

**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**  
**(1er Octobre au 3 Novembre 2025)**



## SOMMAIRE

<b>1. Préambule</b>	<b>3</b>
<b>2. Rappel de la nature et de l'objet du projet</b>	<b>3</b>
<b>3. Analyse</b>	<b>5</b>
3.1. Analyse de la procédure d'enquête et de la procédure suivie	5
3.2. Analyse des observations du public	5
3.3. Analyse des avis des PPA	7
<b>4 Synthèse</b>	<b>8</b>
<b>5 Motivations personnelles</b>	<b>9</b>
<b>6 Recommandations et réserves</b>	<b>9</b>
<b>7 Avis</b>	<b>9</b>

## **1. Préambule**

3 Documents distincts :

Le présent document constitue la seconde partie de l'ensemble du rapport. Elle contient les AVIS ET CONCLUSIONS relatifs à l'enquête.

La première partie constitue le RAPPORT d'enquête 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.

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

## **2. Rappel de la nature et de l'objet du projet**

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.

Le projet urbain, objet de la nouvelle OAP Saint Jean, se décline en 5 séquences d'aménagement permettant la construction de 426 nouveaux logements pour environ 70 logements impactés.

Séquence urbaine n°1 dite Saint Jean qui correspond à la partie centrale du projet urbain Saint Jean. Cette séquence comporte 128 logements et les commerces de proximité. La hauteur des bâtiments est R+2 et R+3 en attique.

Séquence urbaine n°2 dite Pallanca :

Sur cette séquence l'OAP vise à répondre à la demande en logements en R+2, et prévoit 102 logements dont environ 50 % de logements sociaux. Le terrain de boule actuellement situé dans l'extrémité ouest est ramené en limite de la séquence N°1 proche du centre Saint Jean.

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

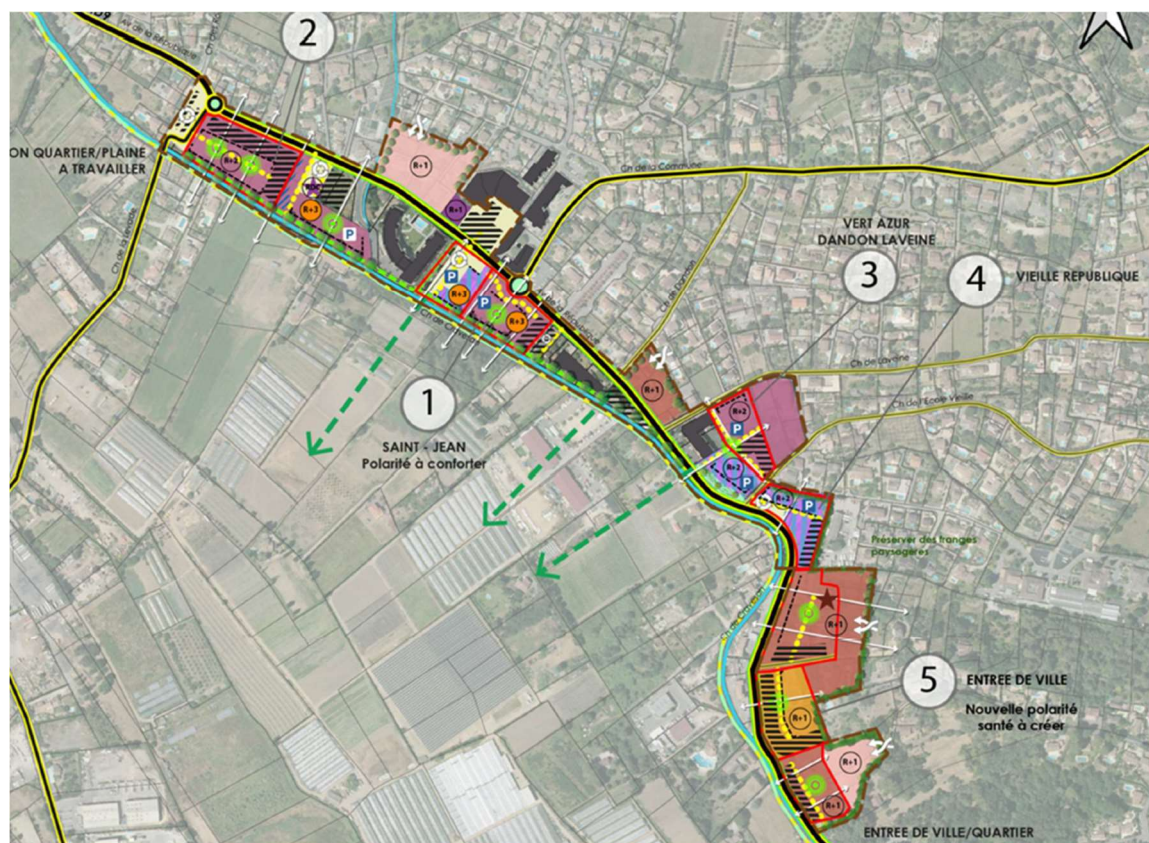
L'OAP dans cette séquence urbaine comporte la création d'environ 146 logements en R+2 dont environ la moitié en logement social, avec l'intégration de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée,

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 d'environ 20 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. Au centre (séquence1) le projet prévoit un plateau traversant, ainsi que le recalibrage des cheminements piétons et la sécurisation des traversées sur l'ensemble du linéaire de la RD9 concerné par le projet.

A noter que :

- Le périmètre de l'OAP qui se situait en zone UB avant adoption de la servitude d'attente, passe du fait de la création de l'OAP Saint Jean valant règlement en zone UO créée pour cette OAP.
- Le ratio d'emprise au sol des bâtiments jusqu'à 50% et la hauteur des bâtiments individuels R+2 en zone UB, passent sur le périmètre de l'OAP (zone UO) respectivement à :
  - o 25% pour la séquence urbaine N°1,
  - o 12% pour la séquence urbaine N°2,
  - o 11% pour la séquence urbaine N°3,

- 20% pour la séquence urbaine N°4
  - 10% pour la séquence urbaine N°5,
- Avec une réduction de la hauteur des bâtiments pour l'habitat individuel de R+2 à R+1. L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.
- Le périmètre de la servitude d'attente et le périmètre de l'OAP diffèrent légèrement au droit de la partie centrale du projet, un secteur englobant l'école Saint Jean ayant été sortie du périmètre de l'OAP, l'emprise étant jugée « non pertinente pour porter une opération d'aménagement », et restant en zone UB.

A noter que la séquence urbaine N°2 (et dans une moindre mesure également des séquences N°4 et 5) se situe en zone inondable à risque faible à modéré de la séquence urbaine N°2 qui la place en zone Bleue B1, avec des contraintes de calage de seuils pour les bâtiments, les parkings y sont réalisés en surface avec conservation des zones perméables.

### **3. Analyse**

Il convient tout d'abord de constater que la publicité de l'enquête a été assurée au-delà des exigences légales avec, en plus des insertions dans la presse et des affichages sur les panneaux officiels d'affichage de la commune et un affichage complémentaire le long de RD9, la mise en ligne du dossier de modification N°4 du PLU ainsi que la diffusion de trois publications sur le site de la commune totalisant plus de 4000 vues.

L'enquête s'est déroulée dans un esprit serein et sans incident. 35 observations du public ont été recueillies, via le registre d'enquête (4), les courriers (12) et courriers électroniques reçus (10), et la transcription des contributions verbales lors des permanences (9).

#### **3.1 Analyse du dossier d'enquête et de la procédure suivie :**

Le dossier d'enquête publique et la procédure suivie sont conformes à la réglementation en vigueur. Le dossier d'enquête comporte une notice de présentation qui rappelle le contexte général et expose l'objet de la modification N°4 du PLU de la commune.

La notice décrit le projet d'aménagement urbain de façon détaillée et sur chacune des séquences d'aménagement proposée.

Le dossier présente les différentes pièces du PLU actualisées : Les Orientations d'Aménagements (OAP), règlement du PLU et plan de zonage notamment.

#### **3.2 Analyse des observations du public :**

Les observations du public relatives au projet de modification N°4 du PLU ne remettent pas en question le projet d'aménagement urbain en lui-même excepté l'observation produite par la SCI Le Clos de Siagne qui principalement et pour la séquence d'aménagement N°2 :

- Demande de revenir au ratio d'emprise de 50% des surfaces de bâtiments sur la surface d'assiette des terrains,
- Conteste la suppression de la servitude de mixité sociale qui existait sur les terrains dont elle a la propriété,
- Critique le repositionnement de boulodrome proche du centre quartier Saint Jean et demande son maintien sur son site actuel.

Dans ses propositions la SCI Le Clos de Siagne ne respecte pas l'objectif principal de la commune d'une densification maîtrisée en liaison avec l'urbanisation existante proche avec un tissu pavillonnaire développé, ni ne vérifie l'adéquation de ses propositions avec les nécessités de circulations, les stationnements prévus en surface dans ce secteur, l'insertion paysagère.

Des observations émanant de particuliers contestent la perte de constructibilité lié à la règlementation de la nouvelle zone UO.

Cette diminution de constructibilité quoique non mise en avant par la commune correspond également à l'objectif de densification maîtrisée en assurant une protection du cadre vie des zones pavillonnaires incluses dans le périmètre de l'OAP ou proches, en les préservant de l'implantation future de bâtiments disproportionnés dans ces secteurs.

Compte tenu de la diminution importante des droits à construire sur ces secteurs pavillonnaires la commune en réponse aux demandes exprimées par les particuliers décide de sortir basculer ces secteurs en zone UCb qui dispose des règles de constructibilité suivantes :

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

Une observation émanant de la pharmacie Saint Jean située sur la séquence urbaine N°1 fait la demande de place de parking en surface pour faciliter l'accès en particulier pour els personnes âgées et à mobilité réduite, et également pour faciliter les livraisons. A noter que cette demande peut également concerner les autres commerces de proximité présents sur cette séquence d'aménagement.

La commune dans son mémoire en réponse fait savoir que « 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. »

Une observation de particulier attire l'attention sur les problématiques de débordements récurrents du ruisseau de Meyane qui traversent le RD9 au droit du projet : Une solution de cette difficulté qui impacte également les habitations riveraines de part et d'autre apparaît comme un préalable au projet de renouvellement urbain.

La Commune indique dans son mémoire en réponse qu'elle allait mener les études en vue de sa résolution.

Enfin une part importante des observations porte sur des sujets en dehors du cadre de la consultation, auxquelles la commune a néanmoins apporté des réponses dans son mémoire en réponse avec notamment deux réponses positives accordées aux requérants.

### 3.3 Analyse 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 par envoi de courrier du 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.

Les entités suivantes ont fait parvenir leurs avis joints au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'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<sup>er</sup> 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 Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes du 22 octobre 2025, révisé le 27 octobre 2025,

L'avis de la Préfecture des Alpes Maritimes DDTM daté du 2 octobre 2025, arrivé postérieurement l'ouverture de l'enquête, a été joint au dossier d'enquête en cours d'enquête.

La MRAE dans son avis observe que le dossier est globalement complet avec une insuffisance de l'analyse environnementale trop qualitative et insuffisamment chiffrée dont elle demande qu'une reprise globale soit faite. Elle pointe également le manque de justification de la ressource en eau vis-à-vis de l'augmentation à venir de la population qu'elle évalue sur la base du nombre de logements à créer à environ 1000 personnes. A noter que cette demande est conforme la directive de l'Etat dans le département des Alpes Maritimes qui prévoit que « l'urbanisation du territoire n'est possible, qu'à condition, que celle-ci ne représente pas une menace pour la ressource en eau »

Sur ce point la commune a fait réaliser un bilan de la ressource en eau par Le SICASIL, Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup, qui est l'autorité organisatrice du service de l'eau potable sur le territoire regroupant les communes d'Auribeau-sur-Siagne, Cannes, Le Cannet, Mandelieu-La Napoule, Mougins, Pégomas, La Roquette-sur-Siagne, Théoule-sur-Mer et Vallauris-Golfe Juan. C'est un établissement public de coopération intercommunale, chargé d'un service public industriel et commercial.

Il résulte de la lecture du document joint aux annexes annexe que :

- La ressource en eau à disposition du Syndicat (droit d'eau) incluant la réserve correspondant au lac de St Cassien, à son niveau le plus bas en 2022 environ atteint 55 Millions de

m3, et reste nettement supérieure à la demande la plus haute (en 2019) de 37 Millions de m3,

- Une tendance à la baisse de la demande depuis 2016,
- La demande en eau de la Roquette sur Siagne correspond à une très faible part de la demande globale,

Et que donc le projet de densification urbaine présenté par la commune est sécurisé vis-à-vis de la ressource en eau.

Les avis de la Préfecture, du département, de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, du Syndicat Mixte de du SCOT ouest des Alpes Maritimes, CCI de Nice Côte d'Azur, de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, font part formellement de leur avis favorable au projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne.

A l'occasion de ces avis la cohérence du projet avec les objectifs de développement urbain et économiques portés par les différentes entités territoriales est généralement saluée.

Ces avis sont également accompagnés de demandes de compléments et précisions ne remettant pas en cause le projet de l'OAP Saint Jean ni du projet de modification dans son ensemble et portant notamment sur :

- Le contenu et la rédaction relatifs à l'OAP Saint Jean,
- La parfaite prise en compte du PPRI notamment sur la séquence 5 pour l'implantation du pôle de santé,
- Inclure un document factuel d'analyse de la compatibilité avec le SCOT,
- Des précisions sur les clôtures,
- Des précisions sur certains emplacements réservés,
- Des compléments sur l'analyse environnementale,
- Des analyses complémentaires sur la hauteur des bâtiments agricoles en particulier en zones inondables,
- Des précisions relativement à la végétation et au maintien de la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales,
- Des corrections de formes,
- ...

La commune a fait savoir qu'elle prenait acte de ces observations et qu'elle se mettait à l'œuvre pour leur prise en compte dans le document final. Le principe d'une rencontre avec la Préfecture au cours du mois de décembre a également été arrêté.

#### **4. Synthèse**

Le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne présenté à l'enquête publique dont l'enjeu principal est la définition d'une nouvelle OAP pour le secteur de Saint Jean qui devient la zone UO du plan de zonage, qui a fait l'objet d'une concertation préalable et aussi d'une très large diffusion dans le cadre de l'enquête elle-même ne soulève pas d'opposition de la part de la population concernée.

De leur côtés les Personnes Publiques Associées cautionnent largement ce projet communal

qui permettra à terme la construction de 426 logements dont une part importante de logements sociaux, et permettant l'accueil supplémentaire sur la commune d'environ 1000 personnes, répondant ainsi à la demande de logement sur le département, tout en préservant un cadre de vie sur le secteur et la commune.

Le projet sera abondé en tenant compte des observations des personnes publiques associées (PPA) et intégrera dans sa réalisation les réponses apportées par la commune relativement aux débordements du ruisseau de la Maeyne et aux places de stationnement en surface sur la séquence urbaine N°1.

## **5. Motivations personnelles**

Le projet urbain de la Roquette sur Siagne sur le quartier Saint Jean a été anticipé par la mise en place d'une servitude d'attente permettant d'éviter un développement non maîtrisé de l'urbanisation du secteur dans un contexte de pression foncière croissante, avec un risque réel de dégradation de la cohérence urbaine.

Cette démarche a permis le murissement d'un projet urbain qui fait sens aujourd'hui avec un renouvellement urbain structuré sur ce secteur en bordure de la RD9, avec une densification maîtrisée telle que le souhaite la commune et qui permettra la création de 426 nouveaux logements à terme.

Le basculement des zones pavillonnaires initialement en zone UB en zone UCb prévu par la commune répond de manière équilibrée aux demandes des particuliers relatives à la perte de droits à construire tout en préservant le tissu pavillonnaire existant.

## **6. Recommandations et réserves**

Recommandation : Néant

Réserve : Néant.

De l'ensemble de ces considérations résulte l'avis ci-après.

## **7. AVIS**

Nous, commissaire enquêteur, émettons un avis favorable sur le projet de modification N°4 du PLU de LA Roquette sur Siagne.

Rédigé le 5 décembre 2025, en notre domicile de Nice,

Bruno COMBIER,  
Commissaire enquêteur