



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de La
Roquette-sur-Siagne (06)

**N° MRAe
003634/A PP**

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 19 août 2025 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi et Marc Challéat, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de La Roquette-sur-Siagne pour avis de la MRAe sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Roquette-sur-Siagne (06). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 16 juin 2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 23 juin 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 2 juillet 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de La Roquette-sur-Siagne, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 5 552 habitants en 2022 (INSEE). La commune est comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes (couvrant les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins et de Grasse) approuvé le 20 mai 2021.

La commune souhaite modifier son plan local d'urbanisme afin de lever la servitude d'attente de projet sur le secteur Saint-Jean, et de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 11,39 hectares valant règlement avec création d'une zone U. L'OAP est sous-divisée en cinq secteurs. Le nombre de logements sur l'ensemble de l'opération s'élève à 426 (dont 126 sont déjà réalisés). La modification n°4 du PLU porte également sur les règles de clôtures en zone A et N, les destinations en zones A et N, la destination commerciale dans la zone UE, les règles en matière d'énergie solaire en zone UA, les espaces libres en zones 2AU, la correction d'erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A, et la suppression/modification de certains emplacements réservés.

L'évaluation environnementale identifie les principaux enjeux liés à la modification du plan local d'urbanisme, et notamment ceux liés à la biodiversité, à la préservation de la ressource en eau, aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique. Cependant, l'état initial des différents enjeux abordés n'est que qualitatif et non quantitatif. De même l'analyse des incidences n'est pas quantifiée. La MRAe recommande, pour ces thématiques, de reprendre l'état initial du secteur de l'OAP en présentant des données quantitatives, d'approfondir l'analyse des incidences de la modification du PLU et de prévoir les éventuelles mesures d'évitement et de réduction associées.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7
2.1. Biodiversité (dont Natura 2000).....	7
2.2. Préservation des ressources en eau.....	8
2.3. Qualité de l'air et nuisances sonores.....	8
2.4. Transports.....	9

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de La Roquette-sur-Siagne, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 5 552 habitants en 2022 (recensement INSEE). La commune est comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes (couvrant les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins et de Grasse) approuvé le 20 mai 2021.

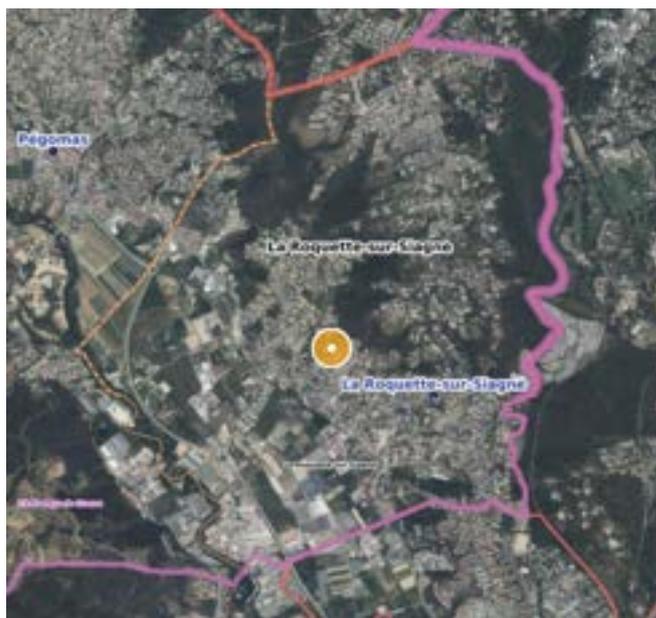


Figure 1: Vue aérienne de la commune - Source : site internet Géoportail

La commune, traversée par la Siagne et le canal du Béal, est caractérisée par un cadre paysager entre mer et montagne. Elle bénéficie d'une situation géographique attractive, à proximité immédiate des pôles urbains majeurs de Cannes, Grasse et Sophia-Antipolis. Elle est desservie par plusieurs axes structurants d'intérêt intercommunal, notamment la RD 109 et la RD 9.

Le développement urbain de la commune s'organise autour de deux polarités :

- le village historique, en position dominante sur la colline, structuré autour de la place José-Thomas et marqué par un tissu résidentiel dense ;
- le secteur de Saint-Jean, au sud de la commune, en continuité directe avec l'agglomération cannoise, qui connaît une forte dynamique de densification, avec la présence de zones d'activités, de projets de logements et d'équipements publics.

La croissance démographique communale est soutenue depuis le début des années 2000, portée par un solde migratoire positif, dans un contexte régional attractif. Cette dynamique s'accompagne d'une pression foncière élevée et d'une recomposition urbaine progressive des franges agricoles.

Le plan local d'urbanisme (PLU) initial approuvé le 27 juillet 2017 a fait l'objet de plusieurs modifications et ajustements : une modification simplifiée n°1 (2018), trois modifications (2020, 2021 et 2022), et une déclaration de projet n°1 (2022).

La présente modification n°4 a pour objectif de lever la servitude d'attente de projet (SAP) sur le secteur Saint-Jean, et de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 11,39 ha valant règlement avec création d'une zone U. L'OAP est sous-divisée en cinq secteurs. Le nombre de logements sur l'ensemble de l'opération s'élève à 426 (dont 126 sont déjà réalisés).

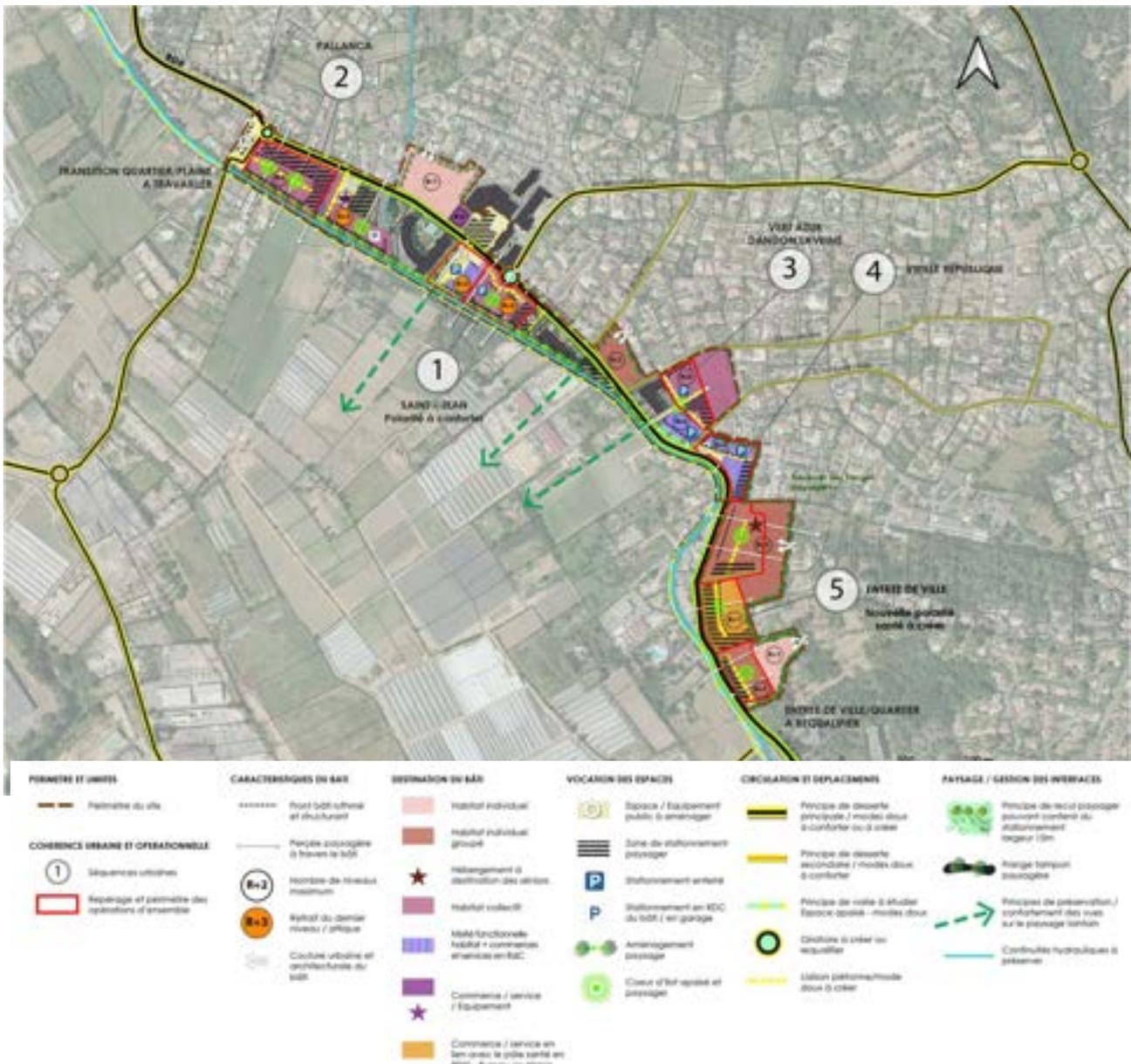


Figure 2: OAP du secteur Saint-Jean - Source : Évaluation environnementale

La modification n°4 porte également sur les règles de clôtures en zone A et N, les destinations en zones A et N, la destination commerciale dans la zone UE, les règles en matière d'énergie solaire en zone UA, les espaces libres en zones 2AU, la correction d'erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A, et la suppression/modification de certains emplacements réservés.

La modification n°4 permettra également de faire évoluer les règles relatives à la division foncière pour « optimiser l'usage du foncier » et remettre la commune dans « une trajectoire foncière compatible avec les orientations du SCoT » ;

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement) ;
- la préservation de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores ;
- les mobilités et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Une partie de l'OAP se situe en zone inondable définie par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) qui s'applique au PLU. La MRAe n'a pas d'observation sur ce sujet.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le dossier est composé des pièces réglementaires attendues : notice explicative, rapport d'évaluation environnementale, règlement écrit et graphique modifiés et leurs annexes, ainsi qu'une OAP.

L'évaluation environnementale (pièce F) identifie les principaux enjeux. Cependant, l'état initial des différents enjeux abordés n'est que qualitatif et non quantitatif. Il en est de même pour l'analyse des incidences (cf. chapitre 2 du présent avis) de la modification du PLU.

1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans le cadre du SCoT du Pays de Lérins, avec lequel il est présenté comme compatible. Il vise notamment à mieux maîtriser la consommation foncière et à renforcer la densification dans des secteurs déjà urbanisés, conformément aux orientations du SCoT en matière de limitation de l'étalement urbain.

La modification ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD du PLU, fondées sur un équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie. Les ajustements réglementaires prévus restent dans le périmètre des orientations définies.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Biodiversité (dont Natura 2000)

La commune de La Roquette-sur-Siagne se situe dans un territoire présentant un potentiel écologique significatif, du fait de :

- deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 : Forêt de Peygros et de Pégomas, Plaine de la Siagne ;
- la présence du cours d'eau de la Siagne, corridor écologique structurant à l'échelle intercommunale ;
- des milieux agricoles et naturels en périphérie immédiate du tissu urbain, susceptibles d'abriter des espèces sensibles ou protégées (avifaune, chiroptères, herpétofaune, flore méditerranéenne) ;
- de haies, friches et linéaires boisés qui participent à la trame verte locale et aux continuités écologiques.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 3,5 km. Il s'agit des Gorges de la Siagne désignées au titre de la directive Habitats.

L'évaluation environnementale ne présente pas l'état initial des espèces potentiellement présentes sur le territoire (faune et flore), mais liste uniquement les milieux et habitats présents sur la commune. L'état initial aurait utilement pu être complété par une extraction de la [base de données Silène](#).

Toutefois, l'enjeu est à relativiser dans la mesure où l'OAP Saint-Jean, d'une superficie de 11,39 ha, concerne la requalification de l'entrée de la commune et s'inscrit de part et d'autre d'une voirie principale existante, la RD9. Il s'agit d'un espace fortement anthropisé. Un recul minimum de 8 m vis-à-vis des vallons et ruisseaux est inscrit dans le règlement de l'OAP. Cette opération n'a, a priori, pas d'impact significatif sur les habitats naturels.

2.2. Préservation des ressources en eau

La Roquette-sur-Siagne est alimentée par les bassins versants de la Siagne et du Loup, dont l'eau est captée dans le Moyen Pays. Le dossier indique que « *Les ressources de la Siagne et du Loup sont également sensibles aux étages estivaux et en période de sécheresse la recharge des nappes est limitée ce qui peut affecter la disponibilité à l'échelle du bassin versant et donc entraîner des conséquences à l'échelle communale. Le bassin est aussi sollicité pour l'agriculture, le tourisme et l'environnement. En période de tension, ces usages peuvent entrer en conflit.* »

Le dossier indique que la modification n°4 du PLU de la commune aura une incidence sur la ressource : « *L'aménagement de l'OAP entraînera la création de nouveaux logements, ce qui impliquera une augmentation des besoins en ressources, notamment en eau potable et en assainissement. Cette évolution risque d'accentuer la pression sur les réseaux existants, tant en termes de capacité que de qualité de service. Il conviendra donc d'anticiper ces besoins en adaptant les infrastructures en conséquence, afin de garantir la durabilité des approvisionnements et de préserver la ressource en eau, particulièrement en contexte de changement climatique et de tension hydrique* ».

Le dossier n'évalue pas de façon quantitative la disponibilité de la ressource, ni l'incidence de la modification n°4 du PLU sur celle-ci. Or les bassins versants du Loup et de La Siagne ont fait l'objet, en 2023 et 2024 d'arrêtés préfectoraux relatifs à une situation de sécheresse. La MRAe estime la croissance démographique liée à l'OAP Saint-Jean à environ 1 000 nouveaux habitants¹. Bien que le PADD définit la bonne adéquation entre la ressource et le développement urbain comme un enjeu fort, le dossier de modification du PLU ne justifie pas de cette adéquation.

La MRAe recommande d'évaluer, de façon quantitative, l'adéquation entre le besoin en eau potable générée par l'OAP Saint-Jean et la disponibilité de la ressource, dans un contexte de changement climatique.

2.3. Qualité de l'air et nuisances sonores

La densification urbaine via l'OAP Saint-Jean pourrait générer une augmentation significative du trafic motorisé, notamment le long de la RD9 (catégorie d'infrastructures n°4)² avec la création de 426 logements supplémentaires, ce qui accentuerait les nuisances sonores et dégraderait la qualité de l'air. Le dossier reconnaît ces enjeux : « *l'augmentation de la population entraînera une accentuation des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique en lien avec la densification et l'augmentation du trafic* ».

¹ Selon l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,36. L'OAP prévoit un nombre de logements de 426 dont 324 restent à construire. 426 logements correspond donc environ à 1 000 habitants. De plus, et bien que le dossier ne le mentionne pas, la MRAe a pu constater sur le [portail de l'assainissement collectif](#) que la commune de la Roquette-sur-Siagne est relié à la station d'épuration des eaux de Cannes qui a une capacité de 300 000 équivalent habitant avec a priori une marge de 20 %.

²La bande d'influence d'une voie classée catégorie 4 est de 30 m.

Quelques mesures sont proposées pour limiter les nuisances tel que le recul des constructions de 10 m par rapport à la RD9 mais aucune analyse des niveaux sonores existants ni des expositions n'est présentée. Le dossier n'évalue donc pas les incidences de la modification n°4 du PLU sur ces deux thématiques.

La MRAe recommande de compléter l'état initial par une estimation de la qualité de l'air et du bruit le long de la route départementale 9, d'analyser les incidences de la modification n°4 du PLU sur les nuisances sonores et la pollution atmosphérique, et de prévoir le cas échéant des mesures adaptées.

2.4. Transports

La création de 426 logements supplémentaires est envisagée dans les 5 séquences d'aménagement, ce qui va générer un flux important de déplacement.

Le rapport de présentation ne détaille pas les infrastructures de transport en commun présentes au sein de l'OAP Saint-Jean, et ne précise pas l'articulation du projet de densification urbaine avec le réseau existant ou futur. L'orientation 4D du SCoT précise que « *La densification des espaces les mieux desservis par les infrastructures de transport et l'intégration du développement urbain au réseau de transport est l'une des priorités du SCoT'Ouest* ». Le dossier doit donc être complété afin de démontrer sa cohérence avec cet objectif du SCoT.

La MRAe recommande de justifier la cohérence avec l'objectif 4D du SCoT'Ouest en précisant les infrastructures de transport en commun présentes au sein de l'OAP et de préciser l'articulation du projet de densification avec le réseau de transport existant et futur.

Monsieur Raymond ALBIS
Maire
Mairie de La Roquette-sur-Siagne
630, Chemin de la Commune
CS 13 100
06550 LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Grasse, le 05 septembre 2025

Références dossier :
Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/ 2025D/02063

Objet : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Avis sur les documents au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 juin 2025, reçu par mes services le 19 juin 2025, vous saisissez la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), sur la Modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Commune du Pays de Grasse, à l'interface entre l'agglomération grasseoise et la Plaine de la Siagne, La Roquette-sur-Siagne constitue un pôle de vie structurant de l'intercommunalité. Son positionnement, son dynamisme et son attractivité sont à préserver tout en considérant les différentes contraintes physiques et environnementales en présence ; autant d'enjeux à considérer en matière de développement et d'aménagement du territoire.

Aussi, j'ai demandé à mes services d'analyser votre document d'urbanisme avec la plus grande attention. Il en ressort les observations développées ci-après.

La procédure de Modification n°4 du PLU porte sur des évolutions d'ordre réglementaire, tant écrites que graphiques, dans l'objectif :

- De lever la Servitude d'Attente de Projet (SAP) instaurée en 2021 à l'occasion de la Modification n°2 du PLU sur le secteur Saint-Jean – Dandon - Poursel par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement ;
- De maîtriser la consommation foncière par la mise en place de dispositions contraignant les divisions parcellaires, dans le but de se rapprocher des objectifs fixés par le SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en la matière ;
- De clarifier le règlement écrit ;
- De mettre à jour la liste des ER et les annexes ;

D'un point de vue environnemental, les documents du PLU appellent les observations suivantes :

Dans l'évaluation environnementale :

- Il n'est pas fait mention de la Trame Turquoise, or il existe de très forts enjeux concernant cette trame sur cette commune. En effet, en tant que volet spécifique de la Trame Bleue, des mesures complémentaires pourraient être ajoutées sur ce sujet. Sur le territoire communal de La Roquette-sur-Siagne subsiste différentes prairies humides qui abritent des espèces végétales rares, protégées et/ou aujourd'hui en très nette régression comme *Oenanthe globulosa* - Oenanthe globuleuse, *Anacamptis laxiflora* - Orchis à fleurs lâches, *Euphorbia illirica* - Euphorbe d'Illyrie, *Lepidium coronopus* - Passerage écailleuse. Le maintien et la préservation de cette trame turquoise constituent un enjeu fort, afin de garantir à la fois la conservation de la biodiversité locale et le rôle fonctionnel des milieux humides notamment dans la prévention des inondations.
- En page 36, il peut être proposé pour la gestion des eaux pluviales et la réduction du risque d'inondation/ruissellement, la création de noues ;
- En page 37, dans les mesures proposées, il serait intéressant de préciser la marge de recul attendue par rapport au cours d'eau : « Maintenir une bande de protection (*préciser la marge de recul minimale*) de part et d'autre du cours d'eau localisé au sud de l'OAP » ;
- En pages 39 et 40, la mise en place d'un l'emplacement réservé sur un espace en friche en vue d'y aménager un terrain de boules avec un parking perméable ne peut être qualifié comme ayant des incidences « faibles ». En effet, le passage d'un milieu naturel (même s'il ne présente qu'une biodiversité ordinaire, il s'agit d'un terrain de vie et de chasse pour certaines espèces de faune et de flore) à un milieu anthropisé où l'expression de la biodiversité sera très réduite, a des incidences qui ne peuvent être négligées. L'analyse de l'impact des aménagements prévus sur ce secteur semble à reconsidérer. D'autant plus que d'après les données relatives aux zones humides avérées et potentielles issues du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides (PGSZH) conduit par le SMIAGE Maralpin en lien avec le CEN, ce secteur fait l'objet d'une zone humide.

Dans l'OAP « Saint-Jean » :

Il serait souhaitable de préciser clairement les recommandations à appliquer pour guider la mise en œuvre future des aménagements projetés. Notamment :

- Préciser la végétalisation souhaitée : proposition que les clôtures en haies vives soient composées par des essences locales méditerranéennes non envahissantes et non allergènes, que les haies soient composées a minima d'au moins trois espèces différentes ;
- Des recommandations relatives à l'éclairage public et privé (dans les futures opérations de logements par exemple) peuvent également être mentionnées (température de couleur des lampes, orientation des faisceaux d'éclairage, hauteur des mâts...) ;
- Il peut être proposé dans les nouveaux quartiers qui seront créés de mettre en œuvre les dispositions en faveur de la biodiversité du Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse. En effet, ce dernier affiche des objectifs de réduction de l'impact sur l'environnement (préservation de la biodiversité, matériaux bio-sourcés) en conciliant enjeux de production de logements et qualité de vie. A ce titre, il propose d'inscrire dans la Charte partenariale de l'habitat social des prescriptions relatives à l'amélioration du cadre de vie (plantation de haies, jardins partagés...).

Concernant les transports et la mobilité, les dispositions de l'OAP Saint-Jean - Dandon - Poursel intègrent, en cohérence avec les attentes et actions du Plan de Déplacements Urbains 2017-2027 de la CAPG, la nécessité d'apaiser les circulations et de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements au niveau de la RD9.

Sur le volet Habitat, la Modification n°4 du PLU ne présente pas d'incompatibilité majeure avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 en phase de finalisation. Les dispositions proposées permettant la mise en œuvre du programme territorialisé. Les sites LRS10, LRS5, LRS13 et LRS11 identifiés dans ce dernier sont impactés favorablement par les règles de l'OAP Saint Jean. Les évolutions réglementaires apportées viennent conforter la réalisation des projets de logements avec une projection d'un nombre de logement social permettant d'atteindre les objectifs du PLH sur ces secteurs.

Par ailleurs, quelques remarques de forme et/ou certaines imprécisions pourraient être corrigées afin d'assurer une meilleure compréhension du dossier de PLU modifié ou de clarifier certaines règles applicables :

- Dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, en page 7 (OAP du village), une cartographie apparaît tronquée ;
- Dans l'OAP « Saint-Jean » valant règlement (p. 9 à 31) :
Le parti pris est intéressant et il est innovant de décliner les règles d'urbanisme directement au sein de l'OAP. Le projet urbain est décliné de manière cohérente dans celle-ci en terme de structuration du renouvellement urbain autour des polarités existantes, de l'armature urbaine et de la desserte en transports en commun. En revanche, le schéma de principe (et ses zooms relatifs à chaque secteur) mériterait d'être précisé afin de faire apparaître plus clairement les limites entre les cinq séquences réglementées. Cette imprécision pourrait entraîner une difficulté pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment pour les règles non apparentes sur les pièces graphiques (mixité sociale et fonctionnelle notamment). Enfin, l'objectif de densification du secteur 5 de l'OAP (en R+1) ne me paraît pas adapté au regard des contraintes d'une opération de renouvellement urbain. En effet, cela risque de compromettre la faisabilité opérationnelle et économique de la restructuration du tissu urbain sur ce secteur.
Par ailleurs, dans les dispositions relatives à la qualité environnementale et à la prévention des risques, il est fait référence à la réglementation thermique 2012 (RT2012). Or désormais, pour les bâtiments résidentiels dont le permis de construire est déposé après le 1^{er} janvier 2022, la norme est la référence environnementale 2020 (RE2020). Il conviendrait donc d'actualiser la référence ;
- Concernant l'actualisation de la liste des emplacements et des servitudes (p.42 à 64) : la refonte de la liste des ER est mal expliquée dans l'exposé des motifs, alors même que la nouvelle version corrige des imprécisions importantes de la version en vigueur (ajout du bénéficiaire, de la dénomination précise,...). Par ailleurs, les illustrations graphiques des ajouts/suppressions d'ER ne permettent pas d'identifier facilement la position géographique des emprises concernées ;
- Tel que modifié dans le cadre de la présente procédure, le règlement du PLU apparaît plus lisible et plus clair, en particulier sur le sujets des détournements d'usage dans la Plaine de la Siagne.

La lecture du règlement modifié a, par ailleurs, mis en lumière d'autres dispositions qui mériteraient d'être retravaillées afin d'assurer leur applicabilité et la mise en œuvre de projets agricoles notamment. A titre d'exemple, les règles de hauteur en zone agricole seraient à vérifier. En effet, les hauteurs annoncées pour les bâtiments agricoles et les serres sont limitées mais raisonnables. Cependant, elles se calculent à partir du sol naturel qui, dans certains cas, pourraient venir en contradiction avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui, lui, se réfère à une « côte de référence » parfois déjà plus haute que la côte du terrain naturel lui-même. Aussi, il serait peut-être pertinent, de vérifier la concordance de ces dispositions afin de ne pas empêcher la réalisation de certains projets.

En outre, le choix de limiter les hauteurs de serres à 5.5m est compréhensible. Toutefois, il pourrait s'avérer trop limitatif dans le futur. En effet, dans un souci de productivité, d'adaptation aux aléas climatiques et à la ressource en eau ainsi qu'à la maîtrise du milieu de culture, le recours aux serres « cathédrales » serait à terme une solution à envisager. En particulier sur les secteurs agricoles pollués, comme celui de « La Plaine », où une agriculture hors sol s'imposerait en cas de reconquête. Aussi, la réglementation des serres serait alors à reconsidérer. Une réflexion pourrait d'ores et déjà être engagée sur ce sujet.

Au regard des éléments déclinés ci-avant, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émet un **avis favorable** au dossier de la Modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,



Jérôme VIAUD

Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes





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

Nice, le 15 JUL. 2025

Objet : Modification n°4 – PLU de la Roquette-sur-Siagne

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons pris connaissance de l'ensemble des éléments mis à jour, visant à mettre en adéquation le PLU avec les ambitions communales. Nous notons les modifications apportées au règlement écrit ainsi que les évolutions concernant les emplacements réservés.

Par ailleurs, nous saluons la modification relative à la zone UE, permettant l'implantation d'un restaurant au sein de la base de loisirs.

À l'issue de l'examen du projet de modification, nous émettons un avis favorable avec réserves. Ces réserves concernent les éléments suivants :

- Création d'un emplacement réservé (N°65) pour un parking paysager en lieu et place de deux activités existantes : Go Pneu et Carrosserie de la Roquette. Dans le cas où la pérennité de ces activités est impactée, une relocalisation par les services de la commune est à étudier.
- Projets de logements sur les séquences urbaines : l'avenir des activités en place nécessite d'étudier les besoins de relocalisation, en particulier, les enseignes de menuiserie « L'Ouverture » (séquence n°1) et « Confiance Fermeture » (séquence n°4).
- Enfin, notre dernière réserve concerne la portée réglementaire de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au regard des activités existantes sur le secteur. Par rapport aux zones UB et UCb actuellement en vigueur, les emprises au sol projetées apparaissent réduites (passage de 50 % à 25 %, et de 25 % à 10 % selon les séquences).

Ces réductions peuvent contraindre les possibilités d'extension des activités économiques sur les cinq séquences urbaines. Par ailleurs, bien que l'OAP identifie des projets de logements, de parcs paysagers et de parkings enterrés, il conviendrait de préciser les destinations autorisées ou interdites, afin de clarifier les conséquences sur les futures constructions.

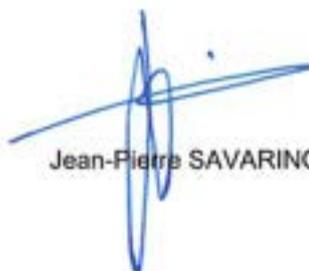
.../...

Enfin, nous souhaitons saluer l'ensemble des projets de logements prévus qui permettront, en partie, de répondre au déficit de logements pour actifs sur notre département.

Mes services se tiennent à la disposition des vôtres pour vous accompagner sur les volets économiques.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

*DIRECTION APPUI AUX ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Quentin ROBQUET & Constance LEMOINE
Email : constance.lemoine@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 53
Email : quentin.robquet@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n° 250705-12795R*



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement, du Tourisme
et de la Montagne

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

Nice, le **18 SEP. 2025**

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé le 6 juin 2025, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La-Roquette-sur-Siagne et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'évolution du PLU (article L.153-40 du code de l'urbanisme) et après consultation des services concernés, le Conseil départemental émet un avis favorable et sollicite les modifications suivantes :

- Suite à l'attentat de juillet 2016, le Département des Alpes-Maritimes réalise dans les collèges, des clôtures occultantes en métal peint d'une hauteur de 2,5 mètres afin de masquer les lieux de rassemblement des élèves et d'améliorer la sécurité de ces établissements. Pour permettre ces aménagements, il serait nécessaire de modifier les dispositions générales du règlement afin d'autoriser l'occultation des clôtures et les brise-vues y compris dans les zones naturelles et agricoles et/ou concernées par la trame verte et bleue, et en limitant la hauteur maximale de ces aménagements à 2,5 mètres ;
- Le projet de giratoire sur la RD 409 (ER n°2) n'étant pas porté par le Conseil départemental, il serait souhaitable qu'il soit inscrit dans un emplacement réservé dédié ;
- L'intitulé de l'emplacement réservé n°52 pourrait être ainsi complété afin d'apporter plus de précisions sur le projet : « aménagement d'un giratoire RD 1209-RD9 ».

Par ailleurs, je vous confirme que l'emplacement réservé n°36 (devenu ER 23) peut être supprimé en totalité car les travaux de la RD 1009 sont terminés.

Enfin, les ER 44 et 55 se situent à proximité d'une propriété départementale sur laquelle un bassin a été réalisé. Les services départementaux souhaiteraient être associés aux études préalables à la réalisation de ces projets afin, notamment, de prévoir la sécurisation de l'ouvrage hydraulique.

Les services départementaux restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.



Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

*Clément
Urban
le moule*



**Monsieur Raymond ALBIS
Hôtel de Ville
630 Chemin de la Commune
06550 La Roquette-sur-Siagne**

Nice, le 21 juillet 2025

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 44 04
Email : accus@alpes-maritimes.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier en date du 16 juin 2025, reçu le 18 juin 2025, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de votre commune.

L'objectif de la procédure de modification n°4 est de mettre en adéquation les règles d'urbanisme définies en 2017 avec les enjeux actuels et les évolutions récentes et à venir des projets qui se tiennent sur la commune.

Les objets de cette quatrième modification sont de l'ordre de 4 natures d'évolution :

- Lever la Servitude d'Attente de Projet par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Maîtriser la consommation foncière pour se rapprocher des objectifs fixés par le SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en matière de consommation foncière
- Clarifier le règlement écrit
- Mettre à jour les emplacements réservés et annexes

Toutefois, nous attirons votre attention sur les modifications apportées au règlement applicable aux zones agricoles (A) et naturelles (N), notamment en ce qui concerne l'article A11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, et plus précisément au point 11.4 relatif aux clôtures. ...

Il est désormais précisé que :

« Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Nos réf. :
MD/JPF/OA/RE

Objet : Avis
modification n°4 du
PLU de la Roquette-
Sur-Siagne

Dossier suivi par :
Rania EDDARIF

06.61.83.39.02

2025-0120

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale) sur toute la hauteur. Elles devront être doublées de haies vives. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits ».

Nous constatons que la commune a fait le choix de réduire la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, fixée à deux mètres dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Cette modification, qui ne concerne que les zones agricoles (A) et naturelles (N), soulève des interrogations quant à sa pertinence.

Il convient de rappeler qu'une clôture limitée à 1,20 mètre de hauteur, dont les 30 centimètres inférieurs doivent rester dégagés au-dessus du sol, ne saurait offrir une protection aux exploitations agricoles. Dans ces conditions, il est légitime de s'interroger sur l'utilité réelle d'une telle prescription.

Nous souhaitons attirer votre attention sur l'ampleur des préjudices causés par la faune sauvage aux cultures. À notre sens, toute mesure réglementaire relative à la protection des exploitations agricoles devrait faire l'objet d'une concertation et s'appuyer sur une analyse rigoureuse des réalités de terrain.

Il convient ici de rappeler que la mise en place des clôtures incombe à l'exploitant agricole. Toutefois, en cas de dommages, aucune indemnisation ne pourra être accordée par la fédération départementale des chasseurs si les dispositifs de protection ne répondent pas aux caractéristiques attendues.

À ce titre, nous demandons que les clôtures soient de type Ursus, d'une hauteur minimale de 2 mètres, conformément aux dispositions du PLU en vigueur et qu'elles soient solidement ancrées dans le sol afin de garantir leur efficacité.

Enfin, cette disposition envisagée ne nous semble pas adaptée aux réalités du terrain et aux besoins concrets des agriculteurs.

Au regard des observations exposées ci-dessus, la Chambre d'Agriculture se voit dans l'obligation d'émettre un avis défavorable sur votre projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de votre commune.

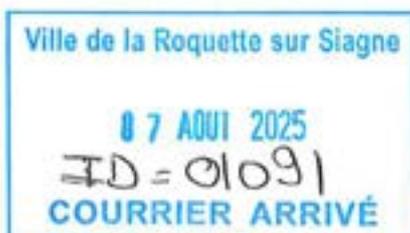
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président



Michel DESSUS

Le Président,



Monsieur Raymond ALBIS
Maire de la Roquette-sur-Siagne
Mairie de la Roquette-sur-Siagne
630, chemin de la Commune,
06550 La Roquette-sur-Siagne

Saint-Laurent-du-Var, le 11 juillet 2025

Objet : Modification N.4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne

Notre réf. : Pôle Territoire – Direction Régionale de l'Économie et de l'Action Territoriale
Suivi : Julien CAMERON – j.cameron@cmar-paca.fr - 07 88 97 49 41

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 18 juin 2025, vous nous avez transmis les documents relatifs à votre projet de modification N.4 du Plan Local d'Urbanisme. En tant que Personne Publique Associée, vous trouverez ci-dessous nos observations.

La modification proposée du document d'urbanisme présente plusieurs séquences urbaines qui s'inscrivent pleinement dans les objectifs de développement équilibré et durable du territoire.

L'une de ces séquences vise à structurer un véritable cœur de ville, élément essentiel à l'affirmation de l'identité urbaine et à la lisibilité de la commune. Cette centralité renforcée contribue à la cohérence du tissu urbain et facilite l'accès aux services pour les habitants.

La création de services de proximité, notamment par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, constitue un vecteur fort de dynamisation économique et de maintien du lien social. Ces rez-de-chaussée commerciaux participent non seulement à la dynamique urbaine, mais aussi à la résilience du tissu économique local.

Par ailleurs, la densification prévue intègre explicitement une mixité sociale et intergénérationnelle. Il s'agit en effet d'un levier pertinent pour favoriser le vivre-ensemble et répondre aux besoins des différentes catégories de population.

C'est tout l'objet de notre opération intitulée "Artisan Confiance Senior" initiée le 22 juillet 2025, en collaboration avec un autre territoire, visant à sécuriser les relations entre les seniors et les artisans de proximité, notamment pour les petites interventions à domicile (réparations, entretien, dépannage), tout en luttant contre les pratiques déloyales ou abusives.

Il repose sur la valorisation d'artisans de confiance, engagés à respecter une charte de qualité, d'éthique et de transparence. Le but est de protéger les personnes âgées, tout en soutenant l'artisanat local. Cette opération pourrait s'inscrire pleinement dans les dynamiques en cours sur la commune de La Roquette-sur-Siagne.

La CMAR PACA se tient à votre disposition pour accompagner la mise en place de ce dispositif sur son territoire, en l'adaptant aux réalités locales et en mobilisant le tissu artisanal de proximité.

Dans le cadre de votre développement économique communal, les services proposés par la CMAR PACA peuvent être envisagés en collaboration :

- **Faire le point avec les entreprises locales**, nous permettant de prendre du recul sur tous les aspects de l'activité et dégager les priorités.
- **En accompagnant les transmissions et reprises d'entreprises**, nous contribuons à assurer la pérennité des services de proximité.
- **Nous soutenons et accompagnons les nouveaux porteurs de projets** afin de renforcer l'économie locale.

Compte tenu des éléments communiqués dans les documents concernés par la modification du PLU, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur donne un avis favorable au projet de modification N.4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne.

Notre responsable du pôle territoire, Julien CAMERON, reste à votre disposition pour tous compléments d'informations au 07 88 97 49 41 ou par mail : j.cameron@cmar-paca.fr.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Gilles DUTTO
Président de niveau Départemental du 06
de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Provence-Alpes-Côte d'Azur



Monsieur Raymond ALBIS

Maire

Mairie de La Roquette-sur-Siagne

630, Chemin de la commune

CS 13 100

06550 LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Grasse le, 1^{er} septembre 2025

Réf : JV/NC/MT –36/2025

OBJET : Avis du SCoT'Ouest sur la Modification n°4 du PLU – Consultation au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 16 juin 2025, reçu par mes services le 19 juin 2025, vous me notifiez le dossier de la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, pour avis au titre des Personnes Publiques Associées.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les documents d'urbanisme des communes et leurs procédures d'évolution doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, et modifié successivement les 27 janvier et 27 octobre 2022, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation des grands espaces naturels, forestiers et agricoles, de croissance démographique et économique, ou encore de prise en compte des risques naturels.

Une analyse précise du dossier a ainsi été conduite par l'équipe du Syndicat Mixte afin de vérifier la compatibilité des évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure avec les orientations du document intercommunal applicable. Il en ressort ce qui suit.

La Modification n°4 de votre PLU a notamment pour objectif :

- De lever la Servitude d'Attente de Projet (SAP) instaurée en 2021 à l'occasion de la Modification n°2 du PLU sur le secteur Saint-Jean – Dandon - Poursel par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement ;

- De maîtriser la consommation foncière par la mise en place de dispositions contraignant les divisions parcellaires, dans le but de se rapprocher des objectifs fixés par le SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en la matière ;
- De clarifier le règlement écrit ;
- De mettre à jour la liste des ER et les annexes ;

Les évolutions portées dans le cadre de cette procédure contribuent à une meilleure traduction du projet de territoire de la commune de La Roquette-sur-Siagne tout en s'inscrivant, globalement, dans le grand cadre naturel et paysager roquetan.

Certaines dispositions, et tout particulièrement, les règles introduites à l'article 14 des dispositions générales du règlement relatives aux divisions parcellaires tendent à mieux maîtriser les consommations foncières, en cohérence avec les orientations du SCoT'Ouest en vigueur.

Quelques ajustements et précisions pourraient néanmoins être apportés afin d'assurer une parfaite compatibilité des dispositions modifiées avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) opposable et/ou de justifier davantage la compatibilité des modifications apportées avec ce dernier :

- *S'agissant de la création de l'OAP valant règlement sur le secteur Saint-Jean :*

Certains points de compatibilité avec le SCoT seraient à conforter.

Notamment, celle des aménagements prévus dans la Séquence n°5 – Entrée de ville avec l'Unité Prioritaire de Renouvellement Urbain à vocation de développement économique de Cravesan. Il conviendrait de démontrer que les activités liées à l'aide aux personnes prévues dans ce secteur participent à l'objectif attendu par le SCoT.

Également, le positionnement de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°2, prévu dans la Séquence n°2 – Pallanca, serait à justifier au regard de l'enveloppe urbaine communale (continuité urbaine) et des espaces boisés en présence, dans l'objectif de strictement limiter les consommations foncières relevant des critères du SCoT'Ouest et dont l'objectif à 2040 (3 ha) est déjà dépassé, comme indiqué dans votre document.

Enfin, pour une meilleure compréhension, il pourrait être utile d'indiquer sur les schémas d'aménagement de l'OAP la dénomination des différents îlots (A, B, C) dont il est fait référence dans les principes d'aménagement.

- *S'agissant des autres modifications d'ordre réglementaire :*

Le point 3.7 de la notice de présentation tend à autoriser la destination « commerces » en zone d'équipements publics UE, afin, notamment, de permettre l'implantation d'un restaurant au sein de la zone de loisirs. Au titre du Code de l'urbanisme, cette destination est relativement large et de nombreuses activités pourraient donc être admises. Il serait peut-être pertinent que cette nouvelle réglementation soit davantage encadrée, en précisant la sous-destination spécifiquement attendue et/ou en précisant dans la notice la localisation du restaurant attendu.

Le point 3.9 de la note de présentation présente l'évolution du pourcentage d'espaces verts attendus dans la zone 2AU pour les équipements et projets de services publics ou d'intérêt collectif. Ce pourcentage, initialement réglementé à hauteur de 80 % des espaces libres, est abaissé à 30% pour ce type d'installation ou de construction afin de permettre la réalisation d'une plateforme de stockage de déchets verts. La notice de présentation ne précise toutefois pas si cette règle s'applique en zone 2AUa ou 2AUh. En outre, selon la localisation de ce projet (à spécifier), sa compatibilité avec les orientations du SCoT'Ouest sera à préciser.

- *Autre remarque d'ordre général :*

Dans l'Évaluation Environnementale de la présente procédure, la compatibilité avec le SCoT est succinctement expliquée. Elle se base sur les quatre axes des Orientations Générales d'Aménagement du PADD. Le DOO étant le document réglementairement opposable, la modification du PLU est à justifier au regard des orientations et objectifs qui y sont déclinés (ceux afférents à la présente modification).

Enfin, dans la justification de l'évolution des Emplacements Réservés (ER), et notamment celle de l'ER n°84, au chapitre 3.10 de la notice de présentation, il est indiqué que cet ER est supprimé car déjà réalisé. Toutefois, au chapitre 4.2 et dans l'Évaluation Environnementale, sa suppression est justifiée au regard de l'abandon de ce projet. Cette incohérence pourrait être corrigée.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** à votre dossier de Modification n°4 du PLU.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision ainsi que pour poursuivre les échanges avec vos équipes dans la perspective de tendre vers la parfaite compatibilité de votre document communal avec les orientations du SCoT'Ouest.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Président,
Jérôme VIAUD



Maire de Grasse

Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
Président de la C.A du Pays de Grasse



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Mémoire en réponse suite à l'avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de
La Roquette-sur-Siagne (83)**

**N° MRAe
003634/A PP**

Réponses de la commune de La Roquette-sur-Siagne dans un encadré à fond bleu/gris

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 19 août 2025 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi et Marc Challéat, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de la Roquette-sur-Siagne pour avis de la MRAe sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de

La Roquette-sur-Siagne (06). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 16 juin 2025. Conformément l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 23 juin 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 2 juillet 2025.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

SYNTHÈSE

La commune de La Roquette-sur-Siagne, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 5 552 habitants en 2022 (INSEE). La commune est comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes (couvrant les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins et de Grasse) approuvé le 20 mai 2021.

La commune souhaite modifier son plan local d'urbanisme afin de lever la servitude d'attente de projet sur le secteur Saint-Jean, et de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 11,39 hectares valant règlement avec création d'une zone U. L'OAP est sous-divisée en cinq secteurs. Le nombre de logements sur l'ensemble de l'opération s'élève à 426 (dont 126 sont déjà réalisés). La modification n°4 du PLU porte également sur les règles de clôtures en zone A et N, les destinations en zones A et N, la destination commerciale dans la zone UE, les règles en matière d'énergie solaire en zone UA, les espaces libres en zones 2AU, la correction d'erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A, et la suppression/modification de certains emplacements réservés.

L'évaluation environnementale identifie les principaux enjeux liés à la modification du plan local d'urbanisme, et notamment ceux liés à la biodiversité, à la préservation de la ressource en eau, aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique. Cependant, l'état initial des différents enjeux abordés n'est que qualitatif et non quantitatif. De même l'analyse des incidences n'est pas quantifiée. La MRAe recommande, pour ces thématiques, de reprendre l'état initial du secteur de l'OAP en présentant des données quantitatives, d'approfondir l'analyse des incidences de la modification du PLU et de prévoir les éventuelles mesures d'évitement et de réduction associées.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

1 Zone correspondant à un site d'accueil au Nord de la commune sur laquelle se situe actuellement le restaurant La Bastide enchantée.

Table des matières

PRÉAMBULE	2
SYNTHÈSE	3
AVIS	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale	5
1.1. Contexte et objectifs du plan	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier	7
1.4. Compatibilité avec le SCoT, les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan	8
2.1. Biodiversité (dont Natura 2000).....	8
2.2. Préservation des ressources en eau	8
2.3. Qualité de l'air et nuisances sonores	9
2.4. Transports	10

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de La Roquette-sur-Siagne, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 5 552 habitants en 2022 (recensement INSEE). La commune est comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes (couvrant les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins et de Grasse) approuvé le 20 mai 2021.

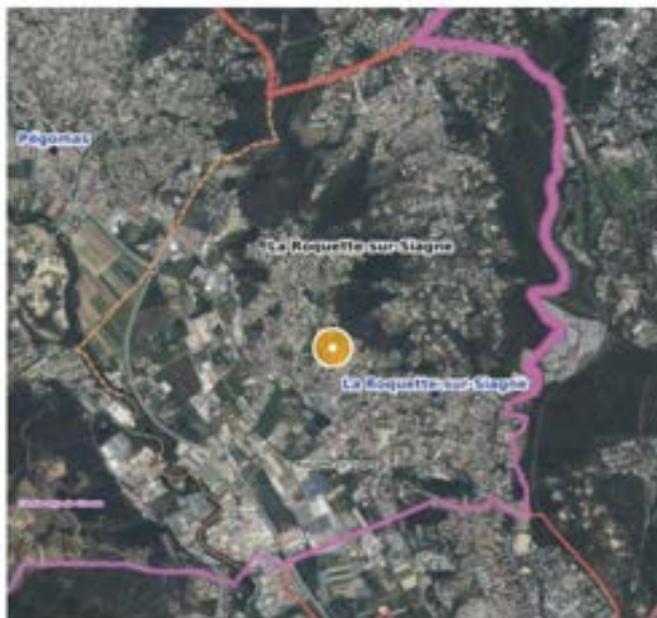


Figure 1: Vue aérienne de la commune - Source : site internet Géoportail

La commune, traversée par la Siagne et le canal du Béal, est caractérisée par un cadre paysager entre mer et montagne. Elle bénéficie d'une situation géographique attractive, à proximité immédiate des pôles urbains majeurs de Cannes, Grasse et Sophia-Antipolis. Elle est desservie par plusieurs axes structurants d'intérêt intercommunal, notamment la RD 109 et la RD 9.

Le développement urbain de la commune s'organise autour de deux polarités :

- le village historique, en position dominante sur la colline, structuré autour de la place José-Thomas et marqué par un tissu résidentiel dense ;
- le secteur de Saint-Jean, au sud de la commune, en continuité directe avec l'agglomération cannoise, qui connaît une forte dynamique de densification, avec la présence de zones d'activités, de projets de logements et d'équipements publics. La croissance démographique communale est soutenue depuis le début des années 2000, portée par un solde migratoire positif, dans un contexte régional attractif. Cette dynamique s'accompagne d'une pression foncière élevée et d'une recomposition urbaine progressive des franges agricoles. Le plan local d'urbanisme (PLU) initial approuvé le 27 juillet 2017 a fait l'objet de plusieurs modifications et ajustements : une modification simplifiée n°1 (2018), trois modifications (2020, 2021 et 2022), et une déclaration de projet n°1 (2022).

La présente modification n°4 a pour objectif de lever la servitude d'attente de projet (SAP) sur le secteur Saint-Jean, et de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 11,39 ha valant règlement avec création d'une zone U. L'OAP est sous-divisée en cinq secteurs. Le nombre de logements sur l'ensemble de l'opération s'élève à 426 (dont 126 sont déjà réalisés).

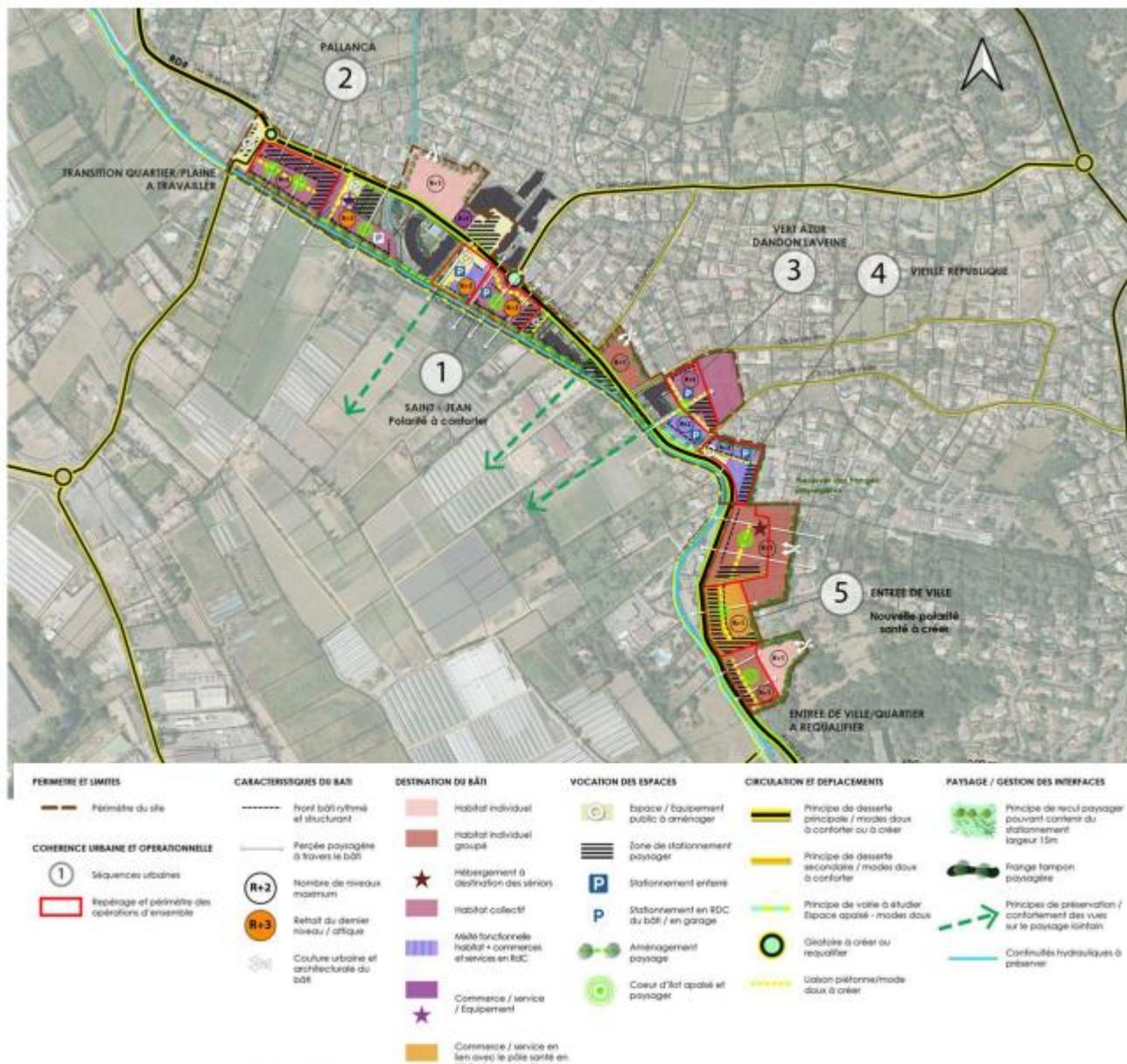


Figure 2: OAP du secteur Saint-Jean - Source : Évaluation environnementale

La modification n°4 porte également sur les règles de clôtures en zone A et N, les destinations en zones A et N, la destination commerciale dans la zone UE, les règles en matière d'énergie solaire en zone UA, les espaces libres en zones 2AU, la correction d'erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A, et la suppression/modification de certains emplacements réservés. La modification n°4 permettra également de faire évoluer les règles relatives à la division foncière pour « optimiser l'usage du foncier » et remettre la commune dans « une trajectoire foncière compatible avec les orientations du SCoT » ;

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Seuls les enjeux du secteur au nord de la commune, susceptible d'avoir des incidences environnementales, seront étudiés. Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement) ;
- la préservation de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores ;
- les mobilités et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Une partie de l'OAP se situe en zone inondable définie par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) qui s'applique au PLU. La MRAe n'a pas d'observation sur ce sujet.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le dossier est composé des pièces réglementaires attendues : notice explicative, rapport d'évaluation environnementale, règlement écrit et graphique modifiés et leurs annexes, ainsi qu'une OAP. L'évaluation environnementale (pièce F) identifie les principaux enjeux. Cependant, l'état initial des différents enjeux abordés n'est que qualitatif et non quantitatif. Il en est de même pour l'analyse des incidences (cf. chapitre 2 du présent avis) de la modification du PLU.

1.4. Compatibilité avec le SCoT, les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans le cadre du SCoT du Pays de Lérins, avec lequel il est présenté comme compatible. Il vise notamment à mieux maîtriser la consommation foncière et à renforcer la densification dans des secteurs déjà urbanisés, conformément aux orientations du SCoT en matière de limitation de l'étalement urbain. La modification ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD du PLU, fondées sur un équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie. Les ajustements réglementaires prévus restent dans le périmètre des orientations définies.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Biodiversité (dont Natura 2000)

La commune de La Roquette-sur-Siagne se situe dans un territoire présentant un potentiel écologique significatif, du fait de :

- deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 : Forêt de Peygros et de Pégomas, Plaine de la Siagne ;
- la présence du cours d'eau de la Siagne, corridor écologique structurant à l'échelle intercommunale ;
- des milieux agricoles et naturels en périphérie immédiate du tissu urbain, susceptibles d'abriter des espèces sensibles ou protégées (avifaune, chiroptères, herpétofaune, flore méditerranéenne) ;
- de haies, friches et linéaires boisés qui participent à la trame verte locale et aux continuités écologiques.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 3,5 km. Il s'agit des Gorges de la Siagne désignées au titre de la directive Habitats.

L'évaluation environnementale ne présente pas l'état initial des espèces potentiellement présentes sur le territoire (faune et flore), mais liste uniquement les milieux et habitats présents sur la commune. L'état initial aurait utilement pu être complété par une extraction de la base de données Silène.

Toutefois, l'enjeu est à relativiser dans la mesure où l'OAP Saint-Jean, d'une superficie de 11,39 ha, concerne la requalification de l'entrée de la commune et s'inscrit de part et d'autre d'une voirie principale existante, la RD9. Il s'agit d'un espace fortement anthropisé. Un recul minimum de 8 m vis-à-vis des vallons et ruisseaux est inscrit dans le règlement de l'OAP. Cette opération n'a, a priori, pas d'impact significatif sur les habitats naturels.

Réponse de la commune :

L'état initial sera complété par une extraction des données disponibles dans la base de données naturalistes régionale Silène (<https://silene.eu>), afin d'identifier les espèces susceptibles d'être présentes sur le périmètre de l'OAP Saint-Jean. Pour rappel, l'OAP Saint-Jean (11,39 ha) concerne un secteur fortement anthropisé situé de part et d'autre de la RD9, avec des mesures de recul de 8 mètres vis-à-vis des vallons et ruisseaux inscrites dans le règlement.

2.2 Préservation des ressources en eau

La Roquette-sur-Siagne est alimentée par les bassins versants de la Siagne et du Loup, dont l'eau est captée dans le Moyen Pays. Le dossier indique que « Les ressources de la Siagne et du Loup sont également sensibles aux étiages estivaux et en période de sécheresse la recharge des nappes est limitée ce qui peut affecter la disponibilité à l'échelle du bassin versant et donc entraîner des conséquences à l'échelle communale. Le bassin est aussi sollicité pour l'agriculture, le tourisme et l'environnement. En période de tension, ces usages peuvent entrer en conflit. »

Le dossier indique que la modification n°4 du PLU de la commune aura une incidence sur la ressource : « L'aménagement de l'OAP entraînera la création de nouveaux logements, ce qui impliquera une

augmentation des besoins en ressources, notamment en eau potable et en assainissement. Cette évolution risque d'accroître la pression sur les réseaux existants, tant en termes de capacité que de qualité de service. Il conviendra donc d'anticiper ces besoins en adaptant les infrastructures en conséquence, afin de garantir la durabilité des approvisionnements et de préserver la ressource en eau, particulièrement en contexte de changement climatique et de tension hydrique ».

Le dossier n'évalue pas de façon quantitative la disponibilité de la ressource, ni l'incidence de la modification n°4 du PLU sur celle-ci. Or les bassins versants du Loup et de La Siagne ont fait l'objet, en 2023 et 2024 d'arrêtés préfectoraux relatifs à une situation de sécheresse. La MRAe estime la croissance démographique liée à l'OAP Saint-Jean à environ 1 000 nouveaux habitants¹. Bien que le PADD définit la bonne adéquation entre la ressource et le développement urbain comme un enjeu fort, le dossier de modification du PLU ne justifie pas de cette adéquation.

La MRAe recommande d'évaluer, de façon quantitative, l'adéquation entre le besoin en eau potable générée par l'OAP Saint-Jean et la disponibilité de la ressource, dans un contexte de changement climatique.

Réponse de la commune :

Les besoins en eau générés par le projet seront quantifiés sur la base des données qui seront disponibles et accessibles (dernier RPQS notamment).

En complément, des échanges seront prévus avec les structures gestionnaires de l'eau potable (SICASIL, So'EAU), sous réserve de leur disponibilité afin de :

- Vérifier la capacité du réseau à absorber les besoins futurs de l'opération
- Confirmer la disponibilité de la ressource à moyen terme
- Identifier les enjeux potentiels : variabilité de la ressource, tensions saisonnières...)
- Intégrer les éventuelles autres études, projections déjà élaborées.

Ces compléments permettront d'évaluer de façon quantitative l'adéquation entre le besoin en eau potable générée par l'OAP et la disponibilité de la ressource.

2.3 Qualité de l'air et nuisances sonores

La densification urbaine via l'OAP Saint-Jean pourrait générer une augmentation significative du trafic motorisé, notamment le long de la RD9 (catégorie d'infrastructures n°4)² avec la création de 426 logements supplémentaires, ce qui accentuerait les nuisances sonores et dégraderait la qualité de l'air. Le dossier reconnaît ces enjeux : « l'augmentation de la population entraînera une accentuation des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique en lien avec la densification et l'augmentation du trafic ».

Quelques mesures sont proposées pour limiter les nuisances tel que le recul des constructions de 10 m par rapport à la RD9 mais aucune analyse des niveaux sonores existants ni des expositions n'est présentée. Le dossier n'évalue donc pas les incidences de la modification n°4 du PLU sur ces deux thématiques.

La MRAe recommande de compléter l'état initial par une estimation de la qualité de l'air et du bruit le long de la route départementale 9, d'analyser les incidences de la modification n°4 du PLU sur les nuisances sonores et la pollution atmosphérique, et de prévoir le cas échéant des mesures adaptées.

Réponse de la commune :

Une **estimation de la qualité de l'air** sera intégrée à partir des données disponibles auprès d'ATMO Sud, organisme agréé pour la surveillance de la qualité de l'air en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

¹ Selon l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,36. L'OAP prévoit un nombre de logements de 426 dont 324 restent à construire. 426 logements correspondent donc environ à 1 000 habitants. De plus, et bien que le dossier ne le mentionne pas, la MRAe a pu constater sur le portail de l'assainissement collectif que la commune de la Roquette-sur-Siagne est reliée à la station d'épuration des eaux de Cannes qui a une capacité de 300 000 équivalent habitant avec a priori une marge de 20 %.

² La bande d'influence d'une voie classée catégorie 4 est de 30 m.

Les données sont accessibles via le portail public d'ATMO Sud : [Inspirer un air meilleur | AtmoSud](#)

Ces éléments permettront d'évaluer les incidences potentielles de la modification du PLU et, le cas échéant, d'**identifier des mesures adaptées pour limiter les nuisances** (plantations, écrans acoustiques, éloignement des façades, etc.).

Les données sur le bruit seront également complétées à partir des données disponibles relatives au trafic sur la route départementale 9 (données DDT). Un paragraphe sera ajouté page 36 du rapport d'évaluation environnementale sous réserve des données disponibles.

2.4 Transports

La création de 426 logements supplémentaires est envisagée dans les 5 séquences d'aménagement, ce qui va générer un flux important de déplacement.

Le rapport de présentation ne détaille pas les infrastructures de transport en commun présentes au sein de l'OAP Saint-Jean, et ne précise pas l'articulation du projet de densification urbaine avec le réseau existant ou futur. L'orientation 4D du SCoT précise que « La densification des espaces les mieux desservis par les infrastructures de transport et l'intégration du développement urbain au réseau de transport est l'une des priorités du SCoT'Ouest ». Le dossier doit donc être complété afin de démontrer sa cohérence avec cet objectif du SCoT.

La MRAe recommande de justifier la cohérence avec l'objectif 4D du SCoT'Ouest en précisant les infrastructures de transport en commun présentes au sein de l'OAP et de préciser l'articulation du projet de densification avec le réseau de transport existant et futur.

Réponse de la commune :

La commune a réalisé une étude urbaine pour le renouvellement urbain du secteur Saint-Jean en 2021. Cette étude présente les infrastructures de transport routier et la trame viaire et mobilités existantes à l'intérieur du périmètre et proches du secteur Saint-Jean. Ces éléments de diagnostic seront intégrés dans le rapport de présentation afin de préciser les enjeux mobilités de la zone d'étude. Les enjeux identifiés sur le secteur Saint-Jean en matière de mobilité et de densification du réseau de transport sont notamment de :

- Retravailler l'entrée de ville du secteur ;
- Redonner de la lisibilité ;
- Améliorer les franchissements de la RD et du Béal ;
- Restructurer et requalifier la RD pour redonner la place aux mobilités douces, au végétal et révéler le Béal ;
- Aménager de nouveaux espaces de stationnement pour libérer et améliorer la qualité des espaces publics existants.

Le rapport de présentation sera complété avec les enjeux mis en évidence dans cette étude pour montrer la cohérence du projet avec l'objectif 4D du SCoT'Ouest et les enjeux de densification que le projet entrainera avec le réseau de transport existant et venir.



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de La
Roquette-sur-Siagne (06)

**N° MRAe
003634/A PP**

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 19 août 2025 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi et Marc Challéat, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de La Roquette-sur-Siagne pour avis de la MRAe sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Roquette-sur-Siagne (06). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 16 juin 2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 23 juin 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 2 juillet 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de La Roquette-sur-Siagne, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 5 552 habitants en 2022 (INSEE). La commune est comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes (couvrant les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins et de Grasse) approuvé le 20 mai 2021.

La commune souhaite modifier son plan local d'urbanisme afin de lever la servitude d'attente de projet sur le secteur Saint-Jean, et de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 11,39 hectares valant règlement avec création d'une zone U. L'OAP est sous-divisée en cinq secteurs. Le nombre de logements sur l'ensemble de l'opération s'élève à 426 (dont 126 sont déjà réalisés). La modification n°4 du PLU porte également sur les règles de clôtures en zone A et N, les destinations en zones A et N, la destination commerciale dans la zone UE, les règles en matière d'énergie solaire en zone UA, les espaces libres en zones 2AU, la correction d'erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A, et la suppression/modification de certains emplacements réservés.

L'évaluation environnementale identifie les principaux enjeux liés à la modification du plan local d'urbanisme, et notamment ceux liés à la biodiversité, à la préservation de la ressource en eau, aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique. Cependant, l'état initial des différents enjeux abordés n'est que qualitatif et non quantitatif. De même l'analyse des incidences n'est pas quantifiée. La MRAe recommande, pour ces thématiques, de reprendre l'état initial du secteur de l'OAP en présentant des données quantitatives, d'approfondir l'analyse des incidences de la modification du PLU et de prévoir les éventuelles mesures d'évitement et de réduction associées.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7
2.1. Biodiversité (dont Natura 2000).....	7
2.2. Préservation des ressources en eau.....	8
2.3. Qualité de l'air et nuisances sonores.....	8
2.4. Transports.....	9

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de La Roquette-sur-Siagne, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 5 552 habitants en 2022 (recensement INSEE). La commune est comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes (couvrant les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins et de Grasse) approuvé le 20 mai 2021.

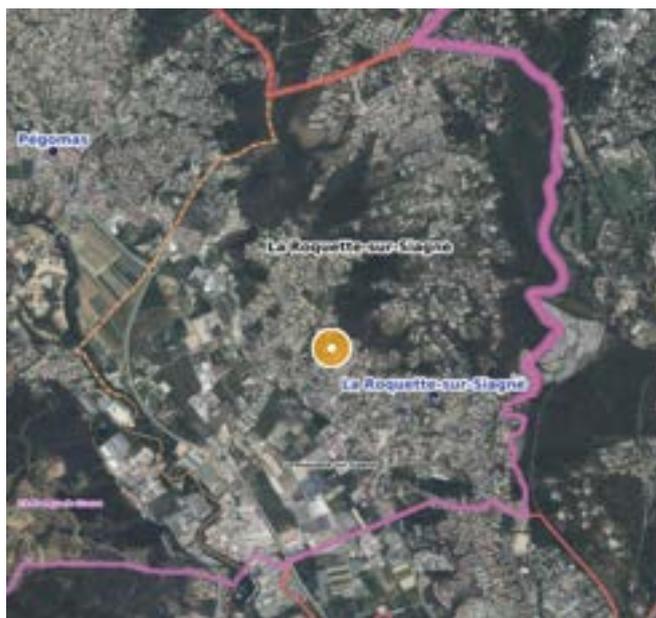


Figure 1: Vue aérienne de la commune - Source : site internet Géoportail

La commune, traversée par la Siagne et le canal du Béal, est caractérisée par un cadre paysager entre mer et montagne. Elle bénéficie d'une situation géographique attractive, à proximité immédiate des pôles urbains majeurs de Cannes, Grasse et Sophia-Antipolis. Elle est desservie par plusieurs axes structurants d'intérêt intercommunal, notamment la RD 109 et la RD 9.

Le développement urbain de la commune s'organise autour de deux polarités :

- le village historique, en position dominante sur la colline, structuré autour de la place José-Thomas et marqué par un tissu résidentiel dense ;
- le secteur de Saint-Jean, au sud de la commune, en continuité directe avec l'agglomération cannoise, qui connaît une forte dynamique de densification, avec la présence de zones d'activités, de projets de logements et d'équipements publics.

La croissance démographique communale est soutenue depuis le début des années 2000, portée par un solde migratoire positif, dans un contexte régional attractif. Cette dynamique s'accompagne d'une pression foncière élevée et d'une recomposition urbaine progressive des franges agricoles.

Le plan local d'urbanisme (PLU) initial approuvé le 27 juillet 2017 a fait l'objet de plusieurs modifications et ajustements : une modification simplifiée n°1 (2018), trois modifications (2020, 2021 et 2022), et une déclaration de projet n°1 (2022).

La présente modification n°4 a pour objectif de lever la servitude d'attente de projet (SAP) sur le secteur Saint-Jean, et de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 11,39 ha valant règlement avec création d'une zone U. L'OAP est sous-divisée en cinq secteurs. Le nombre de logements sur l'ensemble de l'opération s'élève à 426 (dont 126 sont déjà réalisés).

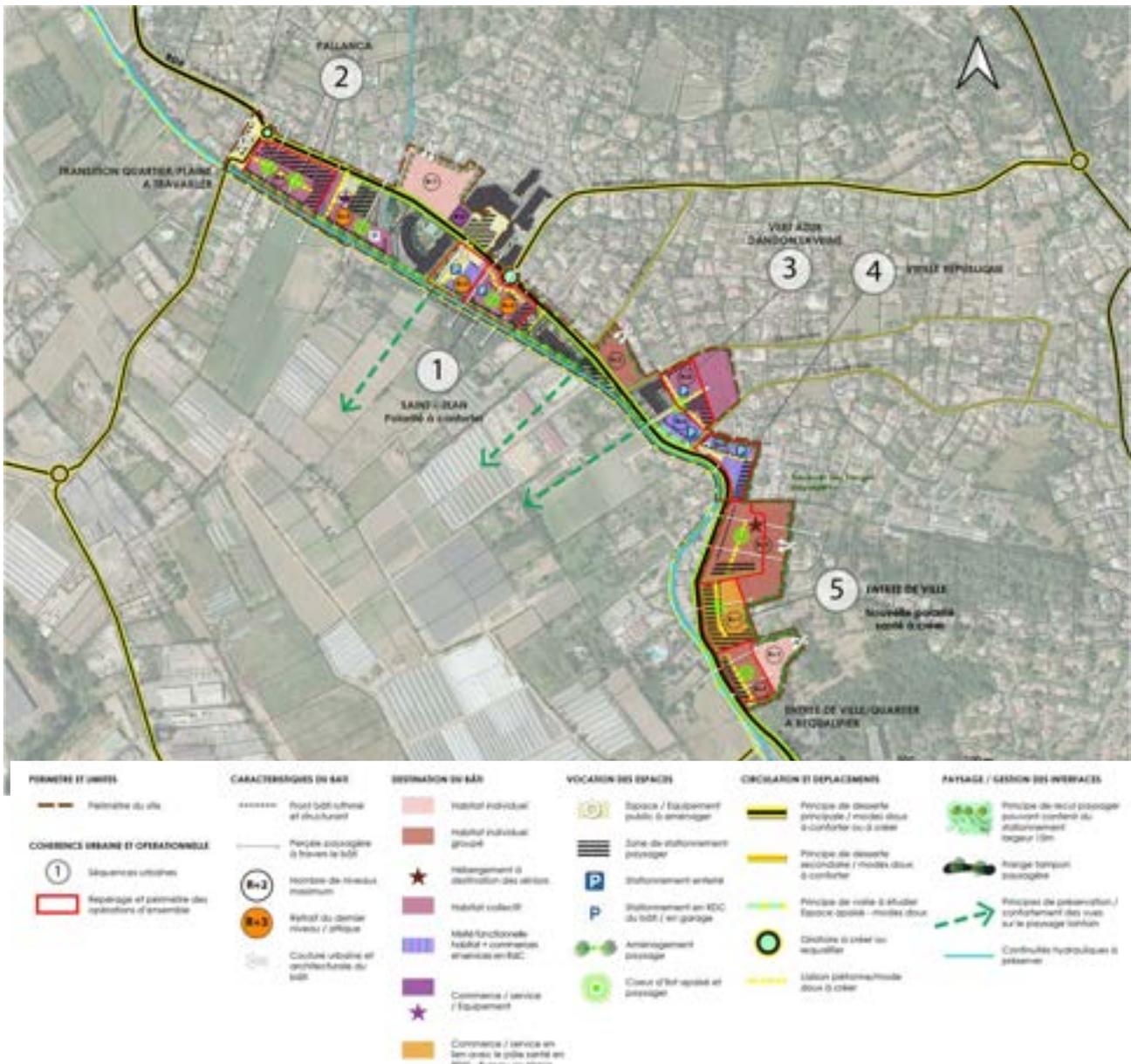


Figure 2: OAP du secteur Saint-Jean - Source : Évaluation environnementale

La modification n°4 porte également sur les règles de clôtures en zone A et N, les destinations en zones A et N, la destination commerciale dans la zone UE, les règles en matière d'énergie solaire en zone UA, les espaces libres en zones 2AU, la correction d'erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A, et la suppression/modification de certains emplacements réservés.

La modification n°4 permettra également de faire évoluer les règles relatives à la division foncière pour « optimiser l'usage du foncier » et remettre la commune dans « une trajectoire foncière compatible avec les orientations du SCoT » ;

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement) ;
- la préservation de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores ;
- les mobilités et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Une partie de l'OAP se situe en zone inondable définie par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) qui s'applique au PLU. La MRAe n'a pas d'observation sur ce sujet.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le dossier est composé des pièces réglementaires attendues : notice explicative, rapport d'évaluation environnementale, règlement écrit et graphique modifiés et leurs annexes, ainsi qu'une OAP.

L'évaluation environnementale (pièce F) identifie les principaux enjeux. Cependant, l'état initial des différents enjeux abordés n'est que qualitatif et non quantitatif. Il en est de même pour l'analyse des incidences (cf. chapitre 2 du présent avis) de la modification du PLU.

1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans le cadre du SCoT du Pays de Lérins, avec lequel il est présenté comme compatible. Il vise notamment à mieux maîtriser la consommation foncière et à renforcer la densification dans des secteurs déjà urbanisés, conformément aux orientations du SCoT en matière de limitation de l'étalement urbain.

La modification ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD du PLU, fondées sur un équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie. Les ajustements réglementaires prévus restent dans le périmètre des orientations définies.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Biodiversité (dont Natura 2000)

La commune de La Roquette-sur-Siagne se situe dans un territoire présentant un potentiel écologique significatif, du fait de :

- deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 : Forêt de Peygros et de Pégomas, Plaine de la Siagne ;
- la présence du cours d'eau de la Siagne, corridor écologique structurant à l'échelle intercommunale ;
- des milieux agricoles et naturels en périphérie immédiate du tissu urbain, susceptibles d'abriter des espèces sensibles ou protégées (avifaune, chiroptères, herpétofaune, flore méditerranéenne) ;
- de haies, friches et linéaires boisés qui participent à la trame verte locale et aux continuités écologiques.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 3,5 km. Il s'agit des Gorges de la Siagne désignées au titre de la directive Habitats.

L'évaluation environnementale ne présente pas l'état initial des espèces potentiellement présentes sur le territoire (faune et flore), mais liste uniquement les milieux et habitats présents sur la commune. L'état initial aurait utilement pu être complété par une extraction de la [base de données Silène](#).

Toutefois, l'enjeu est à relativiser dans la mesure où l'OAP Saint-Jean, d'une superficie de 11,39 ha, concerne la requalification de l'entrée de la commune et s'inscrit de part et d'autre d'une voirie principale existante, la RD9. Il s'agit d'un espace fortement anthropisé. Un recul minimum de 8 m vis-à-vis des vallons et ruisseaux est inscrit dans le règlement de l'OAP. Cette opération n'a, a priori, pas d'impact significatif sur les habitats naturels.

2.2. Préservation des ressources en eau

La Roquette-sur-Siagne est alimentée par les bassins versants de la Siagne et du Loup, dont l'eau est captée dans le Moyen Pays. Le dossier indique que *« Les ressources de la Siagne et du Loup sont également sensibles aux étages estivaux et en période de sécheresse la recharge des nappes est limitée ce qui peut affecter la disponibilité à l'échelle du bassin versant et donc entraîner des conséquences à l'échelle communale. Le bassin est aussi sollicité pour l'agriculture, le tourisme et l'environnement. En période de tension, ces usages peuvent entrer en conflit. »*

Le dossier indique que la modification n°4 du PLU de la commune aura une incidence sur la ressource : *« L'aménagement de l'OAP entraînera la création de nouveaux logements, ce qui impliquera une augmentation des besoins en ressources, notamment en eau potable et en assainissement. Cette évolution risque d'accentuer la pression sur les réseaux existants, tant en termes de capacité que de qualité de service. Il conviendra donc d'anticiper ces besoins en adaptant les infrastructures en conséquence, afin de garantir la durabilité des approvisionnements et de préserver la ressource en eau, particulièrement en contexte de changement climatique et de tension hydrique ».*

Le dossier n'évalue pas de façon quantitative la disponibilité de la ressource, ni l'incidence de la modification n°4 du PLU sur celle-ci. Or les bassins versants du Loup et de La Siagne ont fait l'objet, en 2023 et 2024 d'arrêtés préfectoraux relatifs à une situation de sécheresse. La MRAe estime la croissance démographique liée à l'OAP Saint-Jean à environ 1 000 nouveaux habitants¹. Bien que le PADD définit la bonne adéquation entre la ressource et le développement urbain comme un enjeu fort, le dossier de modification du PLU ne justifie pas de cette adéquation.

La MRAe recommande d'évaluer, de façon quantitative, l'adéquation entre le besoin en eau potable générée par l'OAP Saint-Jean et la disponibilité de la ressource, dans un contexte de changement climatique.

2.3. Qualité de l'air et nuisances sonores

La densification urbaine via l'OAP Saint-Jean pourrait générer une augmentation significative du trafic motorisé, notamment le long de la RD9 (catégorie d'infrastructures n°4)² avec la création de 426 logements supplémentaires, ce qui accentuerait les nuisances sonores et dégraderait la qualité de l'air. Le dossier reconnaît ces enjeux : *« l'augmentation de la population entraînera une accentuation des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique en lien avec la densification et l'augmentation du trafic ».*

¹ Selon l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,36. L'OAP prévoit un nombre de logements de 426 dont 324 restent à construire. 426 logements correspond donc environ à 1 000 habitants. De plus, et bien que le dossier ne le mentionne pas, la MRAe a pu constater sur le [portail de l'assainissement collectif](#) que la commune de la Roquette-sur-Siagne est relié à la station d'épuration des eaux de Cannes qui a une capacité de 300 000 équivalent habitant avec a priori une marge de 20 %.

²La bande d'influence d'une voie classée catégorie 4 est de 30 m.

Quelques mesures sont proposées pour limiter les nuisances tel que le recul des constructions de 10 m par rapport à la RD9 mais aucune analyse des niveaux sonores existants ni des expositions n'est présentée. Le dossier n'évalue donc pas les incidences de la modification n°4 du PLU sur ces deux thématiques.

La MRAe recommande de compléter l'état initial par une estimation de la qualité de l'air et du bruit le long de la route départementale 9, d'analyser les incidences de la modification n°4 du PLU sur les nuisances sonores et la pollution atmosphérique, et de prévoir le cas échéant des mesures adaptées.

2.4. Transports

La création de 426 logements supplémentaires est envisagée dans les 5 séquences d'aménagement, ce qui va générer un flux important de déplacement.

Le rapport de présentation ne détaille pas les infrastructures de transport en commun présentes au sein de l'OAP Saint-Jean, et ne précise pas l'articulation du projet de densification urbaine avec le réseau existant ou futur. L'orientation 4D du SCoT précise que « *La densification des espaces les mieux desservis par les infrastructures de transport et l'intégration du développement urbain au réseau de transport est l'une des priorités du SCoT'Ouest* ». Le dossier doit donc être complété afin de démontrer sa cohérence avec cet objectif du SCoT.

La MRAe recommande de justifier la cohérence avec l'objectif 4D du SCoT'Ouest en précisant les infrastructures de transport en commun présentes au sein de l'OAP et de préciser l'articulation du projet de densification avec le réseau de transport existant et futur.

Monsieur Raymond ALBIS
Maire
Mairie de La Roquette-sur-Siagne
630, Chemin de la Commune
CS 13 100
06550 LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Grasse, le 05 septembre 2025

Références dossier :
Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/ 2025D/02063

Objet : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Avis sur les documents au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 juin 2025, reçu par mes services le 19 juin 2025, vous saisissez la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), sur la Modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Commune du Pays de Grasse, à l'interface entre l'agglomération grasseoise et la Plaine de la Siagne, La Roquette-sur-Siagne constitue un pôle de vie structurant de l'intercommunalité. Son positionnement, son dynamisme et son attractivité sont à préserver tout en considérant les différentes contraintes physiques et environnementales en présence ; autant d'enjeux à considérer en matière de développement et d'aménagement du territoire.

Aussi, j'ai demandé à mes services d'analyser votre document d'urbanisme avec la plus grande attention. Il en ressort les observations développées ci-après.

La procédure de Modification n°4 du PLU porte sur des évolutions d'ordre réglementaire, tant écrites que graphiques, dans l'objectif :

- De lever la Servitude d'Attente de Projet (SAP) instaurée en 2021 à l'occasion de la Modification n°2 du PLU sur le secteur Saint-Jean – Dandon - Poursel par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement ;
- De maîtriser la consommation foncière par la mise en place de dispositions contraignant les divisions parcellaires, dans le but de se rapprocher des objectifs fixés par le SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en la matière ;
- De clarifier le règlement écrit ;
- De mettre à jour la liste des ER et les annexes ;

D'un point de vue environnemental, les documents du PLU appellent les observations suivantes :

Dans l'évaluation environnementale :

- Il n'est pas fait mention de la Trame Turquoise, or il existe de très forts enjeux concernant cette trame sur cette commune. En effet, en tant que volet spécifique de la Trame Bleue, des mesures complémentaires pourraient être ajoutées sur ce sujet. Sur le territoire communal de La Roquette-sur-Siagne subsiste différentes prairies humides qui abritent des espèces végétales rares, protégées et/ou aujourd'hui en très nette régression comme *Oenanthe globulosa* - Oenanthe globuleuse, *Anacamptis laxiflora* - Orchis à fleurs lâches, *Euphorbia illirica* - Euphorbe d'Illyrie, *Lepidium coronopus* - Passerage écailleuse. Le maintien et la préservation de cette trame turquoise constituent un enjeu fort, afin de garantir à la fois la conservation de la biodiversité locale et le rôle fonctionnel des milieux humides notamment dans la prévention des inondations.
- En page 36, il peut être proposé pour la gestion des eaux pluviales et la réduction du risque d'inondation/ruissellement, la création de noues ;
- En page 37, dans les mesures proposées, il serait intéressant de préciser la marge de recul attendue par rapport au cours d'eau : « Maintenir une bande de protection (*préciser la marge de recul minimale*) de part et d'autre du cours d'eau localisé au sud de l'OAP » ;
- En pages 39 et 40, la mise en place d'un l'emplacement réservé sur un espace en friche en vue d'y aménager un terrain de boules avec un parking perméable ne peut être qualifié comme ayant des incidences « faibles ». En effet, le passage d'un milieu naturel (même s'il ne présente qu'une biodiversité ordinaire, il s'agit d'un terrain de vie et de chasse pour certaines espèces de faune et de flore) à un milieu anthropisé où l'expression de la biodiversité sera très réduite, a des incidences qui ne peuvent être négligées. L'analyse de l'impact des aménagements prévus sur ce secteur semble à reconsidérer. D'autant plus que d'après les données relatives aux zones humides avérées et potentielles issues du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides (PGSZH) conduit par le SMIAGE Maralpin en lien avec le CEN, ce secteur fait l'objet d'une zone humide.

Dans l'OAP « Saint-Jean » :

Il serait souhaitable de préciser clairement les recommandations à appliquer pour guider la mise en œuvre future des aménagements projetés. Notamment :

- Préciser la végétalisation souhaitée : proposition que les clôtures en haies vives soient composées par des essences locales méditerranéennes non envahissantes et non allergènes, que les haies soient composées a minima d'au moins trois espèces différentes ;
- Des recommandations relatives à l'éclairage public et privé (dans les futures opérations de logements par exemple) peuvent également être mentionnées (température de couleur des lampes, orientation des faisceaux d'éclairage, hauteur des mâts...) ;
- Il peut être proposé dans les nouveaux quartiers qui seront créés de mettre en œuvre les dispositions en faveur de la biodiversité du Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse. En effet, ce dernier affiche des objectifs de réduction de l'impact sur l'environnement (préservation de la biodiversité, matériaux bio-sourcés) en conciliant enjeux de production de logements et qualité de vie. A ce titre, il propose d'inscrire dans la Charte partenariale de l'habitat social des prescriptions relatives à l'amélioration du cadre de vie (plantation de haies, jardins partagés...).

Concernant les transports et la mobilité, les dispositions de l'OAP Saint-Jean - Dandon - Poursel intègrent, en cohérence avec les attentes et actions du Plan de Déplacements Urbains 2017-2027 de la CAPG, la nécessité d'apaiser les circulations et de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements au niveau de la RD9.

Sur le volet Habitat, la Modification n°4 du PLU ne présente pas d'incompatibilité majeure avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 en phase de finalisation. Les dispositions proposées permettant la mise en œuvre du programme territorialisé. Les sites LRS10, LRS5, LRS13 et LRS11 identifiés dans ce dernier sont impactés favorablement par les règles de l'OAP Saint Jean. Les évolutions réglementaires apportées viennent conforter la réalisation des projets de logements avec une projection d'un nombre de logement social permettant d'atteindre les objectifs du PLH sur ces secteurs.

Par ailleurs, quelques remarques de forme et/ou certaines imprécisions pourraient être corrigées afin d'assurer une meilleure compréhension du dossier de PLU modifié ou de clarifier certaines règles applicables :

- Dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, en page 7 (OAP du village), une cartographie apparaît tronquée ;
- Dans l'OAP « Saint-Jean » valant règlement (p. 9 à 31) :
Le parti pris est intéressant et il est innovant de décliner les règles d'urbanisme directement au sein de l'OAP. Le projet urbain est décliné de manière cohérente dans celle-ci en terme de structuration du renouvellement urbain autour des polarités existantes, de l'armature urbaine et de la desserte en transports en commun. En revanche, le schéma de principe (et ses zooms relatifs à chaque secteur) mériterait d'être précisé afin de faire apparaître plus clairement les limites entre les cinq séquences réglementées. Cette imprécision pourrait entraîner une difficulté pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment pour les règles non apparentes sur les pièces graphiques (mixité sociale et fonctionnelle notamment). Enfin, l'objectif de densification du secteur 5 de l'OAP (en R+1) ne me paraît pas adapté au regard des contraintes d'une opération de renouvellement urbain. En effet, cela risque de compromettre la faisabilité opérationnelle et économique de la restructuration du tissu urbain sur ce secteur.
Par ailleurs, dans les dispositions relatives à la qualité environnementale et à la prévention des risques, il est fait référence à la réglementation thermique 2012 (RT2012). Or désormais, pour les bâtiments résidentiels dont le permis de construire est déposé après le 1^{er} janvier 2022, la norme est la référence environnementale 2020 (RE2020). Il conviendrait donc d'actualiser la référence ;
- Concernant l'actualisation de la liste des emplacements et des servitudes (p.42 à 64) : la refonte de la liste des ER est mal expliquée dans l'exposé des motifs, alors même que la nouvelle version corrige des imprécisions importantes de la version en vigueur (ajout du bénéficiaire, de la dénomination précise,...). Par ailleurs, les illustrations graphiques des ajouts/suppressions d'ER ne permettent pas d'identifier facilement la position géographique des emprises concernées ;
- Tel que modifié dans le cadre de la présente procédure, le règlement du PLU apparaît plus lisible et plus clair, en particulier sur le sujets des détournements d'usage dans la Plaine de la Siagne.

La lecture du règlement modifié a, par ailleurs, mis en lumière d'autres dispositions qui mériteraient d'être retravaillées afin d'assurer leur applicabilité et la mise en œuvre de projets agricoles notamment. A titre d'exemple, les règles de hauteur en zone agricole seraient à vérifier. En effet, les hauteurs annoncées pour les bâtiments agricoles et les serres sont limitées mais raisonnables. Cependant, elles se calculent à partir du sol naturel qui, dans certains cas, pourraient venir en contradiction avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui, lui, se réfère à une « côte de référence » parfois déjà plus haute que la côte du terrain naturel lui-même. Aussi, il serait peut-être pertinent, de vérifier la concordance de ces dispositions afin de ne pas empêcher la réalisation de certains projets.

En outre, le choix de limiter les hauteurs de serres à 5.5m est compréhensible. Toutefois, il pourrait s'avérer trop limitatif dans le futur. En effet, dans un souci de productivité, d'adaptation aux aléas climatiques et à la ressource en eau ainsi qu'à la maîtrise du milieu de culture, le recours aux serres « cathédrales » serait à terme une solution à envisager. En particulier sur les secteurs agricoles pollués, comme celui de « La Plaine », où une agriculture hors sol s'imposerait en cas de reconquête. Aussi, la réglementation des serres serait alors à reconsidérer. Une réflexion pourrait d'ores et déjà être engagée sur ce sujet.

Au regard des éléments déclinés ci-avant, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émet un **avis favorable** au dossier de la Modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,



Jérôme VIAUD

Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes





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

Nice, le 15 JUL. 2025

Objet : Modification n°4 – PLU de la Roquette-sur-Siagne

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons pris connaissance de l'ensemble des éléments mis à jour, visant à mettre en adéquation le PLU avec les ambitions communales. Nous notons les modifications apportées au règlement écrit ainsi que les évolutions concernant les emplacements réservés.

Par ailleurs, nous saluons la modification relative à la zone UE, permettant l'implantation d'un restaurant au sein de la base de loisirs.

À l'issue de l'examen du projet de modification, nous émettons un avis favorable avec réserves. Ces réserves concernent les éléments suivants :

- Création d'un emplacement réservé (N°65) pour un parking paysager en lieu et place de deux activités existantes : Go Pneu et Carrosserie de la Roquette. Dans le cas où la pérennité de ces activités est impactée, une relocalisation par les services de la commune est à étudier.
- Projets de logements sur les séquences urbaines : l'avenir des activités en place nécessite d'étudier les besoins de relocalisation, en particulier, les enseignes de menuiserie « L'Ouverture » (séquence n°1) et « Confiance Fermeture » (séquence n°4).
- Enfin, notre dernière réserve concerne la portée réglementaire de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au regard des activités existantes sur le secteur. Par rapport aux zones UB et UCb actuellement en vigueur, les emprises au sol projetées apparaissent réduites (passage de 50 % à 25 %, et de 25 % à 10 % selon les séquences).

Ces réductions peuvent contraindre les possibilités d'extension des activités économiques sur les cinq séquences urbaines. Par ailleurs, bien que l'OAP identifie des projets de logements, de parcs paysagers et de parkings enterrés, il conviendrait de préciser les destinations autorisées ou interdites, afin de clarifier les conséquences sur les futures constructions.

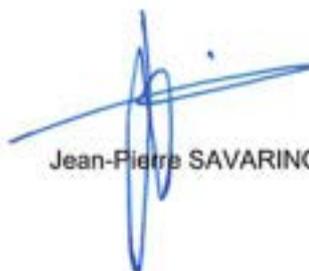
.../...

Enfin, nous souhaitons saluer l'ensemble des projets de logements prévus qui permettront, en partie, de répondre au déficit de logements pour actifs sur notre département.

Mes services se tiennent à la disposition des vôtres pour vous accompagner sur les volets économiques.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

*DIRECTION APPUI AUX ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Quentin ROBQUET & Constance LEMOINE
Email : constance.lemoine@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 53
Email : quentin.robquet@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n° 250705-12795R*



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement, du Tourisme
et de la Montagne

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

Nice, le **18 SEP. 2025**

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé le 6 juin 2025, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La-Roquette-sur-Siagne et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'évolution du PLU (article L.153-40 du code de l'urbanisme) et après consultation des services concernés, le Conseil départemental émet un avis favorable et sollicite les modifications suivantes :

- Suite à l'attentat de juillet 2016, le Département des Alpes-Maritimes réalise dans les collèges, des clôtures occultantes en métal peint d'une hauteur de 2,5 mètres afin de masquer les lieux de rassemblement des élèves et d'améliorer la sécurité de ces établissements. Pour permettre ces aménagements, il serait nécessaire de modifier les dispositions générales du règlement afin d'autoriser l'occultation des clôtures et les brise-vues y compris dans les zones naturelles et agricoles et/ou concernées par la trame verte et bleue, et en limitant la hauteur maximale de ces aménagements à 2,5 mètres ;
- Le projet de giratoire sur la RD 409 (ER n°2) n'étant pas porté par le Conseil départemental, il serait souhaitable qu'il soit inscrit dans un emplacement réservé dédié ;
- L'intitulé de l'emplacement réservé n°52 pourrait être ainsi complété afin d'apporter plus de précisions sur le projet : « aménagement d'un giratoire RD 1209-RD9 ».

Par ailleurs, je vous confirme que l'emplacement réservé n°36 (devenu ER 23) peut être supprimé en totalité car les travaux de la RD 1009 sont terminés.

Enfin, les ER 44 et 55 se situent à proximité d'une propriété départementale sur laquelle un bassin a été réalisé. Les services départementaux souhaiteraient être associés aux études préalables à la réalisation de ces projets afin, notamment, de prévoir la sécurisation de l'ouvrage hydraulique.

Les services départementaux restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.



Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

*Clément
Urban
le moule*



**Monsieur Raymond ALBIS
Hôtel de Ville
630 Chemin de la Commune
06550 La Roquette-sur-Siagne**

Nice, le 21 juillet 2025

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 44 04
Email : accus@alpes-maritimes.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier en date du 16 juin 2025, reçu le 18 juin 2025, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de votre commune.

L'objectif de la procédure de modification n°4 est de mettre en adéquation les règles d'urbanisme définies en 2017 avec les enjeux actuels et les évolutions récentes et à venir des projets qui se tiennent sur la commune.

Les objets de cette quatrième modification sont de l'ordre de 4 natures d'évolution :

- Lever la Servitude d'Attente de Projet par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Maîtriser la consommation foncière pour se rapprocher des objectifs fixés par le SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en matière de consommation foncière
- Clarifier le règlement écrit
- Mettre à jour les emplacements réservés et annexes

Toutefois, nous attirons votre attention sur les modifications apportées au règlement applicable aux zones agricoles (A) et naturelles (N), notamment en ce qui concerne l'article A11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, et plus précisément au point 11.4 relatif aux clôtures. ...

Il est désormais précisé que :

« Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Nos réf. :
MD/JPF/OA/RE

Objet : Avis
modification n°4 du
PLU de la Roquette-
Sur-Siagne

Dossier suivi par :
Rania EDDARIF

06.61.83.39.02

2025-0120

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage à structure horizontale) sur toute la hauteur. Elles devront être doublées de haies vives. Les murs de clôture en brise vue ou claustras sont formellement interdits ».

Nous constatons que la commune a fait le choix de réduire la hauteur maximale autorisée pour les clôtures, fixée à deux mètres dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Cette modification, qui ne concerne que les zones agricoles (A) et naturelles (N), soulève des interrogations quant à sa pertinence.

Il convient de rappeler qu'une clôture limitée à 1,20 mètre de hauteur, dont les 30 centimètres inférieurs doivent rester dégagés au-dessus du sol, ne saurait offrir une protection aux exploitations agricoles. Dans ces conditions, il est légitime de s'interroger sur l'utilité réelle d'une telle prescription.

Nous souhaitons attirer votre attention sur l'ampleur des préjudices causés par la faune sauvage aux cultures. À notre sens, toute mesure réglementaire relative à la protection des exploitations agricoles devrait faire l'objet d'une concertation et s'appuyer sur une analyse rigoureuse des réalités de terrain.

Il convient ici de rappeler que la mise en place des clôtures incombe à l'exploitant agricole. Toutefois, en cas de dommages, aucune indemnisation ne pourra être accordée par la fédération départementale des chasseurs si les dispositifs de protection ne répondent pas aux caractéristiques attendues.

À ce titre, nous demandons que les clôtures soient de type Ursus, d'une hauteur minimale de 2 mètres, conformément aux dispositions du PLU en vigueur et qu'elles soient solidement ancrées dans le sol afin de garantir leur efficacité.

Enfin, cette disposition envisagée ne nous semble pas adaptée aux réalités du terrain et aux besoins concrets des agriculteurs.

Au regard des observations exposées ci-dessus, la Chambre d'Agriculture se voit dans l'obligation d'émettre un avis défavorable sur votre projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de votre commune.

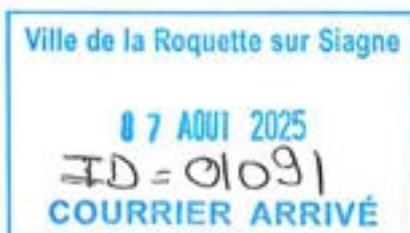
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président



Michel DESSUS

Le Président,



Monsieur Raymond ALBIS
Maire de la Roquette-sur-Siagne
Mairie de la Roquette-sur-Siagne
630, chemin de la Commune,
06550 La Roquette-sur-Siagne

Saint-Laurent-du-Var, le 11 juillet 2025

Objet : Modification N.4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne

Notre réf. : Pôle Territoire – Direction Régionale de l'Économie et de l'Action Territoriale
Suivi : Julien CAMERON – j.cameron@cmar-paca.fr - 07 88 97 49 41

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 18 juin 2025, vous nous avez transmis les documents relatifs à votre projet de modification N.4 du Plan Local d'Urbanisme. En tant que Personne Publique Associée, vous trouverez ci-dessous nos observations.

La modification proposée du document d'urbanisme présente plusieurs séquences urbaines qui s'inscrivent pleinement dans les objectifs de développement équilibré et durable du territoire.

L'une de ces séquences vise à structurer un véritable cœur de ville, élément essentiel à l'affirmation de l'identité urbaine et à la lisibilité de la commune. Cette centralité renforcée contribue à la cohérence du tissu urbain et facilite l'accès aux services pour les habitants.

La création de services de proximité, notamment par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, constitue un vecteur fort de dynamisation économique et de maintien du lien social. Ces rez-de-chaussée commerciaux participent non seulement à la dynamique urbaine, mais aussi à la résilience du tissu économique local.

Par ailleurs, la densification prévue intègre explicitement une mixité sociale et intergénérationnelle. Il s'agit en effet d'un levier pertinent pour favoriser le vivre-ensemble et répondre aux besoins des différentes catégories de population.

C'est tout l'objet de notre opération intitulée "Artisan Confiance Senior" initiée le 22 juillet 2025, en collaboration avec un autre territoire, visant à sécuriser les relations entre les seniors et les artisans de proximité, notamment pour les petites interventions à domicile (réparations, entretien, dépannage), tout en luttant contre les pratiques déloyales ou abusives.

Il repose sur la valorisation d'artisans de confiance, engagés à respecter une charte de qualité, d'éthique et de transparence. Le but est de protéger les personnes âgées, tout en soutenant l'artisanat local. Cette opération pourrait s'inscrire pleinement dans les dynamiques en cours sur la commune de La Roquette-sur-Siagne.

La CMAR PACA se tient à votre disposition pour accompagner la mise en place de ce dispositif sur son territoire, en l'adaptant aux réalités locales et en mobilisant le tissu artisanal de proximité.

Dans le cadre de votre développement économique communal, les services proposés par la CMAR PACA peuvent être envisagés en collaboration :

- **Faire le point avec les entreprises locales**, nous permettant de prendre du recul sur tous les aspects de l'activité et dégager les priorités.
- **En accompagnant les transmissions et reprises d'entreprises**, nous contribuons à assurer la pérennité des services de proximité.
- **Nous soutenons et accompagnons les nouveaux porteurs de projets** afin de renforcer l'économie locale.

Compte tenu des éléments communiqués dans les documents concernés par la modification du PLU, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur donne un avis favorable au projet de modification N.4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Roquette-sur-Siagne.

Notre responsable du pôle territoire, Julien CAMERON, reste à votre disposition pour tous compléments d'informations au 07 88 97 49 41 ou par mail : j.cameron@cmar-paca.fr.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Gilles DUTTO
Président de niveau Départemental du 06
de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Provence-Alpes-Côte d'Azur



Monsieur Raymond ALBIS
Maire
Mairie de La Roquette-sur-Siagne
630, Chemin de la commune
CS 13 100
06550 LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Grasse le, 1^{er} septembre 2025
Réf : JV/NC/MT –36/2025

OBJET : Avis du SCoT'Ouest sur la Modification n°4 du PLU – Consultation au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 16 juin 2025, reçu par mes services le 19 juin 2025, vous me notifiez le dossier de la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, pour avis au titre des Personnes Publiques Associées.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les documents d'urbanisme des communes et leurs procédures d'évolution doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, et modifié successivement les 27 janvier et 27 octobre 2022, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation des grands espaces naturels, forestiers et agricoles, de croissance démographique et économique, ou encore de prise en compte des risques naturels.

Une analyse précise du dossier a ainsi été conduite par l'équipe du Syndicat Mixte afin de vérifier la compatibilité des évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure avec les orientations du document intercommunal applicable. Il en ressort ce qui suit.

La Modification n°4 de votre PLU a notamment pour objectif :

- De lever la Servitude d'Attente de Projet (SAP) instaurée en 2021 à l'occasion de la Modification n°2 du PLU sur le secteur Saint-Jean – Dandon - Poursel par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement ;

- De maîtriser la consommation foncière par la mise en place de dispositions contraignant les divisions parcellaires, dans le but de se rapprocher des objectifs fixés par le SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en la matière ;
- De clarifier le règlement écrit ;
- De mettre à jour la liste des ER et les annexes ;

Les évolutions portées dans le cadre de cette procédure contribuent à une meilleure traduction du projet de territoire de la commune de La Roquette-sur-Siagne tout en s'inscrivant, globalement, dans le grand cadre naturel et paysager roquetan.

Certaines dispositions, et tout particulièrement, les règles introduites à l'article 14 des dispositions générales du règlement relatives aux divisions parcellaires tendent à mieux maîtriser les consommations foncières, en cohérence avec les orientations du SCoT'Ouest en vigueur.

Quelques ajustements et précisions pourraient néanmoins être apportés afin d'assurer une parfaite compatibilité des dispositions modifiées avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) opposable et/ou de justifier davantage la compatibilité des modifications apportées avec ce dernier :

- *S'agissant de la création de l'OAP valant règlement sur le secteur Saint-Jean :*

Certains points de compatibilité avec le SCoT seraient à conforter.

Notamment, celle des aménagements prévus dans la Séquence n°5 – Entrée de ville avec l'Unité Prioritaire de Renouvellement Urbain à vocation de développement économique de Cravesan. Il conviendrait de démontrer que les activités liées à l'aide aux personnes prévues dans ce secteur participent à l'objectif attendu par le SCoT.

Également, le positionnement de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°2, prévu dans la Séquence n°2 – Pallanca, serait à justifier au regard de l'enveloppe urbaine communale (continuité urbaine) et des espaces boisés en présence, dans l'objectif de strictement limiter les consommations foncières relevant des critères du SCoT'Ouest et dont l'objectif à 2040 (3 ha) est déjà dépassé, comme indiqué dans votre document.

Enfin, pour une meilleure compréhension, il pourrait être utile d'indiquer sur les schémas d'aménagement de l'OAP la dénomination des différents îlots (A, B, C) dont il est fait référence dans les principes d'aménagement.

- *S'agissant des autres modifications d'ordre réglementaire :*

Le point 3.7 de la notice de présentation tend à autoriser la destination « commerces » en zone d'équipements publics UE, afin, notamment, de permettre l'implantation d'un restaurant au sein de la zone de loisirs. Au titre du Code de l'urbanisme, cette destination est relativement large et de nombreuses activités pourraient donc être admises. Il serait peut-être pertinent que cette nouvelle réglementation soit davantage encadrée, en précisant la sous-destination spécifiquement attendue et/ou en précisant dans la notice la localisation du restaurant attendu.

Le point 3.9 de la note de présentation présente l'évolution du pourcentage d'espaces verts attendus dans la zone 2AU pour les équipements et projets de services publics ou d'intérêt collectif. Ce pourcentage, initialement réglementé à hauteur de 80 % des espaces libres, est abaissé à 30% pour ce type d'installation ou de construction afin de permettre la réalisation d'une plateforme de stockage de déchets verts. La notice de présentation ne précise toutefois pas si cette règle s'applique en zone 2AUa ou 2AUh. En outre, selon la localisation de ce projet (à spécifier), sa compatibilité avec les orientations du SCoT'Ouest sera à préciser.

- *Autre remarque d'ordre général :*

Dans l'Évaluation Environnementale de la présente procédure, la compatibilité avec le SCoT est succinctement expliquée. Elle se base sur les quatre axes des Orientations Générales d'Aménagement du PADD. Le DOO étant le document réglementairement opposable, la modification du PLU est à justifier au regard des orientations et objectifs qui y sont déclinés (ceux afférents à la présente modification).

Enfin, dans la justification de l'évolution des Emplacements Réservés (ER), et notamment celle de l'ER n°84, au chapitre 3.10 de la notice de présentation, il est indiqué que cet ER est supprimé car déjà réalisé. Toutefois, au chapitre 4.2 et dans l'Évaluation Environnementale, sa suppression est justifiée au regard de l'abandon de ce projet. Cette incohérence pourrait être corrigée.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** à votre dossier de Modification n°4 du PLU.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision ainsi que pour poursuivre les échanges avec vos équipes dans la perspective de tendre vers la parfaite compatibilité de votre document communal avec les orientations du SCoT'Ouest.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Président,
Jérôme VIAUD



Maire de Grasse

Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
Président de la C.A du Pays de Grasse



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Mémoire en réponse suite à l'avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de
La Roquette-sur-Siagne (83)**

**N° MRAe
003634/A PP**

Réponses de la commune de La Roquette-sur-Siagne dans un encadré à fond bleu/gris

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 19 août 2025 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi et Marc Challéat, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de la Roquette-sur-Siagne pour avis de la MRAe sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de

La Roquette-sur-Siagne (06). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 16 juin 2025. Conformément l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 23 juin 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 2 juillet 2025.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

SYNTHÈSE

La commune de La Roquette-sur-Siagne, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 5 552 habitants en 2022 (INSEE). La commune est comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes (couvrant les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins et de Grasse) approuvé le 20 mai 2021.

La commune souhaite modifier son plan local d'urbanisme afin de lever la servitude d'attente de projet sur le secteur Saint-Jean, et de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 11,39 hectares valant règlement avec création d'une zone U. L'OAP est sous-divisée en cinq secteurs. Le nombre de logements sur l'ensemble de l'opération s'élève à 426 (dont 126 sont déjà réalisés). La modification n°4 du PLU porte également sur les règles de clôtures en zone A et N, les destinations en zones A et N, la destination commerciale dans la zone UE, les règles en matière d'énergie solaire en zone UA, les espaces libres en zones 2AU, la correction d'erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A, et la suppression/modification de certains emplacements réservés.

L'évaluation environnementale identifie les principaux enjeux liés à la modification du plan local d'urbanisme, et notamment ceux liés à la biodiversité, à la préservation de la ressource en eau, aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique. Cependant, l'état initial des différents enjeux abordés n'est que qualitatif et non quantitatif. De même l'analyse des incidences n'est pas quantifiée. La MRAe recommande, pour ces thématiques, de reprendre l'état initial du secteur de l'OAP en présentant des données quantitatives, d'approfondir l'analyse des incidences de la modification du PLU et de prévoir les éventuelles mesures d'évitement et de réduction associées.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

1 Zone correspondant à un site d'accueil au Nord de la commune sur laquelle se situe actuellement le restaurant La Bastide enchantée.

Table des matières

PRÉAMBULE	2
SYNTHÈSE	3
AVIS	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale	5
1.1. Contexte et objectifs du plan	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier	7
1.4. Compatibilité avec le SCoT, les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan	8
2.1. Biodiversité (dont Natura 2000).....	8
2.2. Préservation des ressources en eau	8
2.3. Qualité de l'air et nuisances sonores	9
2.4. Transports	10

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de La Roquette-sur-Siagne, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 5 552 habitants en 2022 (recensement INSEE). La commune est comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes (couvrant les intercommunalités de Cannes Pays de Lérins et de Grasse) approuvé le 20 mai 2021.

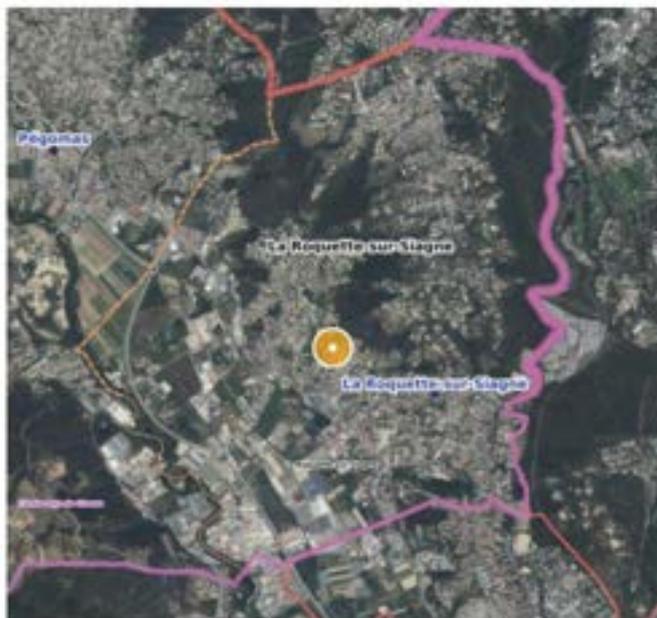


Figure 1: Vue aérienne de la commune - Source : site internet Géoportail

La commune, traversée par la Siagne et le canal du Béal, est caractérisée par un cadre paysager entre mer et montagne. Elle bénéficie d'une situation géographique attractive, à proximité immédiate des pôles urbains majeurs de Cannes, Grasse et Sophia-Antipolis. Elle est desservie par plusieurs axes structurants d'intérêt intercommunal, notamment la RD 109 et la RD 9.

Le développement urbain de la commune s'organise autour de deux polarités :

- le village historique, en position dominante sur la colline, structuré autour de la place José-Thomas et marqué par un tissu résidentiel dense ;
- le secteur de Saint-Jean, au sud de la commune, en continuité directe avec l'agglomération cannoise, qui connaît une forte dynamique de densification, avec la présence de zones d'activités, de projets de logements et d'équipements publics. La croissance démographique communale est soutenue depuis le début des années 2000, portée par un solde migratoire positif, dans un contexte régional attractif. Cette dynamique s'accompagne d'une pression foncière élevée et d'une recomposition urbaine progressive des franges agricoles. Le plan local d'urbanisme (PLU) initial approuvé le 27 juillet 2017 a fait l'objet de plusieurs modifications et ajustements : une modification simplifiée n°1 (2018), trois modifications (2020, 2021 et 2022), et une déclaration de projet n°1 (2022).

La présente modification n°4 a pour objectif de lever la servitude d'attente de projet (SAP) sur le secteur Saint-Jean, et de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 11,39 ha valant règlement avec création d'une zone U. L'OAP est sous-divisée en cinq secteurs. Le nombre de logements sur l'ensemble de l'opération s'élève à 426 (dont 126 sont déjà réalisés).

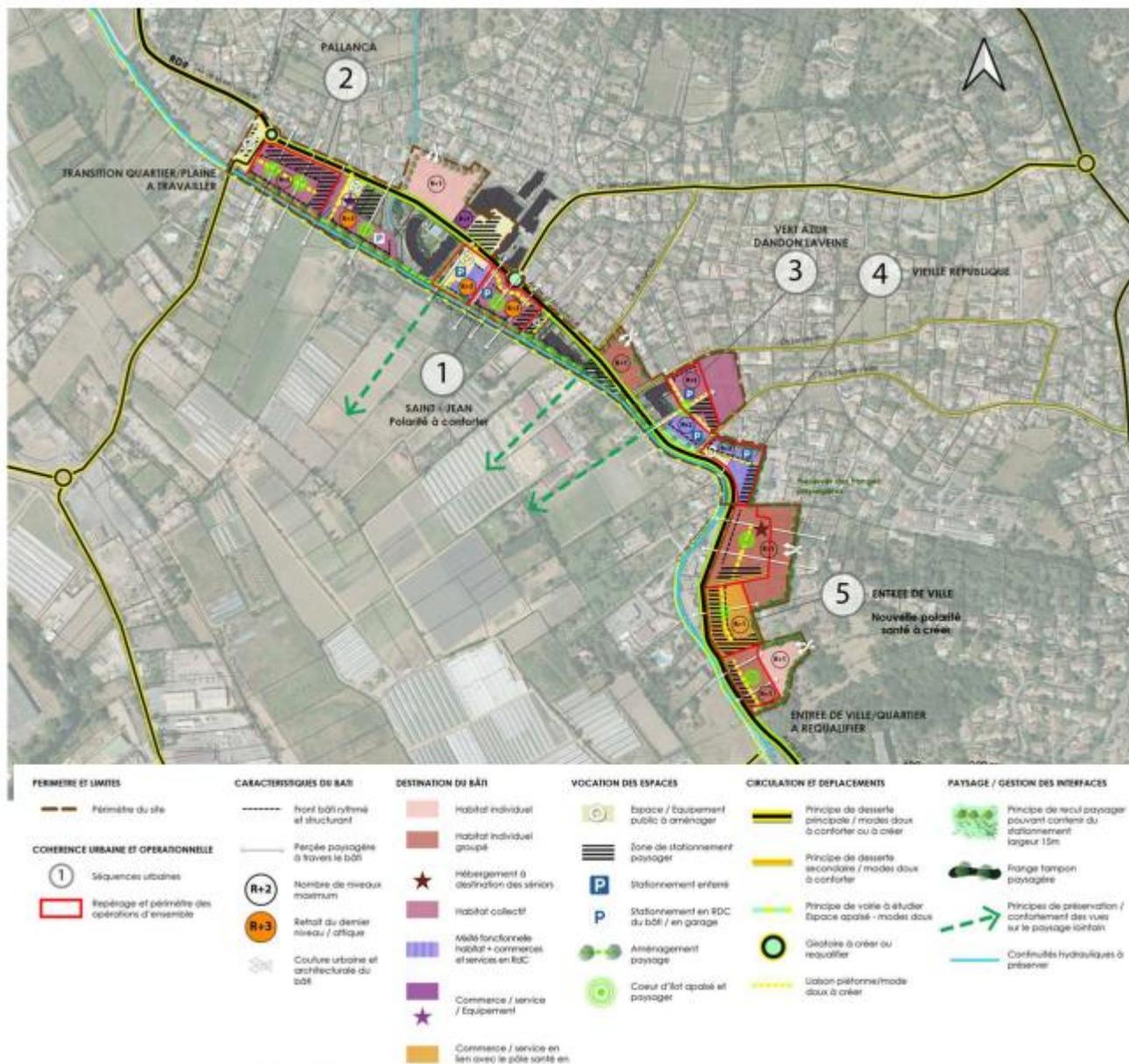


Figure 2: OAP du secteur Saint-Jean - Source : Évaluation environnementale

La modification n°4 porte également sur les règles de clôtures en zone A et N, les destinations en zones A et N, la destination commerciale dans la zone UE, les règles en matière d'énergie solaire en zone UA, les espaces libres en zones 2AU, la correction d'erreur matérielle concernant le pourcentage d'espace verts dans la zone A, et la suppression/modification de certains emplacements réservés. La modification n°4 permettra également de faire évoluer les règles relatives à la division foncière pour « optimiser l'usage du foncier » et remettre la commune dans « une trajectoire foncière compatible avec les orientations du SCoT » ;

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Seuls les enjeux du secteur au nord de la commune, susceptible d'avoir des incidences environnementales, seront étudiés. Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement) ;
- la préservation de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores ;
- les mobilités et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Une partie de l'OAP se situe en zone inondable définie par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) qui s'applique au PLU. La MRAe n'a pas d'observation sur ce sujet.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le dossier est composé des pièces réglementaires attendues : notice explicative, rapport d'évaluation environnementale, règlement écrit et graphique modifiés et leurs annexes, ainsi qu'une OAP. L'évaluation environnementale (pièce F) identifie les principaux enjeux. Cependant, l'état initial des différents enjeux abordés n'est que qualitatif et non quantitatif. Il en est de même pour l'analyse des incidences (cf. chapitre 2 du présent avis) de la modification du PLU.

1.4. Compatibilité avec le SCoT, les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans le cadre du SCoT du Pays de Lérins, avec lequel il est présenté comme compatible. Il vise notamment à mieux maîtriser la consommation foncière et à renforcer la densification dans des secteurs déjà urbanisés, conformément aux orientations du SCoT en matière de limitation de l'étalement urbain. La modification ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD du PLU, fondées sur un équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie. Les ajustements réglementaires prévus restent dans le périmètre des orientations définies.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Biodiversité (dont Natura 2000)

La commune de La Roquette-sur-Siagne se situe dans un territoire présentant un potentiel écologique significatif, du fait de :

- deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 : Forêt de Peygros et de Pégomas, Plaine de la Siagne ;
- la présence du cours d'eau de la Siagne, corridor écologique structurant à l'échelle intercommunale ;
- des milieux agricoles et naturels en périphérie immédiate du tissu urbain, susceptibles d'abriter des espèces sensibles ou protégées (avifaune, chiroptères, herpétofaune, flore méditerranéenne) ;
- de haies, friches et linéaires boisés qui participent à la trame verte locale et aux continuités écologiques.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 3,5 km. Il s'agit des Gorges de la Siagne désignées au titre de la directive Habitats.

L'évaluation environnementale ne présente pas l'état initial des espèces potentiellement présentes sur le territoire (faune et flore), mais liste uniquement les milieux et habitats présents sur la commune. L'état initial aurait utilement pu être complété par une extraction de la base de données Silène.

Toutefois, l'enjeu est à relativiser dans la mesure où l'OAP Saint-Jean, d'une superficie de 11,39 ha, concerne la requalification de l'entrée de la commune et s'inscrit de part et d'autre d'une voirie principale existante, la RD9. Il s'agit d'un espace fortement anthropisé. Un recul minimum de 8 m vis-à-vis des vallons et ruisseaux est inscrit dans le règlement de l'OAP. Cette opération n'a, a priori, pas d'impact significatif sur les habitats naturels.

Réponse de la commune :

L'état initial sera complété par une extraction des données disponibles dans la base de données naturalistes régionale Silène (<https://silene.eu>), afin d'identifier les espèces susceptibles d'être présentes sur le périmètre de l'OAP Saint-Jean. Pour rappel, l'OAP Saint-Jean (11,39 ha) concerne un secteur fortement anthropisé situé de part et d'autre de la RD9, avec des mesures de recul de 8 mètres vis-à-vis des vallons et ruisseaux inscrites dans le règlement.

2.2 Préservation des ressources en eau

La Roquette-sur-Siagne est alimentée par les bassins versants de la Siagne et du Loup, dont l'eau est captée dans le Moyen Pays. Le dossier indique que « Les ressources de la Siagne et du Loup sont également sensibles aux étiages estivaux et en période de sécheresse la recharge des nappes est limitée ce qui peut affecter la disponibilité à l'échelle du bassin versant et donc entraîner des conséquences à l'échelle communale. Le bassin est aussi sollicité pour l'agriculture, le tourisme et l'environnement. En période de tension, ces usages peuvent entrer en conflit. »

Le dossier indique que la modification n°4 du PLU de la commune aura une incidence sur la ressource : « L'aménagement de l'OAP entraînera la création de nouveaux logements, ce qui impliquera une

augmentation des besoins en ressources, notamment en eau potable et en assainissement. Cette évolution risque d'accroître la pression sur les réseaux existants, tant en termes de capacité que de qualité de service. Il conviendra donc d'anticiper ces besoins en adaptant les infrastructures en conséquence, afin de garantir la durabilité des approvisionnements et de préserver la ressource en eau, particulièrement en contexte de changement climatique et de tension hydrique ».

Le dossier n'évalue pas de façon quantitative la disponibilité de la ressource, ni l'incidence de la modification n°4 du PLU sur celle-ci. Or les bassins versants du Loup et de La Siagne ont fait l'objet, en 2023 et 2024 d'arrêtés préfectoraux relatifs à une situation de sécheresse. La MRAe estime la croissance démographique liée à l'OAP Saint-Jean à environ 1 000 nouveaux habitants¹. Bien que le PADD définit la bonne adéquation entre la ressource et le développement urbain comme un enjeu fort, le dossier de modification du PLU ne justifie pas de cette adéquation.

La MRAe recommande d'évaluer, de façon quantitative, l'adéquation entre le besoin en eau potable générée par l'OAP Saint-Jean et la disponibilité de la ressource, dans un contexte de changement climatique.

Réponse de la commune :

Les besoins en eau générés par le projet seront quantifiés sur la base des données qui seront disponibles et accessibles (dernier RPQS notamment).

En complément, des échanges seront prévus avec les structures gestionnaires de l'eau potable (SICASIL, So'EAU), sous réserve de leur disponibilité afin de :

- Vérifier la capacité du réseau à absorber les besoins futurs de l'opération
- Confirmer la disponibilité de la ressource à moyen terme
- Identifier les enjeux potentiels : variabilité de la ressource, tensions saisonnières...)
- Intégrer les éventuelles autres études, projections déjà élaborées.

Ces compléments permettront d'évaluer de façon quantitative l'adéquation entre le besoin en eau potable générée par l'OAP et la disponibilité de la ressource.

2.3 Qualité de l'air et nuisances sonores

La densification urbaine via l'OAP Saint-Jean pourrait générer une augmentation significative du trafic motorisé, notamment le long de la RD9 (catégorie d'infrastructures n°4)² avec la création de 426 logements supplémentaires, ce qui accentuerait les nuisances sonores et dégraderait la qualité de l'air. Le dossier reconnaît ces enjeux : « l'augmentation de la population entraînera une accentuation des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique en lien avec la densification et l'augmentation du trafic ».

Quelques mesures sont proposées pour limiter les nuisances tel que le recul des constructions de 10 m par rapport à la RD9 mais aucune analyse des niveaux sonores existants ni des expositions n'est présentée. Le dossier n'évalue donc pas les incidences de la modification n°4 du PLU sur ces deux thématiques.

La MRAe recommande de compléter l'état initial par une estimation de la qualité de l'air et du bruit le long de la route départementale 9, d'analyser les incidences de la modification n°4 du PLU sur les nuisances sonores et la pollution atmosphérique, et de prévoir le cas échéant des mesures adaptées.

Réponse de la commune :

Une **estimation de la qualité de l'air** sera intégrée à partir des données disponibles auprès d'ATMO Sud, organisme agréé pour la surveillance de la qualité de l'air en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

¹ Selon l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,36. L'OAP prévoit un nombre de logements de 426 dont 324 restent à construire. 426 logements correspondent donc environ à 1 000 habitants. De plus, et bien que le dossier ne le mentionne pas, la MRAe a pu constater sur le portail de l'assainissement collectif que la commune de la Roquette-sur-Siagne est reliée à la station d'épuration des eaux de Cannes qui a une capacité de 300 000 équivalent habitant avec a priori une marge de 20 %.

² La bande d'influence d'une voie classée catégorie 4 est de 30 m.

Les données sont accessibles via le portail public d'ATMO Sud : [Inspirer un air meilleur | AtmoSud](#)

Ces éléments permettront d'évaluer les incidences potentielles de la modification du PLU et, le cas échéant, d'**identifier des mesures adaptées pour limiter les nuisances** (plantations, écrans acoustiques, éloignement des façades, etc.).

Les données sur le bruit seront également complétées à partir des données disponibles relatives au trafic sur la route départementale 9 (données DDT). Un paragraphe sera ajouté page 36 du rapport d'évaluation environnementale sous réserve des données disponibles.

2.4 Transports

La création de 426 logements supplémentaires est envisagée dans les 5 séquences d'aménagement, ce qui va générer un flux important de déplacement.

Le rapport de présentation ne détaille pas les infrastructures de transport en commun présentes au sein de l'OAP Saint-Jean, et ne précise pas l'articulation du projet de densification urbaine avec le réseau existant ou futur. L'orientation 4D du SCoT précise que « La densification des espaces les mieux desservis par les infrastructures de transport et l'intégration du développement urbain au réseau de transport est l'une des priorités du SCoT'Ouest ». Le dossier doit donc être complété afin de démontrer sa cohérence avec cet objectif du SCoT.

La MRAe recommande de justifier la cohérence avec l'objectif 4D du SCoT'Ouest en précisant les infrastructures de transport en commun présentes au sein de l'OAP et de préciser l'articulation du projet de densification avec le réseau de transport existant et futur.

Réponse de la commune :

La commune a réalisé une étude urbaine pour le renouvellement urbain du secteur Saint-Jean en 2021. Cette étude présente les infrastructures de transport routier et la trame viaire et mobilités existantes à l'intérieur du périmètre et proches du secteur Saint-Jean. Ces éléments de diagnostic seront intégrés dans le rapport de présentation afin de préciser les enjeux mobilités de la zone d'étude. Les enjeux identifiés sur le secteur Saint-Jean en matière de mobilité et de densification du réseau de transport sont notamment de :

- Retravailler l'entrée de ville du secteur ;
- Redonner de la lisibilité ;
- Améliorer les franchissements de la RD et du Béal ;
- Restructurer et requalifier la RD pour redonner la place aux mobilités douces, au végétal et révéler le Béal ;
- Aménager de nouveaux espaces de stationnement pour libérer et améliorer la qualité des espaces publics existants.

Le rapport de présentation sera complété avec les enjeux mis en évidence dans cette étude pour montrer la cohérence du projet avec l'objectif 4D du SCoT'Ouest et les enjeux de densification que le projet entrainera avec le réseau de transport existant et venir.

