

Département des Alpes Maritimes

Commune de La Roquette sur Siagne

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la modification N°4 du plan Local d'Urbanisme

1 - RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2 – AVIS ET CONCLUSIONS

3 - ANNEXES

(1^{er} Octobre au 3 Novembre 2025)



Rapport de l'Enquête Publique à la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne du 1^{er} Octobre au 3 Novembre 2025

1. PREAMBULE	3
2. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE.....	3
2.1. Cadre général du projet	3
2.2. Cadre juridique et réglementaire	4
2.3. Nature et caractéristiques du projet	4
2.4. Composition du dossier	6
3. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	6
3.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	6
3.2. Réception du dossier par le commissaire enquêteur	6
3.3. Organisation du déroulé de l'enquête	6
3.4. Information du public	7
3.5. Concertations préalables	8
3.5 Visite des lieux.....	8
4 APPRECIATIONS SUR LE DOSSIER	8
4.1 Analyse du commissaire enquêteur.....	8
4.2 Rencontre avec le maire	9
5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	9
5.1 Visa du dossier d'enquête et du registre.....	9
5.2 Ouverture et clôture du registre	9
5.3 Permanences et réunions publiques.....	9
5.4 Incidents et climat de l'enquête	10
6 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
6.1 Traitement des observations.....	10
6.2 Contre-propositions	12
6.3 Bilan des observations.....	14
7 SYNTHESE.....	14
7.1 Bilan comptable des observations	14
7.2 Synthèse des PPA	14
7.3 Synthèse des observations et procès-verbal	23
7.4 Examen du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.....	24

1. PREAMBULE

3 Documents distincts :

Le présent document constitue la première partie du RAPPORT du commissaire enquêteur sur l'enquête publique relative à la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne.

La seconde partie, publiée séparément, contient les AVIS ET CONCLUSIONS relatifs à l'enquête.

Enfin la troisième partie constitue les ANNEXES dans lesquelles sont reproduites toutes les pièces utiles à la compréhension du présent rapport.

2. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

2.1. Cadre général du projet

La commune de La Roquette sur Siagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 Juillet 2017.

Le PLU a fait l'objet de trois précédentes modifications et une déclaration de projet :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/08/2018
- Modification n°1 approuvée le 16/01/2020
- Modification n°2 approuvée le 30/03/2021
- Déclaration de Projet n°1 approuvée le 01/09/2022
- Modification n°3 approuvée le 01/09/2022

La commune procède à une quatrième modification de son PLU pour mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur urbanisé St Jean qui s'étire le long de la RD sur une longueur d'environ 1 km et représente une surface de 11,4 ha, en levant ainsi la servitude d'attente de projet sur ce secteur qui arrive à terme après une période de cinq ans.

La modification N°4 du PLU présentée 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.

2.2. Cadre juridique et réglementaire

Compte tenu de la nature des évolutions envisagées, la modification du N°4 du PLU est réalisée selon la procédure de modification dite « de droit commun ».

Le cadre juridique est le suivant :

- Le code de l'urbanisme articles L.153-41 et L.153-44 relatifs à la procédure de

- modification du PLU de droit commun et à la mise à l'enquête publique,
- Le code l'environnement, notamment les articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-1 et suivants relatifs au champ d'application des enquêtes publiques et à la procédure et déroulement de l'enquête publique ;
- L'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

2.3. Nature et caractéristiques du projet

La commune de La Roquette-sur-Siagne a approuvé la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme en 2021, intégrant une servitude d'attente de projet sur le secteur Saint-Jean / Dandon / Poursel. Cette servitude, instituée conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, interdit temporairement certaines constructions ou installations de grande superficie, dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

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

La commune souhaite lever cette servitude en intégrant au PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

Elle se structure en 5 séquences urbaines articulées le long de la RD9, des deux côtés de la voie pour la séquence centrale n°1, en bordure du ruisseau Le Béal en direction du nord pour la séquence n°2, et du côté versant à gauche de la voie en allant vers Cannes pour la séquence urbaine n°3 4 et 5.

Séquence urbaine n°1 dite Saint Jean :

L'OAP pour la séquence n°1 de Saint-Jean vise à *créer un quartier de vie attractif et inclusif, combinant logements diversifiés (environ 128 prévus), dont une large part de logements sociaux) et des services de proximité, dans une logique de mixité fonctionnelle et de cohésion sociale.*

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

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

Séquence urbaine n°2 dite Pallanca :

Sur cette séquence l'OAP vise à répondre à la demande en logements en R+2, notamment sociaux (environ 50 % du programme), tout en maîtrisant la densité et en assurant une *insertion harmonieuse dans un tissu urbain hétérogène, de façon à créer un quartier cohérent et inclusif, structuré autour d'un cœur de vie animé, associant habitat, services de proximité et espaces publics conviviaux avec la revalorisation du terrain de pétanque comme espace intergénérationnel et la mise en valeur de la chapelle locale inscrit le projet dans une logique de valorisation patrimoniale.*

Séquence urbaine n°3 dite Vert Azur - Dandon Laveine :

L'OAP dans cette séquence urbaine comporte la création d'environ 146 logements en R+ dont environ la moitié en logement social, avec l'intégration de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée, *favorisant l'animation du quartier et les mobilités douces. Les stationnements sont aménagés avec un traitement paysager et les traversées piétonnes sur la RD9 sont sécurisées.*

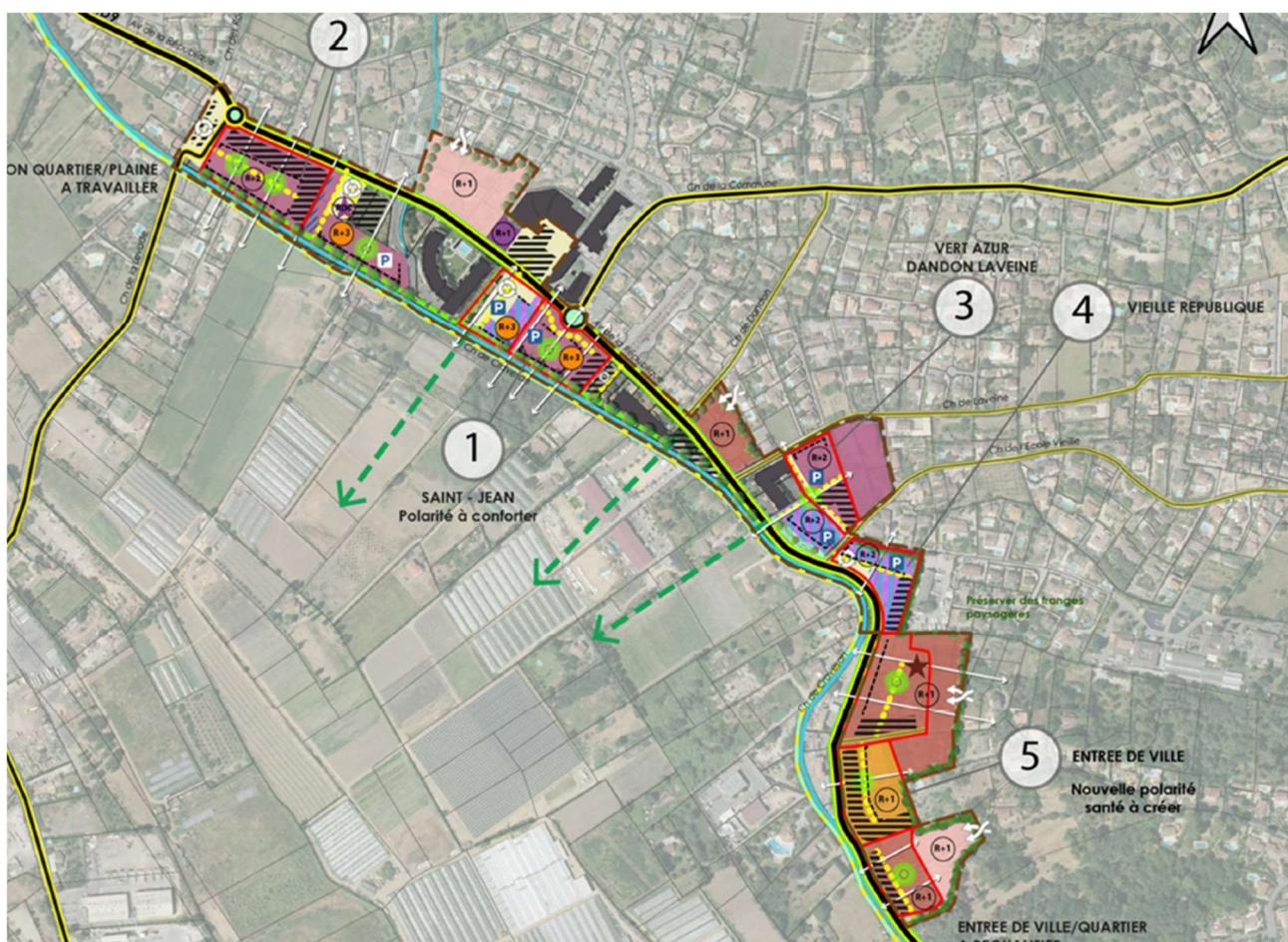
Séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille :

L'OAP sur le secteur Ecole Vieille, bordé au nord par une zone pavillonnaire prévoit la création d'un îlot résidentiel mixte d'environ 30 logements en R+2 dont la moitié en logement social, intégrés dans un programme associant habitat et commerces de proximité.

Séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville

L'OAP sur ce secteur prévoit la construction de logements individuels en R+1, avec l'intégration d'un pôle santé avec une maison médicale et des professions libérales de santé, des services spécifiques aux personnes et des activités tertiaires.

Sur l'ensemble du linéaire de la RD9 concerné l'OAP le projet urbain prévoit un recul des bâtiments de 10m par rapport au bord de voie, le recalibrage des cheminements piétons et la sécurisation des traversées.



2.4. Composition du dossier

Le dossier de l'enquête se compose de :

- Une notice d'enquête publique,
- Un dossier administratif :
 - La délibération de mise à l'enquête publique de la commune en date du 28 avril 2025,
 - L'arrêté d'ouverture d'enquête du Maire de La Roquette sur Siagne en date du 1 er Septembre 2025
 - La délibération de la commune d'approbation du bilan de la concertation préalable en date du 27 mai 2025,
 - Le bilan de la concertation publié le 6 juin 2025.
 - Addendum au dossier d'enquête publique (suppression de l'ER 36)
- Le dossier Projet de modification N° 6 du PLU
 - La notice de présentation,
 - L'évaluation environnementale,
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - Le règlement du PLU modifié et la liste des emplacements réservés,
 - Le règlement local de publicité, rapport de présentation, partie réglementaire, annexes,
 - Le plan de zonage du PLU modifié,
- Le dossier des avis reçus des autorités publiques associées
 - Avis la MRAE et mémoire en réponse aux observations de la commune
 - Avis de la DDTM des Alpes Maritimes,
 - Avis du Département des Alpes Maritimes,
 - Avis du Syndicat mixte du SCOT de l'Ouest des Alpes Maritimes,
 - Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
 - Avis de la CCI Nice Côte d'Azur,
 - Avis, avis révisé, et complément (addendum), de la Chambre d'Agriculture
 - Avis de la Chambre des Métiers,

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Dans un courrier réceptionné au Tribunal Administratif le 3 juillet 2025, le Maire de la commune de la Roquette sur Siagne demande à la présidente du Tribunal Administratif de Nice la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique concernant la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune. (Cf. annexes, pièce 1)

Dans sa décision datée du 11 juillet 2025, la présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Monsieur Bruno COMBIER en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique. (Cf. annexes, pièce 2).

Dans un engagement signé le 25 juillet 2025, le commissaire enquêteur a déclaré ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions au sein de la collectivité, de l'organisme qui assure la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumise à enquête, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

3.2. Réception du dossier d'enquête par le commissaire enquêteur

Le 23 juillet 2025, au cours d'une réunion au service urbanisme à la mairie de la Roquette sur Siagne, en présence de Madame Estelle MASSOT Responsable du Service Urbanisme, le dossier de l'enquête publique a été communiqué au commissaire enquêteur. Au cours de cette même réunion, les dates et conditions pratiques de déroulement de l'enquête publique ont été arrêtées.

3.3. Organisation du déroulé de l'enquête

Par arrêté municipal du 1^{er} septembre 2025, le maire de la commune de La Roquette sur Siagne a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, et fixé l'ouverture du mercredi 1^{er} octobre 2025 au lundi 3 novembre 2025. (cf annexes, pièce 3)

L'enquête a été localisée dans une salle réservée à la mairie de la Roquette sur Siagne, aux heures d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 8h à 16h.

Quatre permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public ont été prévues sur place les :

- Mercredi 1^{er} octobre 2025 de 9h à 12h et de 13h à 16h,
- Mercredi 15 octobre 2025 de 8h à 13h,
- Vendredi 24 octobre 2025 de 13h à 16h,
- Lundi 3 novembre 2025 de 13h à 16h,

3.4. Information du public

En application des dispositions de l'article 11 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, l'avis d'enquête (Cf. annexes, pièce 4) a été affiché pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de la Roquette sur Siagne, et sur les 12 panneaux d'affichage libre de la commune, et publié par voie électronique sur le site internet de la Commune.

A la demande du commissaire enquêteur un renforcement de l'affichage a également été réalisé le long de la RD 9 dans le périmètre de l'OAP Saint Jean.

Cet affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique, sur la période du 8 septembre 2025 avant l'ouverture de l'enquête, au 4 novembre 2025 après la clôture de l'enquête, signé de Monsieur le Maire en date du 4 novembre 2025, et de constatations d'affichage du Brigadier chef principal de la police municipale de la Roquette sur Siagne en date des 8 septembre, et 8 octobre 2025 (Cf. annexes, pièces 5 et 6).

La publication légale été effectuée dans la presse : Nice matin 12 septembre, 3 octobre 2025, et les Petites Affiches 11 septembre et 2 octobre 2025 (cf. annexes, pièce 7).

3.5. Concertations préalables

Le projet de modification N°4 du PLU de la Roquette sur Siagne a également fait l'objet d'une concertation préalable. La concertation préalable s'est déroulée du 6 au 26 mai 2025.

Elle a consisté en :

- La mise en place d'un registre d'observations consultable par le public et disponible à la mairie
- La mise à disposition du dossier sur le site Internet de la mairie,
- La parution d'articles de presse dans Nice Matin les 6 et 13 mai 2025,
- Des publications sur le Facebook de la commune informant de la mise à disposition

19 contributions ont été enregistrées qui n'ont pas fait apparaître d'opposition au projet de modification N°4 du PLU.

Les observations qui ont principalement porté sur le devenir des espaces publics (terrain de pétanque, place du marché), les risques liés à l'aménagement en zone inondable, les équipements à prévoir face à l'augmentation du nombre de logements, ont permis d'alimenté la réflexion sur les travaux du projet de modification du PLU

Le conseil municipal a validé le bilan de la concertation par délibération du 27 mai 2025.

3.6. Visite des lieux

La visite des lieux a été effectuée à pied principalement en cheminant le long de la RD9 d'un bout à l'autre du projet de l'OAP Saint Jean le mardi 2 septembre 2025.

4 APPRECIATION SUR LE DOSSIER

4.1 Analyse du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête publique et la procédure suivie sont conformes à la réglementation en vigueur. Une notice de présentation rappelle le contexte général de la modification et ses objectifs, de la modification N°4 du PLU.

La notice présente de façon détaillée la nouvelle OAP Saint Jean et la réglementation qui y est attachée. Elle présente également les différentes modifications réglementaires introduites dans le règlement du PLU relativement aux clôtures, occupations interdites du sol, performance énergétiques etc, ainsi que les modifications relatives aux emplacements réservés.

Le dossier comprend l'évaluation environnementale et les documents du projet de PLU actualisés avec les éléments de la modification N°4 : Règlement, plan de zonage, liste des ER

Le dossier est clair et intelligible. La prévision des logements prévus de créer pour chacune des séquences d'aménagement est annoncé sans toutefois de précision sur les logements ou/et activités qui seront impactés par la nouvelle urbanisation.

4.2 Rencontre avec le maire

Le commissaire enquêteur a été reçu le 17 septembre 2025 par Monsieur Raymond ALBIS maire de La Roquette sur Siagne, pour évoquer les implications du projet pour la commune au démarrage de l'enquête publique. L'entretien s'est déroulé en présence de Madame MASSOT Responsable du service urbanisme de la commune.

Au cours de cet entretien, Monsieur le Maire, a exprimé l'importance de cette modification du PLU pour la poursuite de la requalification du secteur urbain de Saint Jean. Il rappelle les délais qui ont été nécessaires aux études préalables et les enjeux du projet urbain :

- Un renouvellement urbain avec une densification maîtrisée, dans un contexte initial en zone UB ouvrant la possibilité de 1000 logements sans cohérence d'ensemble,
- La création de 426 logements dans des bâtiments de hauteur modérée R+1 à R+3, avec une logique mixité sociale, correspondant à environ 1000 habitant,
- Un aménagement structuré avec le comblement de certaines « dents creuses », la création d'un pôle médical, des espaces publics, l'implantation de commerces de proximité,

Monsieur le Maire mentionne également l'attente de la levée de la servitude d'attente par les propriétaires concernés pour la vente des terrains.

5 DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 Visa du dossier d'enquête et du registre

Il a été procédé à la vérification et au visa des documents du dossier d'enquête mis à disposition du public, ainsi que du registre, le 1^{er} octobre 2025, en mairie de La Roquette sur Siagne

5.2 Ouverture et clôture du registre

Le registre d'enquête a été ouvert le 1^{er} octobre 2025 à 8h30 et clos à l'issue de l'enquête le 3 novembre 2025 à 17h00 par le commissaire enquêteur.

5.3 Permanences et réunions publiques

Conformément aux dispositions de l'article 11 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, le commissaire enquêteur a effectué 4 permanences pour recevoir le public dans la salle affectée à cet effet en mairie de La Roquette sur Siagne aux jours et heures suivants :

- Mercredi 1^{er} octobre 2025 de 9h à 12h et de 13h à 16h,
- Mercredi 15 octobre 2025 de 8h à 13h,
- Vendredi 24 octobre 2025 de 13h à 16h,
- Lundi 3 novembre 2025 de 13h à 16h,

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 21 visites d'une ou plusieurs personnes, certaines se présentant à deux reprises, et souhaitant des informations ou faire des observations.

5.4 Incidents et climat de l'enquête

Aucun incident n'a été observé et l'enquête s'est déroulée dans un climat serein. L'affichage est resté permanent sur les différents points d'affichage durant toute la durée de l'enquête. (cf certificat d'affichage du Maire du 4 novembre 2025, annexe 5)

6 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1 Traitement des observations

- **Demande de réalisation de places de parking privatisées pour la pharmacie sur la séquence urbaine n°1 (demande de la pharmacie Saint Jean) en faisant références aux exigences de l'ARS sur les conditions d'accessibilité à une pharmacie.**

La demande de la pharmacie se base sur deux points :

- o Premier point : Le fait que l'OAP Saint Jean valant règlement indique pour la séquence 1 concernée par la pharmacie que « le quartier concentrera une part significative du stationnement en sous-sol », sans prévoir explicitement la présence de stationnement en surface, et que les stationnements en surface prévus sur la séquence urbaine N°2, sont distants de plus de 250 m. La pharmacie Saint Jean indique que ces dispositions sont contraires à la réglementation fixée par l'ARS,
- o Deuxième point : Le changement par rapport à la situation actuelle, où la clientèle de la pharmacie peut se garer immédiatement devant celle-ci, en particulier les personnes handicapées, âgées, souffrant d'arthrose...les places de stationnement, privatives, au demeurant, permettant également le stationnement des véhicules de livraison pour l'approvisionnement de la pharmacie.

Avis du commissaire enquêteur : Après recherche, rien n'exclut que les places aménagées à proximité des commerces, y compris une pharmacie, le soient en sous-sol, sous réserve que l'accessibilité globale soit garantie, conformément à la réglementation ERP et PMR. Cependant l'aménagement de places en surface à proximité immédiate de la pharmacie reste bien entendu souhaitable, en particulier pour les personnes âgées, à mobilité réduite,...en facilitant par la même la livraison des médicaments.

- **Demande pour une propriété située en bordure de la séquence urbaine n°2 (Pallanca) et à la limite avec la séquence urbaine n°1, que les aménagements ne dévaluent pas le bien avec risque d'accroissement des problématiques d'inondation, et de perte d'ensoleillement ...**

Avis du commissaire enquêteur : L'intérêt général ne peut être valablement poursuivi que s'il respecte les droits et les intérêts légitimes des personnes concernées.

Concernant la problématique d'inondation : La propriété est confrontée aux débordements du ruisseau de Meyane, les eaux traversant l'avenue de la République et s'épandant sur les parcelles jouxtant la propriété, actuellement non aménagées et qui permettent ainsi l'absorption de ces débordements. Leur rehaussement probable (et la possible imperméabilisation) dans le cadre des aménagements à venir constitue effectivement un

risque qu'il convient d'anticiper. A noter que les débordements du ruisseau de Meyane impactent déjà également un certain nombre de propriétés situées de l'autre côté de l'avenue de la République. Il souhaitable de réaliser les aménagements hydrauliques qui remédient à la situation.

Concernant la perte d'ensoleillement : Elle concerne potentiellement l'ensemble de l'assiette du terrain de la propriété. L'intérêt général prévaut, cependant si le recul des bâtiments ne peut être obtenu, le préjudice doit être reconnu.

- **Remise en question de l'aménagement urbain de la séquence n°2 Pallanca par la SCI Clos de Siagne qui estime notamment que :**
 - **Globalement les contraintes d'aménagement : Emprises au sol limitées à 12% de la superficie des terrains, hauteurs limitées, sont dissuasives pour l'investissement dans des opérations immobilières,**
 - **Demande de maintien rétablissement de la servitude de mixité sociale actuelle sur ses terrains de la SCI du Clos de Siagne,**
 - **Augmentation de la hauteur des bâtiments à R+4,**
 - **Augmentation à 50% du ratio de l'emprise des bâtiments sur la superficie totale des terrains.**
 - **Le boulodrome devrait être aménagé comme actuellement sur la partie ouest**
 - **Les constructions le long du Béal R+2 R+3 en attique sur une parcelle boisée devraient être ramenées le long de la RD9,**

Avis du commissaire enquêteur : Les demandes et propositions de la SCI Clos de Siagne qui portent sur :

- Le niveau de densification pour le projet urbain,
- La réorganisation du secteur Pallanca,
- La demande de maintien de servitude de mixité sur les parcelles qu'elle détient en propre,
- Le maintien du boulodrome à son emplacement actuel,

Définissent un autre projet urbain que celui présenté par la commune et doivent être analysées de fait en tant que contre propositions.

Concernant l'observation sur le risque de manque d'intérêt de l'opération pour des investisseurs du fait de la faible densification, celle-ci n'est accompagnée d'aucune justification économique contredite par les informations recueillies auprès de la commune qui fait état d'une faisabilité économique des opérations immobilières.

Concernant le positionnement de constructions en zone boisée le long du Béal : L'impact du projet sur cette zone boisée doit si possible être réduit, et compensé.

- **Remise en cause l'évaluation environnementale : Problématiques de suppression des surfaces perméables et réalisation de bâtiments sur un espace boisé, situation de bâtiments en zone inondable, nombre de place de parking insuffisant notamment,**

Avis du commissaire enquêteur :

- Suppression de surface perméables : Le projet entraînera certes la disparition de surfaces actuellement perméables mais respecte les dispositions du PPRI, avec en

- particulier la réalisation de parking perméable sur la zone concernée de la séquence Pallanca.
- Réalisation d'un bâtiment sur un espace boisée : L'impact du projet sur cette zone boisée doit si possible être réduit, et compensé.
- Situation de bâtiments en zone inondable : La consultation de la carte d'aléas du PPRI de La Roquette sur Siagne place effectivement le secteur de Pallanca en zone à risque inondation faible et modéré, et, risque inondation modéré, ce qui place la zone Pallanca en zone B1 compatible avec la création de bâtiments.

Nombre de places de parking sur la séquence n°2 Pallanca insuffisant :

Avis du commissaire enquêteur : L'OAP prévoit pour la séquence Pallanca qui compte 102 et intègre le boulodrome, 284 places de parking, soit un ratio de 1,5 place par logement ce qui correspond à une valeur haute pour une zone périurbaine, plus 134 places excédentaires pour le boulodrome et les activités. Le nombre de places qui reste à affiner dans la poursuite des études apparaît plutôt largement dimensionné.

- **Aménagement de la section urbaine n°2 Pallanca : Que la partie ouest reste un lieu de vie et d'échange, avec son marché, ses commerces, et ne soit pas transformée en quartier dortoir.**

Avis du commissaire enquêteur : Le projet urbain prévoit effectivement un recentrage des commerces au cœur du quartier Saint Jean, La distance séparant les commerces actuels sur le secteur Pallanca et ceux du centre du quartier Saint Jean est d'environ 250m.

- **Observations relatives à la perte de droits à construire suite au basculement en zone UO et à la nouvelle réglementation :**

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur rappelle qu'il n'y a pas de droit acquis à construire. Toutefois compte tenu de la baisse importante des droits à construire, il pourrait être adopté pour les zones pavillonnaires incluses dans le périmètre de la zone UO les dispositions constructives de la zone UCb correspondant au tissu pavillonnaire de moyenne densité :

- Ratio de la surface construite sur la surface d'assiette des terrains à 25 %,
- Hauteur des bâtiments limitée à :
 - 6,5m de hauteur maximale ou R+1 maximum, et 10 m de hauteur frontale
 - 3 m par rapport au terrain projeté au faîte pour les constructions annexes

Proposition de classement en zone UCb des zones pavillonnaires existantes

basculant en zone UO : Du fait de l'OAP les zones pavillonnaires objet de l'observation sont en zone UO, il peut toutefois leur être appliquées les conditions de constructibilité équivalentes à celle de la zone UCb correspondant aux zones pavillonnaires de moyenne densité. Cette proposition est reprise par le commissaire enquêteur dans la réponse précédente.

- **Autres observations concernant des problématiques de particuliers ou / et sans lien direct avec le projet de modification n°4 du PLU principalement liées à des interrogations ou des demandes de suppression d'emplacements réservés définis antérieurement au projet de modification n°4 du PLU.**

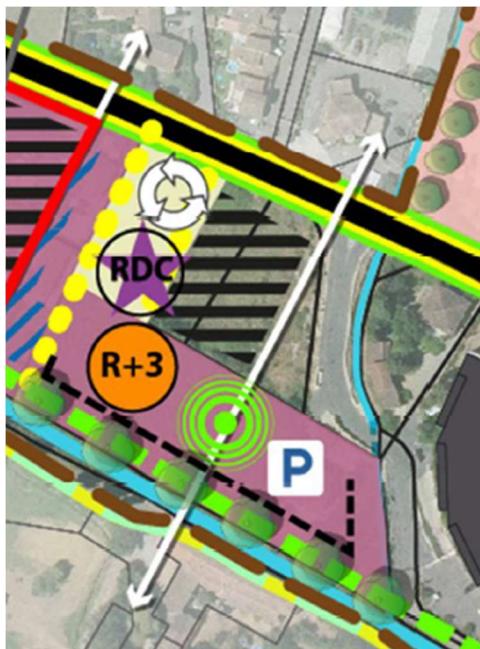
Avis du commissaire enquêteur : Pour ces observations, le commissaire enquêteur renvoi aux réponses formulées par la commune (cf mémoire en réponse de la commune).

6.2 Contre-propositions

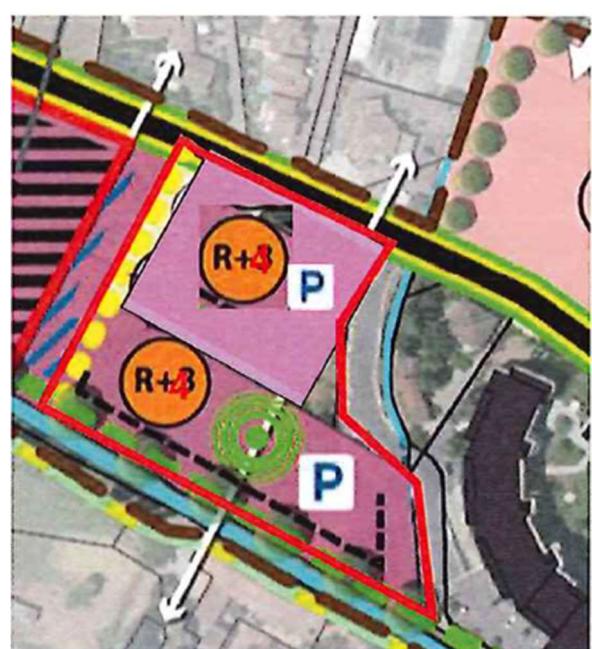
La SCI Le Clos de Siagne fait une contre-proposition d'aménagement de la séquence N°2 Pallanca.

Elle propose tout d'abord une augmentation de la densification par l'augmentation des emprises au sol, et de la hauteur des bâtiments jusqu'à R+4, ainsi que l'augmentation à 50% (au lieu de 12%) du ratio d'emprise des bâtiments par rapport à la surface de l'assiette des terrains.

Elle propose également de ne pas déplacer le terrain de boules et de conserver la servitude de mixité sociale sur ses terrains en bordure de la RD9 avec une organisation différente des constructions et parkings entre le Béal et la RD9, avec maintien de la servitude de mixité sociale actuelle sur ses terrains,



Organisation de l'espace OAP



Organisation de l'espace SCI Clos de Siagne



Vue aérienne

Avis du commissaire enquêteur :

La densification proposée potentiellement très au-delà de ce prévoit l'OAP ne répond pas à l'objectif de densification raisonnée de la commune avec son intégration à l'espace urbain existant.

La contre-proposition de la SCI ne préserve pas non plus l'espace naturel boisé existant le long du Béal.

Le remplacement du boulodrome proche au centre du quartier, comme au centre d'un village, semble cohérent avec sa fonction sociale.

6.3 Bilan des observations du public

Les observations recueillies au cours de l'enquête, après analyse, ne sont pas de nature à remettre en question le projet de modification n°4 du PLU de La Roquette sur Siagne.

Deux recommandations résultent de ces observations :

- Inclure dans l'OAP Saint Jean la réalisation de places de stationnement en surface pour la séquence n°1, notamment pour les personnes à mobilité réduite,
- Réaliser les travaux hydrauliques évitant les débordements du ruisseau de Meyane.

7 SYNTHESE

7.1 Bilan comptable des observations

39 Observations du public ont été reçues du public au cours de l'enquête :

- 4 portées au registre d'enquête,
- 14 reçues par courrier envoyés ou déposés en mairie,
- 12 reçues par courrier électronique,

- 9 contributions verbales recueillies lors des permanences,

7.2 Synthèse des avis des PPA

La notification aux PPA du dossier de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne a été effectuée par la commune Maître d’Ouvrage le 16 juin 2025.

Cet envoi a été complété par l’envoi le 26 septembre 2025, d’un addendum au dossier d’enquête publique présentant la suppression, suite à une décision du Tribunal Administratif de Nice, de l’emplacement réservé numéroté n°36 de la modification n°3 du PLU, et renomméroté n°23 dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU de la Roquette-sur-Siagne.

Les avis en retour des PPA reçus avant l’ouverture de l’enquête publique, le 1^{er} octobre 2025, et pendant son déroulement ont été joints au dossier d’enquête publique :

- Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat PACA du 11 juillet 2025,
- Avis de la CCI Nice Côte d’Azur du 15 juillet 2025,
- Avis de la MRAE du 19 août 2025,
- Avis du Syndicat Mixte du SCOT Ouest des Alpes Maritimes du 1^{er} septembre 2025,
- Avis de la Communauté d’Agglomération du Pays de Grasse du 5 septembre 2025,
- Avis du Département des Alpes Maritimes du 18 septembre 2025,
- Avis de la Préfecture des Alpes Maritimes DDTM du 2 octobre 2025,
- Avis de la Chambre d’Agriculture des Alpes Maritimes du 22 octobre 2025, révisé le 27 octobre 2025,

Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat PACA :

La CMAR PACA émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU N°4 de La Roquette sur Siagne en notant que :

- Les séquences urbaines proposées « s’inscrivent pleinement dans les objectifs de développement équilibré et durable du territoire,
- L’une des séquences vise à structurer un véritable cœur de ville, « qui contribue à la cohérence du tissu urbain et facilite l’accès aux services pour les habitants »
- Le projet prévoit la création de services de proximité et de commerces en rez de chaussée, qui « constituent un vecteur fort de dynamisation économique »,
- La densification prévue intègre une mixité sociale et intergénérationnelle,

La CMAR PACA voit le projet d’aménagement urbain en complète cohérence avec sa propre opération « Artisans Confiance Séniors » initiée parallèlement en juillet 2025, reposant sur la valorisation d’artisans de confiance engagés à respecter une charte de qualité, d’éthique et de transparence, dans le but de protéger les personnes âgées tout en soutenant l’artisanat local. Elle propose de fait ses services pour :

- Faire le point avec les entreprises locales,
- Accompagner les transitions et reprises d’entreprises,
- Soutenir et accompagner les porteurs de projet

Avis de la CCI Nice Côte d'Azur :

La CCI Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne.

Elle salue la modification (réglementaire) relative à la zone UE permettant l'implantation d'un restaurant sur la base de loisir, et les projets de logement qui résorberont en partie le déficit de logements pour les actifs sur le département.

La CCI émet également trois réserves. Elle demande :

- La création d'un emplacement réservé (N°65) pour un parking paysager en lieu et place de Go Pneu et Carrosserie de La Roquette, avec si nécessaire une relocalisation de ces activités,
- L'étude des besoins de relocalisation des activités existantes sur les zones de développement d'habitat, notamment pour les enseignes, « L'Ouverture » séquence n°1 et « Confiance Fermeture » séquence n°4,
- Que soient précisées les destinations permises ou non sur les différentes parties d'aménagement : Logements, parkings, « afin de clarifier les conséquences sur les futures constructions ».
- La CCI estime aussi, au regard des activités existantes, que les emprises au sol qui ont été réduite par rapport à la réglementation des zones UB et UCb actuelles, peuvent contraindre les possibilités d'extension des activités économiques sur les cinq séquences urbaines.

Avis de la MRAE :

La MRAE PACA qui identifie quatre enjeux environnementaux majeurs : biodiversité, ressource en eau, qualité de l'air et bruit et mobilités, émissions de GES, indique que le dossier est globalement complet, mais que l'analyse environnementale reste trop qualitative et insuffisamment chiffrée, en particulier pour les impacts de l'OAP Saint-Jean.

Ses observations sur les thématiques indiquées sont les suivantes :

- Biodiversité :
Le secteur Saint-Jean est très anthropisé et ne présente pas d'habitats naturels sensibles majeurs. L'OAP prévoit un recul de 8 m des vallons. Toutefois, l'état initial ne décrit pas les espèces susceptibles d'être présentes : la MRAE estime que des données (ex. SILENE) auraient dû être intégrées, même si l'impact global est jugé limité.
- Ressources en eau :
La commune est alimentée par des ressources déjà fragilisées (Siagne et Loup), régulièrement concernées par des arrêtés sécheresse. La création de 426 logements entraînera une hausse notable des besoins en eau potable et en assainissement. La MRAE souligne l'absence d'évaluation quantitative de l'adéquation entre ressources disponibles et besoins futurs, alors que l'OAP pourrait accueillir environ 1 000 habitants. Elle recommande donc une analyse chiffrée de cette adéquation, dans un contexte de changement climatique.
- Qualité de l'air et nuisances sonores :
La densification envisagée générera une augmentation du trafic, notamment le long de la RD9, avec des impacts possibles sur le bruit et la pollution de l'air. Le dossier reconnaît ces enjeux mais ne présente ni état initial du bruit et de la qualité de l'air, ni analyse des incidences, se limitant à quelques mesures partielles (ex. recul des constructions). La MRAE recommande de fournir une évaluation complète et de prévoir des mesures adaptées.

- **Transports et mobilités :**

L'arrivée de 426 logements impliquera un important accroissement des déplacements. Le dossier ne détaille pas les transports en commun existants ni la cohérence du projet avec les objectifs du SCOT, notamment l'orientation « 4D » portant sur la densification autour des pôles de transport.

La MRAE demande donc de préciser les infrastructures de transport et l'articulation du projet avec le réseau actuel et futur.

Concernant la cohérence avec le SCOT et le PADD, la MRAE considère que le projet de modification est globalement compatible avec le SCoT (maîtrise foncière, densification des secteurs urbanisés) et ne remet pas en cause les orientations du PADD, tout en indiquant que certaines justifications doivent être renforcées, notamment en matière de ressources en eau et de mobilité.

Avis du Syndicat Mixte du SCOT Ouest des Alpes Maritimes :

Le Syndicat Mixte du SCOT des Alpes Maritimes émet un avis favorable sur le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne.

Il rappelle dans son avis les objectifs de cette modification notamment :

- La levée de la servitude d'attente du projet (SAP) instaurée en 2021 à l'occasion de la modification N°2 du PLU sur le secteur de Saint Jean- Dandon- Poursel par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement,
- Une maîtrise de la consommation foncière par la mise en place de dispositions « contraignant les divisions parcellaires, dans le but de se rapprocher des objectifs du SCOT et de répondre aux attentes de l'Etat en la matière »,

Le syndicat du SCOT estime que ces évolutions sont cohérentes avec le projet de territoire communal et les orientations du SCOT Ouest, notamment en matière de sobriété foncière. Les nouvelles règles de division parcellaire sont jugées cohérentes avec les objectifs du DOO.

Il signale cependant, plusieurs points nécessitant des compléments ou justifications pour assurer une compatibilité parfaite avec le SCOT :

OAP Saint-Jean :

Les activités « d'aide aux personnes » prévues doivent être démontrées comme participant à l'objectif de développement économique attendu dans l'Unité Prioritaire de Renouvellement Urbain (UPRU) de Cravesan.

Le positionnement de l'emplacement réservé « mixité sociale » doit être justifié au regard :

- De l'enveloppe urbaine et de la continuité bâtie,
- De la présence d'espaces boisés, et de la nécessité de limiter strictement la consommation foncière, alors que l'objectif de 3 ha fixé par le SCoT à l'horizon 2040 est déjà dépassé.

Le syndicat recommande d'indiquer sur les schémas d'aménagement la dénomination des îlots (A, B, C) mentionnés dans les principes d'aménagement.

Ajustements réglementaires :

La modification visant à autoriser les commerces pour permettre un restaurant est jugée trop large. Le SCOT recommande de préciser :

- la sous-destination réellement visée, et/ou
 - l'implantation exacte du restaurant,
- afin d'éviter une ouverture excessive incompatible avec la vocation de la zone.

Réduction du pourcentage d'espaces verts en 2AU (80 % → 30 %) :

Cette adaptation liée à un projet de plateforme de stockage de déchets verts doit être précisée :

- la zone concernée (2AUa ou 2AUh) n'est pas indiquée
- la compatibilité du projet avec les orientations du SCoT doit être démontrée en fonction de sa localisation.

Le syndicat formule également deux observations générales concernant la qualité de la justification du PLU au regard du SCOT et la cohérence interne des documents :

Justification trop succincte de la compatibilité avec le SCoT :

L'évaluation environnementale justifie la compatibilité du PLU essentiellement à partir des orientations générales du PADD.

Le syndicat rappelle que le DOO du SCOT est la partie juridiquement opposable, et que la modification du PLU doit être explicitement justifiée au regard des orientations et objectifs du DOO, en particulier ceux directement concernés par la modification n°4. Une argumentation plus précise est attendue.

Incohérence dans la justification de la suppression de l'emplacement réservé n°84 :

La notice indique au chapitre 3.10 que l'emplacement réservé n°84 est supprimé car il est déjà réalisé. Cependant, au chapitre 4.2, et dans l'évaluation environnementale, sa suppression est justifiée par l'abandon du projet.

Le syndicat souligne cette contradiction et recommande de corriger l'incohérence pour clarifier la motivation réelle de la suppression de cet ER.

Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse :

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émet un avis favorable sur le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne.

Dans son avis elle rappelle que La Roquette-sur-Siagne constitue un pôle de vie important au sein du Pays de Grasse, situé entre l'agglomération grassoise et la plaine de la Siagne, et souligne la nécessité de préserver ce dynamisme et cette attractivité, tout en tenant compte des contraintes physiques et environnementales du territoire.

La Communauté d'Agglomération fait également les observations suivantes :

Sur l'évaluation environnementale :

- Absence de la Trame Turquoise, pourtant très importante sur la commune. Les prairies humides locales constituent des milieux sensibles abritant des espèces rares ou protégées (Oenanthe globulosa, Orchis à fleurs lâches, Euphorbia illirica, Passerage écailleuse) dont la préservation est essentielle pour la biodiversité et la prévention des inondations.
- Gestion des eaux pluviales : la création de noues pourrait être ajoutée aux mesures préconisées.
- Bande de protection du cours d'eau : la marge de recul minimale devrait être précisée dans les prescriptions.
- Impact sous-estimé d'un futur terrain de boules et parking perméable (ER). La transformation d'un milieu naturel en zone aménagée ne peut être qualifiée de « faible incidence », d'autant que le site est identifié comme zone humide potentielle par le PGSZH du SMIAGE.
En conclusion la Communauté d'Agglomération demande que l'analyse environnementale du projet soit réévaluée.

Sur l'OAP « Saint-Jean » l'avis demande de préciser davantage les recommandations environnementales, notamment :

- Végétalisation :
 - o Privilégier des haies vives composées d'essences locales méditerranéennes,
 - o Eviter les espèces envahissantes ou allergènes
 - o Prévoir au moins trois espèces différentes par haie.
- Éclairage public et privé :
 - o préciser les prescriptions attendues (température de couleur, orientation des faisceaux, hauteur des mâts) pour limiter les nuisances lumineuses.
- Prise en compte du Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse :
 - o intégrer dans les nouveaux quartiers des mesures favorables à la biodiversité et au cadre de vie (plantations, matériaux biosourcés, jardins partagés...), en cohérence avec les engagements du PLH.

Sur le volet Transports et mobilité La Communauté d'Agglomération estime que l'OAP Saint-Jean – Dandon – Poursel intègre des dispositions cohérentes avec le Plan de Déplacements Urbains 2017-2027 de la CAPG, et que les mesures proposées vont dans le sens d'un apaisement des circulations et d'une sécurisation de tous les modes de déplacement, notamment le long de la RD9.

Sur le volet Habitat / Programme Local de l'Habitat (PLH) La Communauté d'Agglomération estime que la modification n°4 du PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 et que l'OAP Saint-Jean contribue positivement à la réalisation des objectifs du PLH. Elle précise que la projection en matière de logement social semble permettre de satisfaire les objectifs assignés à la commune sur ces secteurs.

Concernant le règlement agricole, la communauté d'agglomération fait les observations suivantes en souhaitant que ces points soient retravaillés afin d'assurer une applicabilité

optimale des règles en zones agricoles, et de permettre le développement de projets agricoles adaptés aux besoins actuels et futurs :

- Hauteurs des constructions agricoles et compatibilité avec le PPRI : Les hauteurs maximales prévues pour les bâtiments agricoles et serres (calculées depuis le sol naturel) sont raisonnables en soi, mais, ce mode de calcul peut entrer en contradiction avec le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), qui s'appuie, lui, sur une côte de référence parfois supérieure au sol naturel. Cette discordance pourrait bloquer certains projets agricoles situés en zone réglementée. Une vérification et harmonisation des règles de hauteur avec les prescriptions du PPRI est donc recommandée.
- Hauteur maximale des serres (5,5 m) : Cette limite risque, à terme, de freiner l'évolution des pratiques agricoles, en effet les besoins futurs (productivité, adaptation au changement climatique, gestion de l'eau, maîtrise du milieu cultivé) pourraient nécessiter le recours à des serres de type "cathédrale", plus hautes. Cette perspective est particulièrement importante sur les secteurs agricoles pollués, comme La Plaine, où une agriculture hors-sol pourrait devenir indispensable.

Aussi la Communauté d'Agglomération propose d'engager une réflexion prospective sur la réglementation des serres, pour anticiper ces évolutions.

La Communauté d'Agglomération fait également des remarques sur la forme et précisions à apporter :

- OAP du village p7 : une carte apparaît tronquée et doit être corrigée.
- OAP Saint-Jean valant règlement :
- Le schéma de principe et ses zooms devraient clairement montrer les limites des cinq séquences pour éviter des difficultés d'instruction, notamment pour les règles de mixité sociale et fonctionnelle.
- L'objectif de densification du secteur 5 (R+1) est jugé peu adapté, compte tenu des contraintes d'une opération de renouvellement urbain ; il pourrait fragiliser la faisabilité économique du projet.
- Référence réglementaire obsolète : L'OAP mentionne encore la RT2012, alors que les nouvelles constructions sont soumises à la RE2020. Une mise à jour est nécessaire.
- Liste des Emplacements Réservés (ER) :
- La refonte est insuffisamment expliquée, alors qu'elle corrige pourtant des éléments importants (bénéficiaires, libellés précis).
- Les documents graphiques ne permettent pas d'identifier clairement la localisation des ER modifiés ou supprimés.

Avis du Département des Alpes Maritimes :

Le Département des Alpes Maritimes émet un avis favorable sur le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne.

Le Conseil départemental émet un avis favorable sur la modification du PLU, sous réserve de prendre en compte plusieurs ajustements :

Autoriser les clôtures occultantes dans le règlement : Depuis l'attentat de juillet 2016, le Département installe dans les collèges des clôtures occultantes métalliques de 2,5 m de hauteur

pour renforcer la sécurité.

Pour permettre ces aménagements, il demande de modifier les dispositions générales du règlement afin d'autoriser les clôtures occultantes et les brise-vues, y compris en zones naturelles, agricoles ou dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue, avec une hauteur maximale limitée à 2,5 m.

Inscrire un emplacement réservé pour le giratoire RD 4004 : Le projet de giratoire prévu sur la RD 4004 n'étant pas porté par la commune, le Département demande qu'il soit formellement inscrit dans un emplacement réservé.

Précision sur l'emplacement réservé n°52 : Le Département recommande de préciser l'intitulé de l'ER n°52 comme suit : « Aménagement d'un giratoire RD 1209 – RD 9 », afin d'améliorer la lisibilité du projet.

Suppression de l'ER n°36 (devenu ER n°23) suite à l'achèvement des travaux de la RD 1009.

Association du Département pour les projets situés près du bassin hydraulique : Les emplacements réservés n°44 et n°55 se situent à proximité d'une propriété départementale comportant un bassin hydraulique récemment réalisé. Le Département demande à être associé aux études préalables concernant ces projets, afin d'anticiper et d'assurer la sécurisation de l'ouvrage hydraulique.

Avis de la Préfecture des Alpes Maritimes DDTM :

La Préfecture des Alpes Maritimes DDTM émet un avis favorable sur la modification n°4 du PLU, tout en formulant plusieurs observations détaillées dans l'annexe technique. Ces remarques portent notamment sur les points suivants :

Contenu de l'OAP Saint-Jean :

L'OAP constitue ici une OAP-sectorielle au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme : elle fixe à elle seule les règles d'aménagement et d'équipement, le règlement du PLU renvoyant entièrement à cette OAP.

À ce titre, son contenu doit être parfaitement clair, précis et complet pour garantir une bonne mise en œuvre des principes d'aménagement et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La DDTM recommande d'intégrer les compléments mentionnés dans l'annexe technique jointe à son avis.

Prise en compte du risque inondation (PPRI) :

Certaines parcelles des séquences de l'OAP Saint-Jean se situent en zone inondable B1 du PPRI. L'État rappelle que :

- les établissements recevant des personnes vulnérables (ex. résidence seniors) doivent être implantés hors zone inondable ;
- les parkings souterrains sont strictement réglementés en zone B1.
La résidence seniors envisagée en séquence 5 doit donc être déplacée hors zone inondable, et les projets de stationnement en sous-sol devront respecter les prescriptions du PPRI.

Mise en compatibilité avec le SCOT Ouest :

Rapport de l'enquête publique relative à la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne

Enquête publique du 1^{er} octobre au 3 novembre 2025
Bruno COMBIER, commissaire enquêteur

Le SCOT Ouest est exécutoire depuis août 2021 et le délai légal de 3 ans pour mettre les PLU en compatibilité est désormais échu. Toute procédure d'évolution du PLU doit donc intégrer une analyse systématique de mise en compatibilité.

Or, aucune analyse de compatibilité SCoT/PLU n'est présente dans le dossier, alors qu'elle est obligatoire.

La DDTM demande d'intégrer cette analyse au dossier et, le cas échéant, d'ajouter les évolutions nécessaires dans le cadre de la présente modification.

Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes :

Avis du 22 octobre 2025 :

Dans son avis du 22 octobre 2025 la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable sur le projet de modification N°4 du PLU :

La Chambre d'Agriculture attire l'attention sur les modifications du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N), en particulier sur l'article A/N 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures. Elle souligne que les nouvelles règles imposent des clôtures perméables à la faune, avec un espace libre minimum de 30 cm au sol, une hauteur maximale de 1,20 m, et l'interdiction de dispositifs dangereux ou piégeant pour les animaux. Les clôtures en bord de cours d'eau doivent être légères, ajourées sur au moins les deux tiers de leur surface, et comporter une partie amovible de 3 m pour permettre l'entretien et la sécurisation des berges. Ces prescriptions visent à préserver la continuité écologique et le bon fonctionnement hydraulique.

La Chambre d'Agriculture relève également que les nouvelles prescriptions imposent des clôtures à claire-voie (poteaux + grillage horizontal), doublées de haies vives, tandis que les murs brise-vue ou claustras sont interdits. Elle constate que la hauteur maximale autorisée dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) passe de 2 m à 1,20 m, dont 30 cm dégagés du sol, ce qui rend ces clôtures inopérantes pour protéger les exploitations.

Elle rappelle l'importance des dégâts causés par la faune sauvage et souligne qu'une telle réduction de hauteur ne tient pas compte de la réalité des besoins agricoles. L'absence d'une clôture conforme rendrait par ailleurs les agriculteurs inéligibles à toute indemnisation en cas de dommages.

La Chambre demande donc le maintien des clôtures de type *Ursus* d'au moins 2 m de haut, solidement ancrées, comme prévu dans le PLU actuel, estimant que les règles proposées ne sont pas adaptées aux pratiques et contraintes du terrain.

Avis révisé du 27 octobre 2025 :

Dans son avis révisé du 27 octobre 2025 la Chambre d'Agriculture suite aux échanges émet un nouvel avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations :

- Les clôtures en zones agricoles et naturelles doivent être perméables à la faune, avec un espace libre de 30 cm au-dessus du sol et une hauteur maximale de 1,20 m. Elles ne doivent pas présenter de danger pour les animaux. Celles bordant les cours d'eau doivent être légères, ajourées sur au moins deux tiers de leur surface, et comporter une

partie amovible de 3 m pour l'entretien et la sécurisation. Les clôtures doivent être à claire-voie (poteaux + grillage horizontal) et doublées de haies vives, tandis que les murs brise-vue ou claustras sont interdits.

- La Chambre d'Agriculture critique la réduction de la hauteur maximale des clôtures dans les zones agricoles et naturelles, passée de 2 m à 1,20 m avec 30 cm dégagés au sol. Elle souligne que cette limite ne protège pas efficacement les exploitations face aux dommages causés par la faune sauvage. Elle rappelle que la pose des clôtures relève de la responsabilité de l'exploitant, et qu'en cas de dommages, aucune indemnisation ne pourra être accordée si les clôtures ne respectent pas les critères. Elle propose donc des clôtures de 2 m de hauteur, en grosses mailles type Ursus, enterrées, avec piquets possibles et sans obligation de haies ou poteaux, pour concilier protection efficace et faisabilité technique et économique.

7.3 Synthèse des observations du public : Elaboration du PV

Aucune observation n'est opposée au projet de modification du PLU dans son principe de levée de la servitude d'attente et d'aménagement urbain selon cinq les séquences urbaines présentées.

Les principales observations sont relatives à l'aménagement urbain projeté :

- Demande de réalisation de places de parking privatisées pour la pharmacie sur la séquence urbaine n°1 (demande de la pharmacie Saint Jean) en faisant références aux exigences de l'ARS sur les conditions d'accessibilité à une pharmacie.
- Demande d'une propriétaire située en bordure de la séquence urbaine n°2 (Pallanca) et à la limite avec la séquence urbaine n°1, qui souhaite que les aménagements prennent ne dévaluent pas son bien : Accroissement des problématiques d'inondation, perte d'ensoleillement ...
- Remise en question de l'aménagement urbain de la séquence n°2 Pallanca par la SCI clos de Siagne qui estime notamment que :
 - o Le boulodrome devrait être aménagé comme actuellement sur la partie ouest
 - o Les constructions le long du Béal R+2 R+3 en attique sur une parcelle boisée devraient être ramenées le long de la RD9,
 - o La servitude de mixité sociale actuelle sur leurs parcelles devrait être maintenue,
 - o Globalement les contraintes d'aménagement : Emprises au sol limitées à 12% de la superficie des terrains, hauteurs limitées, sont dissuasives pour l'investissement dans des opérations immobilières,

La SCI clos de la Siagne demande : Le rétablissement de la servitude de mixité sociale sur ses terrains, que la hauteur de bâtiments soit portée à R+4, l'augmentation à 50% du rapport de l'emprise des bâtiment sur la superficie totale des terrains.

Une observation de particulier remet fortement en cause l'évaluation environnementale. Elle aborde les problématiques de suppression des surfaces perméables et pointe la réalisation de bâtiments sur un espace boisé. La même personne juge le nombre de places de parking sur

la séquence n°2 Pallanca insuffisant.

Un particulier dans son observation qui concerne l'aménagement de la section urbaine n°2 Pallanca, souhaite que la partie ouest reste un lieu de vie et d'échange, avec son marché, ses commerces, et ne soit pas transformée en quartier dortoir.

La plupart des autres observations concernent des problématiques de particuliers sans lien direct avec le projet de modification n°4 du PLU qui ont néanmoins été réceptionnées. Elles sont principalement liées à des interrogations ou des demandes de suppression d'emplacements réservés définis antérieurement au projet de modification n°4 du PLU.

7.4 Examen du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage a fait parvenir au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux observations du public.

- Concernant les observations principales notées au PV de Synthèse, les réponses de la commune sont les suivantes :

- **Demande de réalisation de places de parking privatisées pour la pharmacie sur la séquence urbaine n°1 (demande de la pharmacie Saint Jean) en faisant références aux exigences de l'ARS sur les conditions d'accessibilité à une pharmacie.**

Réponse de la commune : La pharmacie Saint-Jean a demandé la création de places de stationnement privatives en surface à son usage exclusif, en invoquant notamment les exigences d'accessibilité par l'ARS pour les pharmacies. La commune rappelle que l'OAP de la séquence n°1 prévoit qu'une part significative du stationnement soit réalisée en sous-sol, afin de libérer les espaces publics et de favoriser les mobilités douces, sans exclure pour autant la présence de stationnement en surface. Les besoins spécifiques de la pharmacie pourront être pris en compte dans le projet des places de stationnement de proximité, accessibles en surface et adaptées aux publics à mobilité réduite ainsi qu'aux livraisons, pourront être prévues à proximité immédiate de l'établissement.

- **Demande d'une propriétaire située en bordure de la séquence urbaine n°2 (Pallanca) et à la limite avec la séquence urbaine n°1, qui souhaite que les aménagements prennent ne dévaluent pas son bien : Accroissement des problématiques d'inondation, perte d'ensoleillement ...**

Réponse de la commune : La commune indique que les aménagements projetés feront l'objet d'études hydrauliques, destinées à préserver les écoulements naturels, à éviter tout report de charges vers les propriétés riveraines et à respecter strictement les prescriptions du PPRI. L'implantation et la hauteur des bâtiments seront affinées au stade des études de conception, en tenant compte notamment des masques solaires, des vues et des transitions avec le tissu bâti existant. Dans ce cadre, les orientations de l'OAP sont maintenues, tout en intégrant une vigilance particulière sur l'insertion du projet et la gestion des risques.

- **Remise en question de l'aménagement urbain de la séquence n°2 Pallanca par la SCI clos de Siagne qui estime notamment que :**
 - **Le boulodrome devrait être aménagé comme actuellement sur la partie ouest**
 - **Les constructions le long du Béal R+2 R+3 en attique sur une parcelle boisée devraient être ramenées le long de la RD9,**
 - **La servitude de mixité sociale actuelle sur leurs parcelles devrait être maintenue,**
 - **Globalement les contraintes d'aménagement : Emprises au sol limitées à 12% de la superficie des terrains, hauteurs limitées, sont dissuasives pour l'investissement dans des opérations immobilières,**
 - **La SCI clos de la Siagne demande : Le rétablissement de la servitude de mixité sociale sur ses terrains, que la hauteur de bâtiments soit portée à R+4, l'augmentation à 50% du ration de l'emprise des bâtiments sur la superficie totale des terrains.**

Réponse de la commune : La Commune rappelle que l'OAP Pallanca repose sur une densité maîtrisée une couture urbaine respectueuse du pavillonnaire, la prise en compte des aléas hydrauliques et la création d'un véritable cœur de quartier structuré autour d'espaces publics requalifiés. L'implantation des constructions leur gabarit et la localisation des équipements répondent à ces objectifs et aux recommandations du SCoT et de l'évaluation environnementale. Les propositions de densification accrue ou de déplacement du bâti le long de la RD9 ne sont pas compatibles avec ces principes.

En revanche, la commune va réajuster le périmètre de la servitude de mixité sociale sur la parcelle AV 10 afin d'en améliorer l'intégration urbaine et la proximité avec les futurs équipements et commerces. Cet ajustement ne modifie pas les équilibres de l'OAP mais permet une implantation plus cohérente des logements sociaux à l'échelle du quartier.

Les autres demandes de la SCI — maintien de la servitude sur ses terrains, relocalisation du bâti, hausse de l'emprise au sol et des hauteurs — ne sont pas retenues car elles remettraient en cause l'économie générale du projet et l'équilibre recherché pour un aménagement maîtrisé de la séquence Pallanca.

- **Une observation de particulier remet fortement en cause l'évaluation environnementale. Elle aborde les problématiques de suppression des surfaces perméables et pointe la réalisation de bâtiments sur un espace boisé. La même personne juge le nombre de places de parking sur la séquence n°2 Pallanca insuffisant.**

Réponse de la commune : La commune rappelle que l'évaluation environnementale a pris en compte l'ensemble de ces enjeux et conclut à un impact faible à modéré, compte tenu des mesures d'évitement, de réduction et de gestion des eaux pluviales intégrées dans l'OAP. Cette dernière prescrit ainsi pour chaque séquence une emprise au sol maximum et une surface d'espaces verts minimum permettant ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. De même, l'OAP prévoit des aménagements visant à limiter les incidences du projet via des parkings perméables, le maintien des continuités végétales le traitement paysager renforcé,

et une conformité stricte au PPRI. Les conclusions de l'évaluation demeurent donc fondées et adaptées au contexte du secteur.

- **Un particulier dans son observation qui concerne l'aménagement de la section urbaine n°2 Pallanca, souhaite que la partie ouest reste un lieu de vie et d'échange, avec son marché, ses commerces, et ne soit pas transformée en quartier dortoir.**

La commune souligne que ces objectifs sont pleinement intégrés dans l'OAP : Requalification du jeu de boules, maintien des commerces de proximité. création d'espaces publics conviviaux et structuration d'un cœur de quartier actif. Le projet vise précisément à éviter la création d'un « quartier dortoir »

- **Des particuliers s'opposent à la diminution du droit à construire sur leur parcelle du fait du passage de la zone UB en zone UO.**

La commune maintient donc les règles applicables aux zones UO et fait basculer en zone UCb le secteur pavillonnaire existant par soucis de cohérence avec le tissu urbain existant

- **Une observation propose le classement en zone UCb, sur la séquence 2, de la partie correspondant au quartier desservi par le chemin de la Vignasse, et sur la séquence 3 à la zone d'habitat groupé au chemin de Dandon.**

La commune valide ce classement car cohérent par rapport au tissu urbain existant.

La commune a également apporté une réponse spécifique à chacune des observations du public (cf mémoire en réponse de la commune)

Rédigé le 5 décembre 2025 en notre domicile de Nice,

Bruno COMBIER,
Commissaire enquêteur