famille.

Il n'est pas possible de déplacer l'emprise N° 59 (ex96) sur la voie actuelle de 3m de large car cela détruirait les 6 stationnements de la propriété .

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Pour la SCI NERO MILOS

Francesco Vitiritti

Parking



voie existante
de 3 m de
large



La voie se poursuit ensuite en sinuant pour rejoindre le lac.

Référence : C011610

Parking
6 places de stationnement

Route existante de 3m de large

AB 162

AB 159

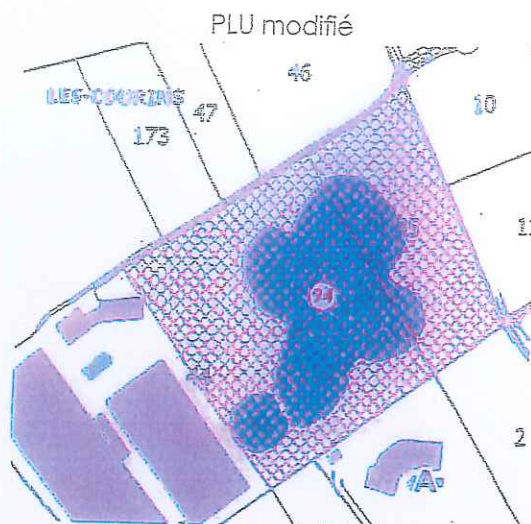
(1136)

(586)

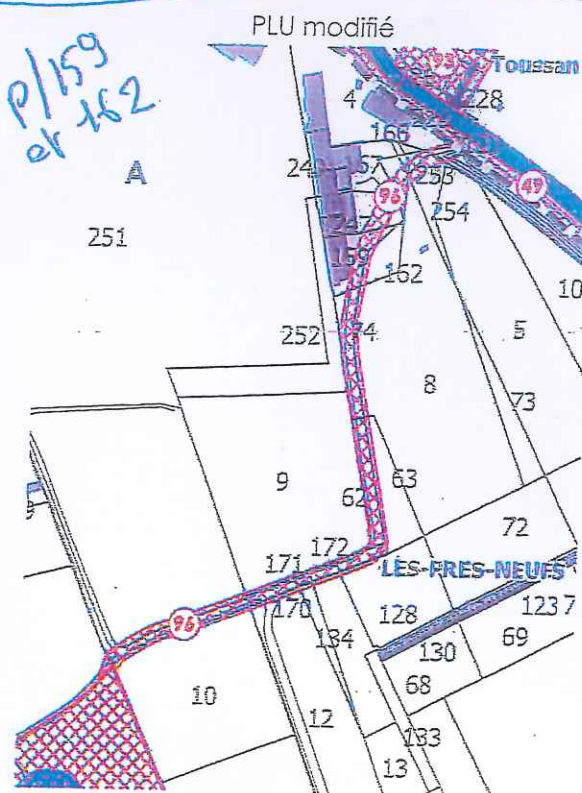
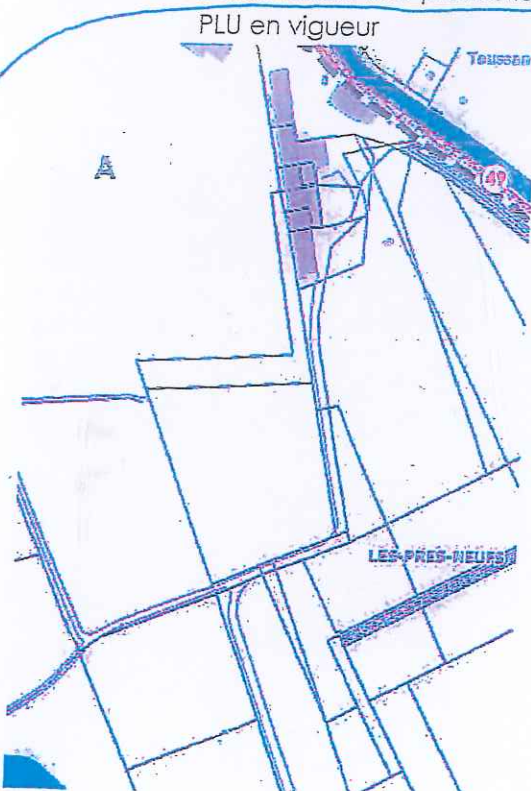
route

- Echelle 1/500e

L'ER n°94 « Création d'un équipement public (pour le lac) » est ajouté sur les deux parcelles concernées par le lac, aux Courins (AB 0044 et AB 0045). Il s'agira à terme de favoriser l'accès au public de cet espace aquatique. En effet, le projet sur ce secteur est de permettre une balade à pied/ sécurisée autour de ce plan d'eau artificiel sans compromettre l'activité agricole existante ou future. Il s'agit de valoriser le paysage de la plaine de la Siagne par la création d'un chemin et d'un espace de détente.



En lien avec la création de l'ER ci-dessus, entre le Canal du Béal et le Lac, l'ER n°96 « Création d'un accès au lac depuis la RD9 (Toussan) » est créé afin de permettre l'accès au lac faisant l'objet de l'ER 94. Cet accès sera conçu de manière à s'intégrer aux espaces agricoles existants tout en maintenant leur protection.



Madame Trabach Régine
Monsieur Trabach Arnaud

Mairie de la Roquette sur Siagne

Service de l'urbanisme

La Roquette sur Siagne le, 14 octobre 2025

Madame, Monsieur,

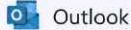
Nous vous écrivons afin de vous informer que nous nous opposons à votre projet ER21, au niveau de l'impasse du Moulin, (propriétaires du lot 19 de l'impasse du Moulin) et cela pour différentes raisons :

- 1/ Si nous nous sommes établis dans ce lieu c'est pour être en retrait de la ville et loin de toute circulation que ce soit des voitures et encore moins des camions, hormis les riverains car il s'agit d'un chemin privé qui nous appartient et non un chemin communal, sur lequel il y a un droit de passage, malgré qu'il ne devrait y avoir que des entreprises administratives.
- 2/ Sur cette impasse privée nous pouvons nous promener tranquillement et laisser nos enfants jouer, courrir, faire du vélo etc ...
- 3/ Notre propriété allant jusqu'à la moitié du cours d'eau, tout au bord du chemin se trouve notre puits et il est hors de question d'y toucher !
- 4/ La vallée du Coudouron étant une zone protégée que ce soit pour la faune ou la flore, aucune route ne doit entraver cette protection par la pollution que cela engendrerait.
- 5/ Il ne faut pas oublier que notre devoir est aussi de protéger **le patech (ancien four qui a été privé entre les 2 agriculteurs du quartier des basses Gourguettes, Messieurs Ardisson et Cuvier. Ce sont eux les propriétaires du patech).**
- 6/ Nous ne voyons pas l'intérêt de transformer le chemin en une voie publique si ce n'est pour satisfaire une volonté économique qui plus est, avec les inondations fréquentes ne pourrait être praticable pour une route publique ?
- 6/ Il serait également honnête de votre part d'informer par courrier tous les riverains de l'impasse du Moulin de vos projets, surtout si vous comptez ouvrir la voie jusqu'à Ranguin ce qui entraînerait une recrudescence de vols et autres et de ne pas passer outre la loi en catimini.

Vous en souhaitant bonne lecture

Cordialement

Régine et Arnaud Trabach



Nouvelle lettre pour l'enquête publique octobre 2025

À partir de Anne Peirano <

Date Jeu 2025-10-16 16:43

À Service Urbanisme de La Roquette-sur-Slagne <urbanisme@laroquettesurslagne.com>

Chère Madame, Cher Monsieur,

Faisant suite à mon mail du mois de mai dernier, je vous confirme demander de nouveau la suppression de l'ER 26 qui deviendrait ER 21 dans le projet de modification du PLU et de ses ER.

En effet, j'habite avec mon fils de 16 ans au 115 impasse du Moulin où mes parents, tous deux commerçants, ont acheté à partir de 1978, plusieurs parcelles et une très ancienne bâtisse dans ce qui s'appelait alors le hameau des Basses Gourguettes.

Ils souhaitaient y vivre au calme, loin des tumultes de la ville où ils travaillaient.

Cette zone des Gourguettes, située entre la RD409 à l'Ouest et le vallon du Coudouron à l'Est les a séduits.

Elle est héritée d'une zone NB au POS et actuellement en zone UD.

C'est donc là que j'ai grandi, dans ce hameau qui a été amputé année après année de sa vocation agricole et de sa tranquillité.

Sur les champs cultivés qui entouraient notre maison et absorbaient les débordements fréquents du vallon du Coudouron, des permis ont été délivrés permettant le développement d'une urbanisation dont un fort pourcentage de terrains se situent en zone rouge du PPRI.

Il me paraît inconcevable d'envisager de créer une route communale de 6m à cet endroit, d'autant plus qu'elle prendrait place sur ce que le PLU a identifié comme

« grand corridor aquatique » où prospère la Ripisylve du Coudouron et la Consoude bulbeuse qui sont des plantes protégées.

Il est à signaler aussi l'existence de plusieurs espaces boisés classés EBC sur le trajet de cet ER qui seront immanquablement impactés par ce projet de voie.

De plus, comme cela vous a été maintes fois rapporté, la voie dénommée « Impasse du Moulin » **n'est pas communale.**

Une requête est d'ailleurs en cours près du TA de Nice.

Bien au contraire, cette impasse n'a jamais été classée dans le domaine public mais constitue une partie de notre patecq qu'un géomètre expert est en train de délimiter.

À ce titre, je vous joins de nouveau les observations de notre conseil concernant cet Emplacement Réservé qu'il faudrait également porter au registre afin qu'elles soient soumises à votre expertise.

Bien cordialement.

Anne Peirano.

Greencode
Avocats

Monsieur le Maire
Mairie de La Roquette-sur-Siagne
630 Chemin de la commune
06550 La Roquette-sur-Siagne
France

A Mouans-Sartoux,

Nos réf : 202210-0112

Objet : Observations dans le cadre de la concertation préalable à la modification n°4 du PLU de La Roquette-Sur-Siagne

Monsieur le Maire,

1. Agissant au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur Pierre PEIRANO et Madame Anne PEIRANO domiciliés au Mas Bijou, 115 impasse du Moulin, à LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE (06550), je vous prie de trouver ci-après leurs observations dans le cadre de la consultation relative au projet de modification n°4 du PLU.

Dans ce projet, l'emplacement réservé n°26 est maintenu à l'identique. Il va être renuméroté en n°21.

2. Or, le maintien de cet emplacement réservé, prévoyant notamment la création d'un chemin piéton longeant la propriété de M. et MME PEIRANO, est superfétatoire puisque cet aménagement a déjà été réalisé.

La jurisprudence se prononce en effet en ce sens, considérant qu'un emplacement réservé devient « inutile compte-tenu de l'entier achèvement des travaux de construction » de l'aménagement prévu par cet emplacement réservé (pour la création d'une voie nouvelle : CAA Bordeaux, 5ème chambre, 12 février 2007, 04BX00214 ; pour la création d'un carrefour : TA Toulon, 18 sept. 2020, n° 1904474)

Il n'y a donc plus lieu de maintenir l'emplacement réservé n°26 (devenu n°21 dans le projet de modification n°4 du PLU), en sa partie qui jouxte la propriété PEIRANO, c'est-à-dire sur la parcelle cadastrée n°AP 114. Cette partie de l'emplacement réservé est en effet devenue inutile.

Maître Héloïse Aubret
Avocate au Barreau de Grasse - Toque 068
N° Siret : 79999889300041
7, avenue Marcel Joumet - Bât D - 06370 Mouans-Sartoux
aubret@codes-avocats.fr

1

Greencode
Avocats

3. De surcroît, l'emplacement réservé, qui rejoint le chemin du Moulin et l'impasse du Moulin, c'est-à-dire parcelle cadastrée n°AP115, ne saurait prospérer puisqu'il prend actuellement place sur un « Patecq », comme il a déjà été exposé à la Commune de nombreuses fois. L'acte de propriété de M. et MME PEIRANO précise que ce patecq est à l'usage commun de divers propriétaires voisins, dont les Epoux PEIRANO.

La Cour de cassation a eu l'occasion d'en rappeler la définition :

« Un patecq est une institution de droit coutumier provençal reconnue par la jurisprudence et constitué par un espace à vocation originellement agricole dépendant de bâtiments à l'usage desquels il reste attaché, même après la division de ces derniers ; que le patecq est soumis au régime de l'indivision forcée, de nature perpétuelle, nul ne pouvant y mettre un terme, par dérogation au régime de l'indivision classique, les droits au patecq ne se perdant pas, même par le non usage » (Cour de cassation, 17 septembre 2020, n°19-17.495)

En conséquence, aucun emplacement réservé ne saurait prendre place sur un patecq.

Pour toutes ces raisons, la famille PEIRANO demande donc que cet emplacement réservé, anciennement 26, futur 21, soit supprimé du projet de modification n°4 du PLU de La Roquette-sur-Slagne.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Héloïse Aubret





Outlook

Pour intégrer au Dossier d'enquête publique octobre 2025

À partir de pierre peirano <

Date Jeu 2025-10-16 12:55

À Service Urbanisme de La Roquette-sur-Slagne <urbanisme@laroquettesurslagne.com>

Cc

6 pièces jointes (6 Mo)

IMG_8845.jpg; image2.jpeg; image3.jpeg; image4.jpeg; image5.jpeg; image6.jpeg;

Madame, Monsieur,

Je vous confirme demander de nouveau la suppression de l'ER 26 qui deviendrait ER 21 dans le projet du nouveau PLU et qui passerait en limite séparative de toute ma propriété côté Ouest.

Je vous joins les observations de notre conseil qui nous représente depuis 2022, a introduit une requête en 2023 près du Tribunal Administratif et dont nous attendons l'audience.

En effet, je suis propriétaire depuis 1978 de plusieurs parcelles et d'une bâtisse datant de l'époque Napoléonienne sise au hameau des Basses Gourguettes devenue Impasse du Moulin, au numéro 115.

Cette impasse qui dessert notre hameau, à l'origine simple chemin de terre, partant du chemin communal du Moulin, reliant le four, l'aire de battage, et le puit n'a jamais fait partie des voies communales.

Elle constitue un pécq dont vous n'êtes pas sans connaître la définition.

Outre son caractère inaliénable, imprescriptible et perpétuel, le pécq est attaché de manière indissoluble aux biens dont il dépend : il ne peut être cédé indépendamment des bâtiments auquel il est rattaché.

Il est donc hors de propos qu'une voie de 6m le traverse.

Ceci d'autant plus que le reste du tracé de l'ER 21 allant vers le sud jusqu'en limite de commune, emprunte tout le chemin d'exploitation, que mon voisin de l'époque, Monsieur Baricalla Hector, a demandé à créer sur ses terrains privés auprès de notre propriétaire commun, Monsieur Ardisson.

Selon l'acte de vente joint, avec des conditions particulières pour la vente « sans lesquelles elle n'aurait pas lieu », je suis, avec ma fille unique, propriétaire du fond dominant de ce chemin d'exploitation nous conférant par là-même un droit de passage exclusif.

Ce chemin qu'utilisent sans droits les propriétaires du bas du hameau est sur la propriété privée de la famille Baricalla, qui a hérité du fond servant.

La véritable voie d'accès dont dépendent lesdits propriétaires est toujours matérialisée

sur le cadastre et se trouve plus à l'Ouest, à la perpendiculaire de l'aire de battage, parcelle (AP) 0008.

Jusqu'à présent paisible et convivial, la venue récente de deux ou trois entreprises artisanales y exerçant leurs activités pourtant interdites dans la zone, a bouleversé notre quiétude, notre sécurité et menace les écosystèmes décrits dans le PLU :

Corridor aquatique de la Ripisylve du Coudouron, la Consoude bulbeuse, espèce protégée, des Espaces boisés Classés ainsi qu'une zone particulièrement sensible aux crues dévastatrices du Coudouron référencée zone rouge au PPRI.

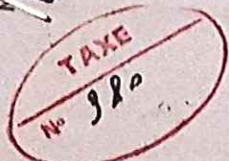
Vu l'achèvement en 2023 des travaux de la promenade du Moulin ayant édifié une voie contre ma volonté, allant même jusqu'à la nommer « Voie Peirano » sur l'article du 7 mars 2022 de Nice Matin et constatant aujourd'hui que cet ER est maintenu, je tiens à faire connaître mon désaccord en demandant sa suppression.

Je tiens également à vous signaler que mon épouse, aujourd'hui décédée et moi même, avons été outrés par votre courrier recommandé du 6 septembre 2022 que je vous joins selon lequel « la Famille Peirano semble s'être appropriée le domaine public communal (...) » et ai désormais à cœur de laver mon honneur en vous prouvant votre erreur par tous les moyens légaux à ma disposition.

J'essaie de venir vous donner en mains propres ce courrier que je vous envoie d'ores et déjà par mail.

Merci de bien vouloir en accuser réception.

Pierre Peirano.



se à vo
créatio.

001713



communauté d'
PAYS D'

ARDISSON

ARICALLA H.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DOUZE,
Le huit Février

En l'Etude de Maître Jean BELLON, Notaire au
(Alpes-Maritimes) soussigné,

A COMPARU :

Monsieur ARDISSON (Jean, Marius, Elie), culti-
vateur, demeurant à MOUGINS (Alpes-Maritimes), avenue
de Pibonson, "Casita Mendosa", veuf en premières nocces
de Madame TOURNOUX (Yvonne, Juliette) et époux en
deuxièmes nocces de Madame DIEGO (Marie Thérèse).

De nationalité Française,

Né à MOUGINS (Alpes-Maritimes), le vingt
huit janvier mil neuf cent huit.

Marié avec ladite Dame DIEGO sous le
régime de la communauté légale de biens à défaut
de contrat de mariage préalable à leur union
célébrée à la Mairie de MOUGINS, le seize juillet
mil neuf cent cinquante six. Et déclarant n'avoir
pas modifié ledit régime matrimonial à ce jour.

LEQUEL, a par ces présentes, VENDU, en s'obli-
geant à toutes les garanties ordinaires et de droit en
pareille matière à :

Monsieur BARICALLA (Hector, Louis), agriculteur
et Madame CAVALLO (Angèle), agricultrice, son épouse,
demeurant ensemble à LA ROQUETTE SUR SIAGNE (Alpes-Mari-
times, quartier des Basses Gourguettes.

Nés, savoir :

Monsieur BARICALLA à GRASSE (Alpes-Maritimes)
le dix mars mil neuf cent trente neuf,

Madame BARICALLA à BOVES (Italie), le
seize septembre mil neuf cent trente six.

Mariés sous le régime de la communauté
légale de biens à défaut de contrat de mariage
préalable à leur union célébrée à la Mairie de
LA ROQUETTE SUR SIAGNE, le seize mai mil neuf
cent soixante trois. Ledit régime non modifié
à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés "LES ACQUEREURS",

ICI PRESENTS ET QUI ACCEPTENT,

Une propriété dont la désignation suit :

Une petite propriété sise sur le territoire
de la Commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE, quartier des
Gourguettes, consistant en :

- Une écurie en ruine,

- Une maison élevée d'un étage sur rez-de-
chaussée, terrain attenant, avec groupe de bâtiments
en mauvais état.

en
Bélor.
Sur
Urbanisme
struction. C
posez la
né par ui
né de l.
REVETUE
NOTAIRE ET
PHOTOCOPIE OU
VALEUR JURIDIQUE



Handwritten signatures

B.A. B.H. JC

vendues et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de tous titres antérieurs, de tous règlements d'hygiène, de voirie et de la loi,

Ainsi que celles qui seront établies ci-après sous le titre "CONDITIONS PARTICULIERES" :

CONDITIONS PARTICULIERES

SERVITUDE DE PASSAGE

Comme conventions particulières à la présente vente, sans lesquelles elle n'aurait pas eu lieu, Monsieur et Madame BARICALLA confèrent à Monsieur ARDISSON un droit de passage le plus étendu sur la bordure est de leur propriété.

Ce chemin, d'une largeur de six mètres à l'entree n'a ensuite qu'une largeur de trois mètres sur une longueur de quarante trois mètres, quatre vingt un centimètres, de la borne OGE située au nord, à la borne simple, située au sud.

Ainsi au surplus, que ce chemin est figuré sur teinte jaune en un plan annexé aux présentes, après avoir été certifié véritable par les parties

Fonds dominant : Propriété ARDISSON : Parcelles cadastrées : Section A, numéros 921 et 922.

Etant ici expliqué que les parcelles numéros 921 et 922 ont respectivement une superficie, savoir :

- La parcelle numéro 921 : Dix-huit ares, quatre centiares,

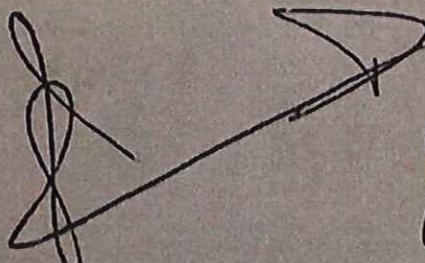
- La parcelle numéro 922 : Seize ares, trente centiares,

et proviennent des divisions des parcelles numéros 669 et 676, suivant document d'arpentage dont il a été parlé plus haut.

Ces parcelles appartiennent à Monsieur ARDISSON pour les avoir recueillies dans la succession de son oncle, Monsieur Joseph, Marius ARDISSON, décédé à MOUGINS, le neuf août mil neuf cent soixante dix, (attestation immobilière reçue par le Notaire soussigné le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante et onze, publiée au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE le six avril mil neuf cent soixante et onze volume 567 numéro 8).

Fonds servant : Propriété BARICALLA : Parcelles cadastrées numéros 668 de la section A, pour une contenance de seize ares, soixante centiares, et numéro 679 de la Section A, pour une contenance de cinq ares, quarante centiares.

Ces parcelles appartiennent à Monsieur et Madame BARICALLA pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le huit février mil neuf cent soixante douze dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE le vingt huit février mil neuf cent soixante douze volume 998 numéro 3.

 B.H. B.A

- 5 -

P R I X

En outre, la présente vente est respectivement consentie et acceptée moyennant le prix principal de MILLE FRANCS.

Lequel prix, Monsieur BARICALLA, acquéreur, a payé comptant, par mode de paiement légal, directement, sans passer par la Caisse et la Comptabilité du Notaire soussigné, au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance entière et définitive.

DONT QUITTANCE.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE, aux frais de l'acquéreur, par les soins du Notaire soussigné.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il existe ou survient des inscriptions grevant les parcelles de terrain présentement vendues du chef tant du vendeur que des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les deux mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, et d'indemniser l'acquéreur de tous frais extraordinaires de publicité.

POUVOIRS

En outre, les parties donnent tous pouvoirs à :
Madame Colette GALLIC, secrétaire,

Et à Madame Catherine ZANDRINI, formaliste,
demeurant toutes deux au CANNET, "Le Ranelagh", Square Carnot, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de procéder à toutes rectifications du présent acte qui se révéleraient nécessaires en vue d'assurer la publicité foncière. +

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL

Le vendeur déclare :

-Qu'il est né et marié ainsi qu'il est indiqué en tête des présentes,

Qu'il est de nationalité française, et réside habituellement en France,

Qu'il ne se trouve pas et ne s'est jamais trouvé sous sauvegarde de justice, sous le régime de la tutelle ou de la curatelle des majeurs et n'a jamais été en état d'interdiction, ni pourvu d'un conseil judiciaire.

Qu'il n'est pas et n'a jamais été commerçant ou dirigeant de fait ou de droit apparent ou occulte d'une personne morale.

Qu'il n'a pas, antérieurement à la loi du treize juillet mil neuf cent soixante sept, été déclaré en état de faillite ou de liquidation judiciaire.

-Qu'il ne se trouve pas sous le coup d'une procédure de règlement judiciaire ou de liquidation de ses biens ou en état de faillite personnelle.

Qu'il n'est pas atteint par les dispositions en vigueur concernant les profits illicites ou l'indignité nationale

Que d'une façon générale, le vendeur a la libre disposition de ses biens.

ATIONS POUR

GISTREMENT :

acquéreurs s'en-
à conserver
celles présen-
acquises, le
ère de parcel-
tivées (ter-
usage agricole)
licitent l'en-
ement des pré-
au taux de

ZE VIRGULE SOI-
POUR CENT, taxe
écaire incluse./.
: Tous les frais
ésentes et de leurs
sont à la char-
acquéreur./.

B.A



B.H. B.A



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Alpes Maritimes
Service urbanisme-foncier
Estelle MASSOT
urbanisme@laroquettesursiagne.com

Mairie de LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Communauté d'Agglomération
PAYS DE GRASSE

Le 6 septembre 2022

Maître Sébastien BERNARD
6 avenue du Coq

75009 PARIS

N/réf. : CO/QL/EM n° 269

Objet : réponse à votre courrier du 25/08/2022 demandant la suspension des travaux de création d'une voie

Lettre recommandée avec AR n° 1 A 20632 2899 9

Maître,

J'ai bien reçu votre courrier du 25 août dernier qui a retenu toute mon attention.

Je me permets de vous apporter les réponses aux différents points soulevés.

Sur la question de l'absence d'informations, il est rappelé que la commune intervient sur le domaine public de la collectivité et que ces travaux d'intérêts généraux visent à sécuriser le quartier face au risque inondation. De nombreux échanges sont intervenus sur site dont plusieurs avec la famille Peirano pour évoquer le vallon mais aussi la création de cet aménagement et cela entre octobre 2015 et juin 2022. Une information des riverains a été réalisée pendant les différentes études et cela afin de prévenir des interrogations lors des passages de géomètre, d'écologues ou même d'entreprises.

Sur la question du revêtement du cheminement piéton en béton bitumeux, les éléments dont vous disposez sont des éléments de projet et non de réalisation. Le revêtement choisi par la commune est cohérent au regard des travaux envisagés puisque dans la phase d'exécution il a été choisi la mise en place d'un Béton Bitumineux Drainant.

Sur la question de la zone non aedificandi inscrite au Plan Local d'Urbanisme, je me permets de vous rappeler que cette servitude interdit toute construction. Or, les travaux incriminés ne relèvent pas de cette catégorie. Vous opposez la règle du PLU opposable à tous et légalement approuvé à un courrier signé par un maire en 2005 dont l'identité n'est même pas indiquée. Ce courrier parle de mesures envisagées il y a plus de dix ans pour lutter contre le risque.

Aujourd'hui, la commune souhaite mettre en œuvre des mesures concrètes pour la sécurité des biens et des personnes. Nous ne comprenons donc pas la réticence des riverains directement concernés.

Sur l'emplacement réservé n°26 et le tracé de la voie, vous pourrez aisément analyser que les emprises sur lesquelles le cheminement piétonnier est entièrement la propriété de la commune.

De ce fait, l'emplacement réservé que vous citez n'est pas l'objet des présents travaux et encore une fois sa localisation dans la zone non aedificandi ne le rend pas illégal puisqu'en l'espèce il n'est pas question de réaliser une construction.

Sur la question de l'imperméabilisation de la partie végétalisée située devant le terrain de M. PEIRANO, la commune utilisera des matériaux drainants afin d'assurer la gestion de l'imperméabilisation induite.

De plus, vous vous opposez à des travaux liés à la sécurisation du site sans justifier en quoi ils seraient de nature à aggraver le risque inondation.

Sur la question environnementale, je vous informe qu'une étude faune/flore a été menée qui a déterminé le tracé envisagé.

En effet, la présence de consoude et sa protection ont été prises en compte dans la définition du projet et ont fait l'objet de mesures à respecter dans le cadre de ce projet.

De plus, pour ce qui concerne le tilleul que vous citez qui ne bénéficie d'aucune protection particulière, il a été décidé le 06/09/2022 sur site en accord avec M. PEIRANO que ce dernier serait déplacé aux frais de la commune sur la parcelle AP n°2, appartenant à votre client, sans garantie sur la reprise de l'arbre.

Sur la question de l'atteinte à la propriété privée, je vous invite à consulter le plan cadastral sur lequel vous pourrez aisément voir que la zone rouge identifiée sur votre plan est la propriété de la commune.

Il apparaît sur ce même plan mais aussi sur le cadastre de 1983 que la Famille Peirano semble s'être appropriée le domaine public communal, qui est, comme vous le savez inaliénable. Merci de bien vouloir nous fournir le titre de propriété afférent à cette emprise que vous revendiquez. En l'absence d'attestations, il sera nécessaire d'étudier l'usage de cet espace.

Pour toutes ces raisons et compte tenu de l'intérêt général des travaux de renforcement des berges du vallon du Coudouron et du maillage entre le chemin du Moulin et l'impasse du Moulin, je vous informe que la commune va poursuivre le chantier programmé.

La commune se tient néanmoins à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées,



Mr Christian ORTEGA
Maire de la Roquette-sur-Siagne
Vice-Président du Pays-de-Grasse

Monsieur le Maire
Mairie de La Roquette-sur-Siagne
630 Chemin de la commune,
06550 La Roquette-sur-Siagne
France

A Mouans-Sartoux,

Nos réf : 202210-0112

Objet : Observations dans le cadre de la concertation préalable à la modification n°4 du
PLU de La Roquette-Sur-Siagne

Monsieur le Maire,

1. Agissant au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur Pierre PEIRANO et Madame Anne PEIRANO domiciliés au Mas Bijou, 115 impasse du Moulin, à LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE (06550), je vous prie de trouver ci-après leurs observations dans le cadre de la consultation relative au projet de modification n°4 du PLU.

Dans ce projet, l'emplacement réservé n°26 est maintenu à l'identique. Il va être renuméroté en n°21.

2. Or, le maintien de cet emplacement réservé, prévoyant notamment la création d'un chemin piéton longeant la propriété de M. et MME PEIRANO, est superfluetatoire puisque cet aménagement a déjà été réalisé.

La jurisprudence se prononce en effet en ce sens, considérant qu'un emplacement réservé devient « inutile compte-tenu de l'entier achèvement des travaux de construction » de l'aménagement prévu par cet emplacement réservé (pour la création d'une voie nouvelle : CAA Bordeaux, 5ème chambre, 12 février 2007, 04BX00214 ; pour la création d'un carrefour : TA Toulon, 18 sept. 2020, n° 1904474)

Il n'y a donc plus lieu de maintenir l'emplacement réservé n°26 (devenu n°21 dans le projet de modification n°4 du PLU), en sa partie qui jouxte la propriété PEIRANO, c'est-à-dire sur la parcelle cadastrée n°AP 114. Cette partie de l'emplacement réservé est en effet devenue inutile.

Maître Héloïse Aubret
Avocate au Barreau de Grasse - Toque 068
N° Siret : 79999889300041
7, avenue Marcel Joumet - Bât D - 06370 Mouans-Sartoux
aubret@codes-avocats.fr

Famille DUTRIEZ
182 et 210 chemin de la vignasse
06550 – LA ROQUETTE SUR SIAGNE –



A l'attention du commissaire enquêteur

A la Roquette sur Siagne,
Le 24 octobre 2025

Objet : modification n°4 du PLU – observations

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous souhaitons tout d'abord remercier l'équipe municipale ainsi que toutes les personnes ayant participées au projet de modification n°4 pour l'attention portée aux remarques formulées lors des précédentes concertations relatives aux modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La prise en compte de ces observations traduit une volonté partagée de préserver la qualité paysagère et l'harmonie urbaine de notre commune et notamment dans notre secteur.

Dans le cadre de la modification n°4 du PLU, nous tenons à souligner l'importance de maintenir un équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie, notamment le long de l'avenue République, où une concentration excessive de constructions de grande hauteur risquerait de créer un effet de bloc visuel et architectural.

Afin de préserver la cohérence du tissu urbain et paysager, nous vous invitons également à envisager, dans le cadre de cette révision, la modification du zonage pour les secteurs suivants :

- SECTEUR 2 : il serait intéressant que le quartier desservi par le chemin de la Vignasse prévu pour de l'habitat individuel soit classé en zone UCb comme toutes les maisons aux alentours
- SECTEUR 3 : idem que pour le secteur 2 par la zone d'habitat individuel groupé au chemin de Dandon. Il serait plus logique que tous les terrains soient en zone UCb.

Cette évolution permettrait de mieux harmoniser les abords avec les zones attenantes et de garantir une transition plus douce entre les espaces bâtis et les espaces ouverts.

Enfin, nous demandons également la suppression de l'emplacement réservé n°9 qui n'a plus lieu d'être.

En vous remerciant de nouveau pour votre écoute et votre engagement en faveur d'un aménagement équilibré et respectueux de notre environnement,

Famille DUTRIEZ

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Madame GUERIN –SOLMI Monique
Monsieur SOLMI Patrick
1145 Avenue de la République
06550—LA ROQUETTE SUR SIAGNE

A l'attention de

MAIRIE DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE
Monsieur le Commissaire Enquêteur

La Roquette, le 23 octobre 2025

Monsieur le Commissaire,

Je suis propriétaire des 2 parcelles n° AV0182 et n° AV0183, au 1145 avenue de la République entre la propriété Abello et les deux grands terrains vagues qui sont en face de la jardinerie Esatitude. (un appartient au Résidence Clos de la Siagne et l'autre à la Mairie ou ?).

Mes constructions datent de 1955 et sont construites sur terrain naturel, et aujourd'hui je me trouve en contrebas de la route.

En période de pluie, le ruisseau Meayne doit absorber l'eau qui arrive du village de la Roquette par le vallon des Borgnes, le ruissèlement des collines du chemin des Roques et du bd des mimosas, etc.

Sur une grande longueur en amont de la jardinerie il est étroit, avec des obstacles. Quand les pluies sont importantes, il n'arrive pas à absorber toute cette eau et elle se retrouve dans l'impasse du 1120. Elle traverse l'avenue de la République et une partie importante s'engouffre chez moi ainsi que sur les 2 terrains à côté non construits.

A ce jour, je n'ai jamais été inondé, car j'ai pu dévier cette eau sur ces terrains, mais que se passera-t-il le jour où il y aura des constructions ? ou ira toute cette eau ?

Vous trouverez ci-joint quelques photos qui complèteront mes explications, et qui montrent la quantité d'eau qui peut arriver, ainsi que la largeur et les obstacles.

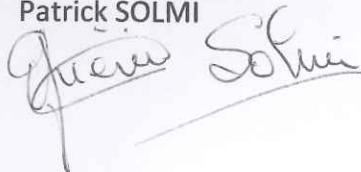
Je vous joint également une copie de mon précédent courrier lors de votre en 2022.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

4 PJ

- 1 Photos 2019
- 2 Photos 2024
- 3 Photos 2024
- 4 Copie courrier 2022

Monique GUERIN SOLMI
Patrick SOLMI



En 2019 ,au 1145 avenue de la République



terrain non construit à coté du 1145 avenue République
l'eau que Meayne n'arrive pas à évacuer, arrive par
l'impasse du 1120





1145 Avenue de la République



l'avenue de la République, vue en direction de la place St Jean



Meayne est déviée et arrive de derrière la jardinerie



Impasse du 1120 avenue de la République

Madame GUERIN - SOLMI Monique
SOLMI Patrick
1145 Avenue de la République
06550-La Roquette sur Siagne

Monsieur Le Commissaire
Enquête Publique
Mairie de la Roquette Sur Siagne

La Roquette, le 12 juin 2022

Monsieur Le Commissaire,

Nous habitons et nous sommes propriétaires au 1145 avenue de la République 06550-LaRoquette sur SIAGNE, les parcelles n°AV0182 et n° AV0183 et suite à l'enquête publique de juin 2022 concernant la modification n° 3 du PLU, nous venons de voir que sur les 2 grosses parcelles qui se trouvent en limite avec nos propriétés, il est prévu la construction d'un bâtiment à habitation assez important.

A ce jour, sur ces 2 parcelles ou est prévu cette construction, les terrains sont des terrains naturels et plus bas que la route.

Nos 2 parcelles sont légèrement plus hautes, (avec des constructions qui datent de 1955) mais néanmoins nous sommes aussi plus bas que la route.

Si lors de cette construction il y a un rehaussement de ce terrain pour le mettre à la hauteur de la route, (ce qui a été fait à chaque nouvelles constructions tout autour de nous), nos parcelles avec leurs constructions vont se retrouver toutes seules en contrebas de la route.

Lors de pluies importante le ruisseau de Meayne qui doit absorber l'eau qui arrive du vallon des Borgnes (eau du village) ainsi que l'eau du chemin des Roques, du Bd des Mimosas, l'écoulement des collines environnantes. Il est très large et est calibré à partir de la Jardinerie Esatitude, cette partie ne déborde pas et absorbe toute l'eau qui arrive à passer. Par contre il est très étroit en amont de la jardinerie avec des constructions qui ont été faites, par des riverains dans son lit ce qui le rétréci énormément et par pluie importante, il ne peut plus absorber cette trop grosse quantité d'eau. Donc l'eau sort de son lit à l'arrière de la jardinerie et emprunte le chemin sans issue qui se trouve au n° 1120 du Bd de la république et cette quantité d'eau importante s'engouffre vers ces 2 parcelles qui sont en face de cette impasse (ou est prévu cette construction) et s'évacue vers le Beal.

Jusqu'à ce jour nous n'avons jamais été inondés, puisque nous sommes légèrement plus haut que ces parcelles et de ce fait, nous ne voudrions pas qu'il y ait un changement.

Nous vous demandons, donc de prévoir que lors de la construction de ce bâtiment, qu'il n'y est pas de modification de hauteur de ces terrains et qu'ils restent t'els qu'ils sont aujourd'hui.

Nous espérons que vous tiendrez compte de notre demande, lors de l'étude de cette construction, et vous prions d'agréer, Monsieur Le Commissaire, nos salutations distinguées.

Madame GUERIN- SOLMI Monique
Monsieur SOLMI Patrick



Octobre 2024

Meyane coté jardinerie avant le pont de l'avenue de la République, au moment du débordement, on peut voir qu'elle peut encore absorber de l'eau, car à partir de la jardinerie elle est canalisée et large.

Le lendemain après débordement.



En remontant après la jardinerie, elle est très étroite (1,20m ou 1,50) avec des obstacles à l'intérieur.