

Département des Alpes Maritimes

Commune de La Roquette sur Siagne

ENQUETE 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 2025 au 3 Novembre 2025)



Rapport de l'enquête publique relative à la modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagnet
Enquête publique du 1^{er} octobre au 3 novembre 2025

Bruno COMBIER, commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

Pièce 1 : Demande désignation du commissaire enquêteur

Pièce 2 : Décision de désignation du commissaire enquêteur

Pièce 3 : Arrêté du maire du 1^{er} septembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Pièce 4 : Avis d'enquête publique

Pièce 5 : Certificat d'affichage pendant la période de l'enquête signé du maire

Pièce 6 : Constats d'affichage

Pièce 7 : Publications légales dans Nice Matin et Les Petites Affiches

Pièce 8 : Avis des PPA

- 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 1er 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,

Pièce 9 : Procès-verbal de synthèse des observations du public

Pièce 10 : Mémoire en réponse de la commune

Pièce 11 : Note technique SICASIL sur le bilan/besoin de la ressource en eau



LA ROQUETTE SUR SIAGNE

Communauté d'Agglomération
DU PAYS DE GRASSE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Alpes Maritimes
Service de l'Urbanisme



Madame la Présidente
Tribunal Administratif
18, avenue des Fleurs
CS 61039
06050 – NICE cedex 1

L2N2 n°2C 137 155 6969 0

OBJET : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme : demande de désignation d'un commissaire-enquêteur

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous informer que la commune de La Roquette sur Siagne a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces conditions, je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire-enquêteur pour l'enquête publique réglementaire qui pourrait se dérouler en octobre 2025.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Maire,
Raymond ALBIS

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

11/07/2025

N° E25000022 /06

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 11/07/2025

Vu enregistrée le 03/07/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de la ROQUETTE SUR SIAGNE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Enquête publique portant sur la modification du PLU N°4 sur la commune de la Roquette sur Siagne ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Bruno COMBIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Claude LENAL est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de la ROQUETTE SUR SIAGNE, à Monsieur Bruno COMBIER et à Monsieur Jean-Claude LENAL.

Fait à Nice, le 11/07/2025

la présidente,

Marianne Pouget

ARRETE n°2.1.2025/265

**PRÉSCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA PROCÉDURE DE
MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Le Maire de La Roquette sur Siagne,

VU :

- le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et 21 ;
- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code de l'environnement et notamment les articles R. 123-5 à R. 123-21 ;
- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement ;
- l'ordonnance du 3 aout 2016 n°3016-1058 et le décret du 11 aout 2016 n°3016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
- la délibération en date du 27/07/2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- la délibération en date du 23/08/2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- la délibération en date du 16/01/2020 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- la délibération en date du 30/03/2021 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- la délibération en date du 01/09/2022 approuvant la déclaration de projet n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- la délibération en date du 01/09/2022 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;
- la délibération en date du 5 mai 2025 prescrivant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;
- la délibération en date du 5 juin 2025 tirant et approuvant le bilan de la concertation préalable ;
- les avis des différentes personnes publiques consultées ;
- l'avis de l'autorité environnementale en date du 19 août 2025 ;
- la décision E25000022/06 en date du 11/07/2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur Bruno COMBIER en qualité de Commissaire Enquêteur ;
- les pièces du dossier de modification soumis à l'enquête publique

A R R E T E

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUÊTE

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne, faisant l'objet d'une évaluation environnementale, ayant notamment pour objet de :

- 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 ER et annexes.

L'enquête publique a pour objectif d'informer et de recueillir les observations et propositions du public sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme

ARTICLE 2 : DURÉE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique se déroulera du 1^{er} octobre 2025 au 3 novembre 2025 inclus, soit 33 jours.

ARTICLE 3 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Bruno COMBIER a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par la Présidente du Tribunal administratif de Nice.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur, le Président du tribunal administratif ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête

ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire enquêteur seront déposées à la Mairie du 1^{er} octobre 2025 au 3 novembre 2025 aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie, située, 630 Chemin de la Commune, 06550 La Roquette-sur-Siagne, à savoir : du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00.

Chacun(e) pourra prendre connaissance du dossier de modification n°4 de la commune La Roquette sur Siagne et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de La Roquette sur Siagne,
à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,
630 Chemin de la Commune,
06550 La Roquette-sur-Siagne

Ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@laroquettesursiagne.com

En ce qui concerne les observations reçues par voie postale à l'adresse de la mairie, les courriers doivent arriver au plus tard le 3 novembre 2025 à 16h00, heure de clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet suivant : <https://www.laroquettesursiagne.com/index>

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique en mairie.

L'ensemble des observations et propositions du public seront accessibles sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <https://www.laroquettesursiagne.com/index>

ARTICLE 5 : PERMANENCES

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie, les jours suivants :

- Mercredi 01/10/2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
- Mercredi 15/10/2025 de 8h00 à 13h00
- Vendredi 24/10/2025 de 13h00 à 16h00
- Lundi 03/11/2025 de 13h00 à 16h00

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DE PIÈCES

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Roquette sur Siagne, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le maire de La Roquette sur Siagne, à l'adresse de la mairie.

ARTICLE 7 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le dossier de modification a été soumis à évaluation environnementale.
L'avis de l'autorité environnementale est intégré au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 9 : DIFFUSION DU RAPPORT

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à :

- Monsieur le préfet du Département des Alpes-Maritimes;
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune.

ARTICLE 10 : INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUÊTE

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de La Roquette sur Siagne auprès du service urbanisme - Mme Estelle MASSOT - urbanisme@laroquettesursiagne.com

ARTICLE 11 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractère apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département.

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cet avis sera affiché à la mairie pendant toute la durée d'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune ainsi que sur le site internet de la commune.

ARTICLE 12 : SUITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

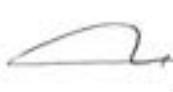
ARTICLE 13 : EXÉCUTION ET TRANSMISSION DE L'ARRÊTÉ

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le préfet et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice.

« Le Maire informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NICE dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18, avenue des Fleurs, 06000 NICE, soit par voie électronique à partir de l'application Internet « Téleprocédures citoyens » accessible par le site de téliprocédures <https://www.teliprocedures.fr/> »

Fait à la Roquette sur Siagne,
Le 01^{er} septembre 2025
Le Maire,
M. Raymond ALBIS



AR Prefecture

006-210601084-20250901-2_1_2025_265-AR

Reçu le 03/09/2025

Publié le 03/09/2025

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°4 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)

**DU MERCREDI 1er OCTOBRE 2025 AU LUNDI 3
NOVEMBRE 2025 INCLUS**

Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne.

L'enquête publique se déroulera du 1^{er} octobre 2025 au 3 novembre 2025 inclus, soit 33 jours.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'Hôtel de Ville 630 chemin de la Commune 06550 La Roquette sur Siagne.

Monsieur Bruno COMBIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal administratif de Nice.

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie, les jours suivants :

- Mercredi 01/10/2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
- Mercredi 15/10/2025 de 8h00 à 13h00
- Vendredi 24/10/2025 de 13h00 à 16h00
- Lundi 03/11/2025 de 13h00 à 16h00

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire enquêteur seront déposées à la Mairie du 1^{er} octobre 2025 au 3 novembre 2025 aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie, située, 630 Chemin de la Commune, 06550 La Roquette-sur-Siagne, à savoir : du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00.

Chacun(e) pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de La Roquette sur Siagne, à l'attention de :

Monsieur le commissaire enquêteur
630 Chemin de la Commune
06550 La Roquette-sur-Siagne

Ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@laroquettesursiagne.com

En ce qui concerne les observations reçues par voie postale ou électronique à l'adresse de la mairie, les courriers ou courriels doivent arriver au plus tard le 3 novembre 2025 à 16h00, heure de clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet suivant :
<https://www.laroquettesursiagne.com/>

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique en mairie. L'ensemble des observations et propositions du public seront accessibles sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante :
<https://www.laroquettesursiagne.com/>

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Roquette sur Siagne, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le maire de La Roquette sur Siagne, à l'adresse de la mairie.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à :

- **Monsieur le Préfet du Département des Alpes-Maritimes;**
- **Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.**

À l'issue de l'enquête publique, le projet pourra être modifié pour tenir compte des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le projet de modification n°4 a été soumis à évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage, sont intégrés au dossier d'enquête publique.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de La Roquette sur Siagne auprès du service urbanisme – Mme Estelle MASSOT - urbanisme@laroquettesursiagne.com

Le Maire,

Raymond ALBIS



LA ROQUETTE SUR SIAGNE

Communauté d'Agglomération
PAYS DE GRASSE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Alpes Maritimes

Service de l'Urbanisme
urbanisme@laroquettesursiagne.com

La Roquette, le 4 novembre 2025

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Raymond ALBIS maire de la commune de la Roquette-sur-Siagne, atteste que l'avis d'enquête publique relatif à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme a été affiché sur les 12 panneaux d'affichages communaux, à l'Hôtel de Ville du 8 septembre 2025 au 3 novembre 2025 inclus.

Mr Raymond ALBIS
Maire de la Roquette-sur-Siagne



POLICE MUNICIPALE

La Roquette sur Siagne



N° : 74/2025



630 Chemin de la commune
Mairie

06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE
04.93.93.28.27

RAPPORT DE CONSTATATION

CODE NATINF PRINCIPAL :

LIBELLE :

REFERENCE : , ,

CLASSE :

-- ANALYSE & REFERENCE --

<u>AFFAIRE</u> :	Enquête publique
<u>OBJET</u> :	Affichage d'avis d'enquête publique
<u>LIEU</u> :	630 Chemin DE LA COMMUNE Hotel de ville - 06550 La Roquette sur Siagne (France)
<u>SECTEUR</u> :	
<u>NOTIFICATION</u> :	Des documents sont associés à cette fiche.

-- INFRACTIONS COMPLEMENTAIRES --

En l'an deux mille vingt cinq, le huit septembre à quatorze heures,

--- Je soussigné, BCP Philippe MARQUES, ---
--- Agent de police judiciaire adjoint, ---
--- En résidence à la Police Municipale de La Roquette Sur Siagne ---
--- Dûment assermenté et agréé par M. le Procureur de la République et M. le Préfet ---
--- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---
--- Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---
--- Revêtu de notre tenue d'uniforme et muni des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Rapportons les faits suivants :

Préambule

Du mercredi 01 Octobre 2025 au lundi 03 Novembre 2025 inclus, il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquette Sur Siagne.

Le siège de l'enquête publique est situé à L'Hôtel de ville, 630 chemin de la Commune, 06550 La Roquette Sur Siagne.

Constatations

Ce jour, à 14h00, nous constatons que les affiches concernant l'avis d'enquête publique relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune ont été apposées à l'Hôtel de ville et sur les 12 panneaux d'affichage libre de la commune.

Prises de clichés photographiques, annexés en pièces jointes au présent rapport.

Mesures prises

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport de constatation pour valoir et servir ce que de droit.

-- INFORMATIONS SUR LES PERSONNES DENOMMEES CI-DESSUS --

Qualité	Nom/Prénom	Profession	Adresse	Téléphone

Fait et clos, le 11/09/2025 à La Roquette sur Siagne
MARQUES PHILIPPE, Brigadier Chef Principal
Signature

Intervenants :

-- DESTINATAIRES --

Date de clôture : Le 11/09/2025

Nb Copies	Destinataire
1	Monsieur le Maire
1	Monsieur le directeur du service de l'urbanisme
1	Archives Police Municipale

Vu pour être transmis

(Cachet & Signature)





Alpes Maritimes (06)

La Roquette sur Siagne

La Roquette sur Siagne, le 30/09/2025



PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Planche photographique : Rapport 74/2025

Nombre de photo(s) : 13

Adresse des faits : 630 Chemin DE LA COMMUNE
Hotel de ville
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

La Roquette sur Siagne
630 Chemin de la commune
Mairie
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE 06550 La Roquette sur Siagne
Tél : 04.93.93.28.27
Fax :



Fichier : 20250908_135847.jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : 20250908_144326.jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



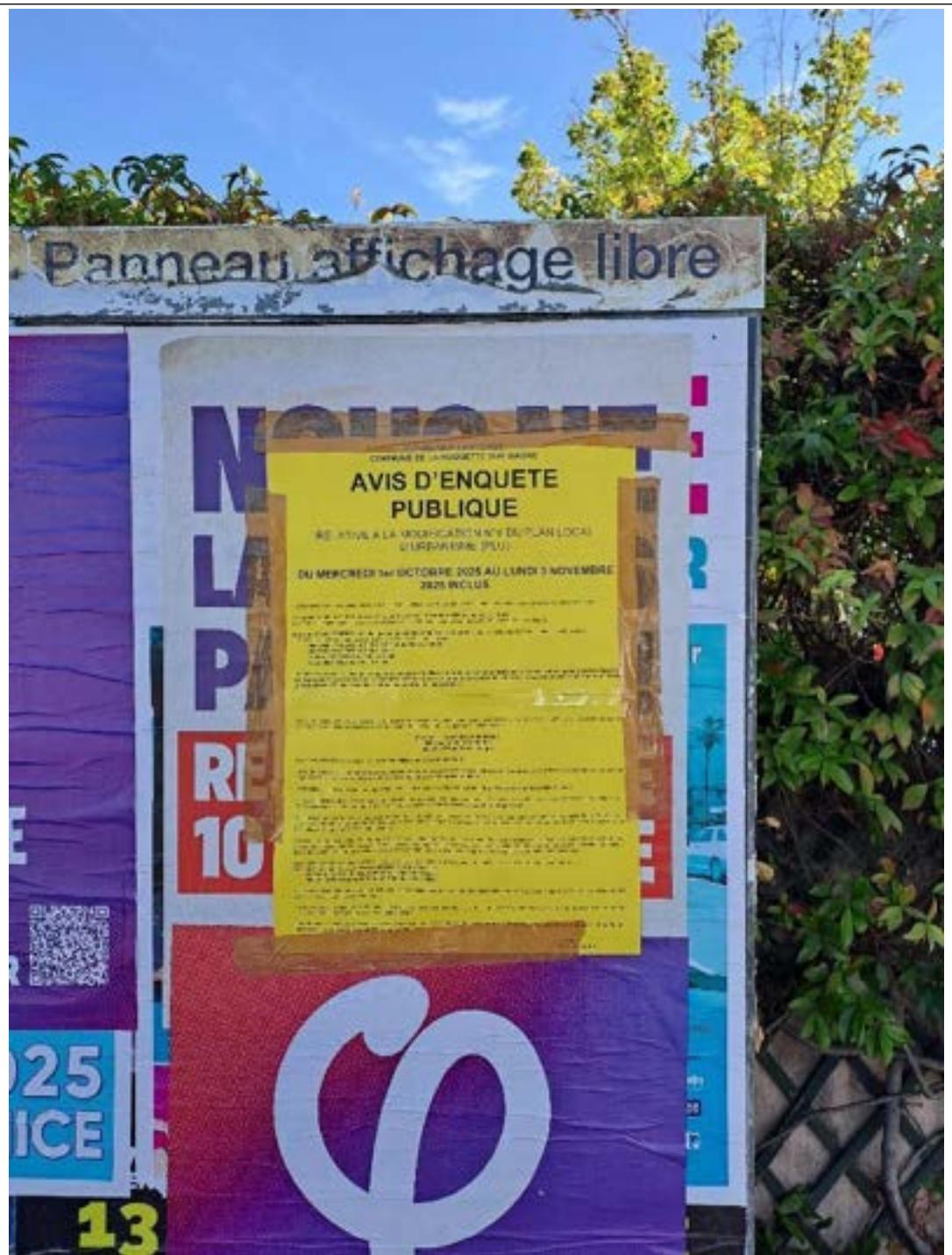
Fichier : Bld Du Huit Mai.jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : Ecole du village.jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : La Roquette Sur Siagne (2).jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : La Roquette Sur Siagne (3).jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : La Roquette Sur Siagne (4).jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : La Roquette Sur Siagne (5).jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : La Roquette Sur Siagne (6).jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : La Roquette Sur Siagne.jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : Mairie de la Roquette Sur Siagne.jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:12



Fichier : Marroniers.jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13



Fichier : Place José Thomas.jpg

Remonté le : 11/09/2025 12:13

La Roquette sur Siagne



630 Chemin de la commune
Mairie
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE
04.93.93.28.27

RAPPORT DE CONSTATATION

CODE NATURE PRINCIPAL :

LIBELLE :

REFERENCE : ..

CLASSE :

-- ANALYSE & REFERENCE --

AFFAIRE :	Enquête publique
OBJET :	Affichage d'avis d'enquête publique
LIEU :	630 Chemin DE LA COMMUNE - 06550 La Roquette sur Siagne (France)
SECTEUR :	
NOTIFICATION :	Des documents sont associés à cette fiche.

-- INFRACTIONS COMPLEMENTAIRES --

En l'an deux mille vingt cinq, le huit octobre à quatorze heures,

--- Je soussigné(e), CALVIN CEDRIC Brigadier Chef Principal, ---
--- Assisté(e) de , ---
--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---
--- En résidence à la Police Municipale de La Roquette sur Siagne ---
--- Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République et M. le Préfet ---
--- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---
--- Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---
--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Rapportons les faits suivants :

Préambule

Du mercredi 08 octobre 2025 au lundi 03 novembre 2025 inclus, il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de La Roquette Sur Siagne.

Le siège de l'enquête publique est situé à L'Hôtel de ville, 630 chemin de la Commune, 06550 La Roquette Sur Siagne.

Constatations

Ce jour, à 14 h, nous constatons que les affiches concernant l'avis d'enquête publique relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune ont été apposées :

- Photo 1 : abri bus école saint jean
- Photo 2 : abri bus en face vert azur
- Photo 3 : abri bus place marché pallanca
- Photo 4 : en face boulangerie, pains et gourmandises
- Photo 5 : abri bus en face pharmacie

Photo 6 : abri bus en face pharmacie

Photo 7 : sur grillage en entrée de ville direction cannes

Photo 8 : abri bus devant vert azur

Prises de clichés photographiques, annexés en pièces jointes au présent rapport.

Mesures prises

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport de constatation pour valoir et servir ce que de droit.

-- INFORMATIONS SUR LES PERSONNES DENOMMEES CI-DESSUS --

Qualité	Nom/Prénom	Profession	Adresse	Téléphone

Fait et clos, le 13/10/2025 à La Roquette sur Siagne
CALVIN CEDRIC, Brigadier Chef Principal

Signature

Intervenants :



-- DESTINATAIRES --

Date de clôture : Le 13/10/2025

Nb Copies	Destinataire
1	Monsieur le directeur du service de l'urbanisme
1	Monsieur l'adjoint au Maire
1	Monsieur l'adjoint à la sécurité
1	Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
1	Archives Police Municipale





Alpes Maritimes (06)

La Roquette sur Siagne

La Roquette sur Siagne, le 13/10/2025



PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Planche photographique : Rapport 81/2025

Nombre de photo(s) : 8

Adresse des faits : 630 Chemin DE LA COMMUNE
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

La Roquette sur Siagne
630 Chemin de la commune
Mairie
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE 06550 La Roquette sur Siagne
Tél : 04.93.93.28.27
Fax :



Fichier : 20251008_104122.jpg

Remonté le : 08/10/2025 18:18



Fichier : 20251008_105040.jpg

Remonté le : 09/10/2025 08:46



Fichier : 20251008_105151.jpg

Remonté le : 08/10/2025 18:18



Fichier : 20251008_110143.jpg

Remonté le : 09/10/2025 08:46



PISONI

Fichier : 20251008_111010.jpg

Remonté le : 08/10/2025 18:18



Fichier : 20251008_111147.jpg

Remonté le : 09/10/2025 08:46



Fichier : 20251008_111703.jpg

Remonté le : 08/10/2025 18:18

LES APPELS D'OFFRES ET LÉGALES

"Conformément à l'amendement du 18 décembre 2024 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de la publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2025 à 0,182€ HT pour les Alpes-Maritimes. Par dérogation, conformément à l'article 2 du présent arrêté, modifiant l'article 3 de l'amendement du 19 novembre 2021, certaines annonces légales font l'objet d'une tarification forfaitaire. Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1965 et régie par décret du 28 décembre 2012."

AVIS D'APPELS



APPEL A CANDIDATURES

Publication effectuée en application des articles L. 141-1 et R. 141-2 du code rural et de la pêche maritime.

La SAFFER Provence Alpes-Côte-d'Azur propose, sans engagement de sa part, d'attribuer par remisection, échange ou substitution tout ou partie des biens désignés ci-après qu'il possède ou qu'il a l'envie d'acquérir.

Réf : AP-06-25-0167-01 Libre

Commune de Antibes - Surface : 1 ha 43 a 51 ca

Très : Au Du Pyrene - AL0087 - 0612 Av Du Pyrene - AL0088 - Chemin Du Pont Romain - AL0089 - AL0090 - AL0091 - Pierre De La Brigue - AL0086 - AL0085

Urbanisme : Naturel (PLU)

Réf : AP-06-25-0129-01 Libre

Commune de Colle - Surface : 48 a 49 ca

Le Jassem - AG030 - AG032

Urbanisme : Naturel (PLU)

Réf : AR-06-25-0104-01 Libre

Commune de Grottières - Surface : 1 ha 97 a 15 ca

L'Autre - H0182 - H0185

Urbanisme : Naturel (PLU)

Réf : AG-06-25-0126-01 Libre

Commune de Roquefort-les-Pins - Surface : 36 a 21 ca

San Peyre Est - 800089 - 800089

Urbanisme : Naturel (PLU)

Les personnes intéressées devront manifester leur candidature, au plus tard le 28/09/2025, par écrit en précisant leurs coordonnées téléphoniques, prioritairement auprès de : SAFFER PACA

Délégation Départementale - Alpes-Maritimes
Nice Leader - Immeuble APOLLO, 8e étage 84 - 0612 Av Valéry Giscard d'Estaing CS 83094 06295 Nice 3, Tel : 04 93 78 06 06, ou des compléments d'information peuvent être obtenus, ou par voie dématérialisée sur <https://gpa.paca.hightech.safersolutions.fr/autres/index.html>

VIE DES SOCIÉTÉS

SO NEO
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Siège social : 40, bis rue du Maréchal Leclerc, 13790 Marignane
S00 181 318 RCS Aix-en-Provence

MODIFICATION DU SIEGE SOCIAL

AVIS DE PUBLICITE

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1er septembre 2025, le siège social a été transféré à 323, avenue de l'Hôtel de Ville, SA, domaine de l'Etoile 06630 Le Signet, à compter du 1er septembre 2025.
Carte d'«*siege social»» des statuts a été modifiée en conséquence.
Mention sera faite au RCS de Grasse.
Pour avis et mentions.*

AVIS DE NOMINATION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES

Dénomination sociale : Des Projets Des Hommes
Forme : SAS
Siège social : 36, avenue du Général Leclerc - 06700 Saint-Laurent-du-Vaucluse
Capital social : 100 000 euros
Numéro SIREN : 521 104 906 RCS Aix-en-Provence
Cassation générale extraordinaire en date du 03/09/2025 a nommé à compter du même jour en qualité de commissaire aux comptes titulaire et suppléant successivement : Le cabinet LIRECAUDIT SARL, au capital de 1 000 €, Siens 101 308 300 au RCS de Vaucluse, dénommée 13, rue Camille Pissarro, 84800 Vence aux Comptes et le cabinet FERTE AUDIT, SARL au capital de 20 000 €, Siens 801 191 127 au RCS de Nîmes, dénommée 22, avenue Charles de Gaulle - 30200 Nîmes sur Grasse.
Modification au RCS d'Aix-en-Provence.
Pour avis et mentions.

CONSTITUTION

Aux termes d'un ADSP en date du 18/08/2025, il a été constitutif une SASU ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination : HOW WE REINT
Objet social : Conseil et accompagnement dans la gestion, la location et l'exploitation de biens immobiliers, hôtelière, de cours, moyenne et longue durée, audit et accompagnement stratégique de projets immobiliers et hôteliers, assister à la commercialisation, coaching en gestion et communication, et plus généralement toutes opérations liées à ces objets.
Siège social : 122, Corniche Reunie, 06200 Nice
Capital : 1 000 €
Durée : 99 ans il complète de son immémorisation au RCS Nice
Présidente : Madame CHAZALLET Audrey, dénommée 132, Corniche Reunie, 06200 Nice
Directrice générale : Madame CHAZALLET Audrey, dénommée 132, Corniche Reunie, 06200 Nice
Admission aux assemblées et droits de votes : Madame Audrey Chazallet, associée unique et présidente
Classe d'appartement : Non applicable
Audrey Chazallet

AVIS RECTIFICATIF

RECTIFICATIF

O'Delice Burger
SAS au capital de 100 €
Siège social : 5, boulevard Pierre Semard 06300 Nice
RCS Nice
Rectificatif de l'annonces parus sous le n°L250010895 dans l'édition du 31/08/2025.
Il faille lire : date de constitution de la SAS O'Delice Burger : le 05/09/2025
MCJ déclaré

AVIS D'ENQUÊTES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Roure demande de déclaration d'intérêt général des travaux de réfection et d'entretien de la route forestière de la Clauetta et d'établissement d'une servitude de passage et d'aménagement.

Maitre d'ouvrage : commune de Roure

Le préfet des Alpes-Maritimes informe le public de l'acte procédé sur le territoire de la commune de Roure, conformément à l'amendement 2024-0125-008. Il concerne la publication publique dans le cadre de l'instruction d'une demande de déclaration d'intérêt général pour le maintien des travaux de réfection et d'entretien de la route forestière d'accès au col de la Clauetta et d'établissement d'une servitude de passage et d'aménagement au profit de la commune de Roure.

Le projet est situé au territoire de la commune de Roure, au départ de la route forestière de la Frouche via direction du col de la Clauetta. Il est initié par la commune de Roure, Mairie, Place André Siegru, 06420 Roure. Il s'agit d'un projet de réfection d'une route forestière existante sur des parcelles communales et privées.

La route forestière desservira également la forêt communale de Roure, dont le maître fait l'objet d'une gestion silvicole spécifique et dynamique.

Le dossier d'enquête public est à la disposition de tous les citoyens de Roure, place André Siegru, 06420 Roure.

Le dossier de présentation ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles, ouvert, coté et paraphié par le commissaire-enquêteur, sont déposés au 1er étage de l'hôtel de ville de Roure au mardi 29 octobre 2025 à 18h00 en mairie de Roure, afin que chacun puisse en prendre connaissance entre 10h et 18h00 et 10h00 à 18h00.

Une version numérique du dossier d'enquête public sera également consultable sur un poste informatique, avec accès gratuit, à la mairie de Roure, aux jours et heures d'ouverture habituels et sur les sites internet des services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes : <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr>.

Accès : <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/edp/edp-publiees>

De la commune enquêteuse, réservée à la population en mairie, les jours suivants :

- Mercredi 01/10/2025 de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

- Vendredi 03/10/2025 de 09h00 à 12h00

- Lundi 06/10/2025 de 12h00 à 16h00

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de déclaration de projet pourront être commentées dans le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : commune de Roure, place André Siegru, 06420 Roure.

Le dépôt et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie (service urbanisme) à l'issue de l'enquête.

Le Maire Raymond ALBRECHT

Commune de La Roquette-sur-Siagne (06)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative à la procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU).

Par arrêté n°21-0265/098 du 1er septembre 2025, le Maire de la commune de la Roquette-sur-Siagne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette-sur-Siagne, faisant l'objet d'une évaluation environnementale, ayant notamment pour objet de :

- Lever la servitude d'absence de projet par la formalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Mutualiser la conformativité foncière pour se rapprocher des objectifs fixés par le SCOT et répondre aux attentes de l'état en matière de conformativité foncière

- Clarifier le règlement intérieur

- Mettre à jour les ER et annexes.

Il est effet, M. Bruno COMBET a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Nice.

Cette enquête publique se déroulera du 1er octobre 2025 au 3 novembre 2025 inclus, de 0h00 à 18h00.

Le siège de l'enquête est situé à l'Hôtel de Ville, 06300 La Roquette-sur-Siagne.

Le commissaire enquêteur, réservée à la population en mairie, les jours suivants :

- Mercredi 01/10/2025 de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

- Vendredi 03/10/2025 de 09h00 à 12h00

- Lundi 06/10/2025 de 12h00 à 16h00

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de déclaration de projet pourront être commentées dans le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : commune de La Roquette-sur-Siagne, 17, avenue de Montauroux, 06300 La Roquette-sur-Siagne ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme.laroquette@siagne.com.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie (service urbanisme) à l'issue de l'enquête.

Le Maire Raymond ALBRECHT

PUBLIEZ VOS ANNONCES LÉGALES

Scannez le QR Code



FACILITEZ VOUS LES FORMALITÉS !

nice-matin 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

EURO DREAMS

Résultats du tirage du jeudi 11 septembre 2025

1 9 15 17 19 37 2

Nombre de gagnants	Date tirage	Montant par tirage simple
6	06/09/2025	/
6	13/09/2025	2 000 € par tirage simple
5	20/09/2025	128,20 €
4	27/09/2025	41,20 €
3	04/10/2025	5,00 €
2	11/10/2025	2,50 €

Résultats et informations : www.euro-dreams.com Application EuroDreams

fdf.fr

KENO

Résultats des tirages du jeudi 11 septembre 2025

Tirage du midi
2 7 10 11 16 17 19 25 32 34

41 45 54 58 60 62 64 65 68 70

x 2



4 317 283

Tirage du soir
1 4 7 8 9 15 29 33 35 36

38 41 43 44 48 50 53 58 59 70

x 3



7 126 705

Résultats et informations : www.keno.com Application Keno

fdf.fr

LES ANNONCES LÉGALES

Conformément à l'arrêté du 16 décembre 2024 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la formalisation et aux modalités de la publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2025 à 0,88€/HT pour les Alpes-Maritimes. Par dérogation, conformément à l'article 2 du présent arrêté, modifiant l'article 3 de l'arrêté du 19 novembre 2021, certaines annonces légales font l'objet d'une formalisation forfaitaire. Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numériques centralisées mentionnées au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 et régée par décret du 28 décembre 2012.

▷ VIE DES SOCIÉTÉS

L'S TRANSPORTS ET SERVICES
SASU au capital de 10 000 €
Siège social : 16 avenue des Buissons Ardents, Chaz Zagħira
98150 Cannes Le Bocca
06 99 887 952 214

MODIFICATION DU SIEGE SOCIAL

En date du 01/09/2025, le président a décidé le transfert du siège social à compter du 01/09/2025 et modifier l'article 4 des statuts comme suit :

- Ancienne mention : le siège social de la société est fixé au 16 avenue des Buissons Ardents, Chaz Zagħira, 98150 Cannes-le-Bocca.
- Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 75 chemin de roumelle, chaz Zagħira, 98110 Mandelieu-la-Napoule.

Déscription modificative sera portée au RCS Cannes tenue par le greffe du tribunal.
Mehdi Hadj Abdallah

BFO HOLDING
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 000 euros
Siège social : 17^{me} Rue
Zone Industrielle Cimex 140, 06510 Le Broc
09 971 512 RCS Grasse

MODIFICATION

Aux termes d'une décision en date du 31 mai 2025, l'associé Unique a décidé de modifier la date de clôture de l'exercice social pour la fixer au 30 juin de chaque année. Exercice social en cours aura donc une durée exceptionnelle courant de la date d'immatriculation de la société jusqu'au 30 juin 2025, puis une durée de 12 mois commençant le 1^{er} juillet 2025 jusqu'au 30 juin 2026.

L'associé Unique décide, en conséquence, de modifier l'article 24 en l'article 30 des statuts dont la rédaction sera désormais les suivantes :

ARTICLE 24 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} juillet et finit le 30 juin.

ARTICLE 30 - Durée du premier exercice social

Le premier exercice social aura une durée exceptionnelle courant de la date d'immatriculation de la société jusqu'au 30 juin 2025.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la Société et reprises par elles seront rattachées à ce premier exercice social.

Pour avis
Le Président

MPC HOLDING
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 000 euros
Siège social : 17^{me} Rue
Zone Industrielle Cimex 140, 06510 Le Broc
09 971 512 RCS Grasse

MODIFICATION

Aux termes d'une décision en date du 31 mai 2025, l'associé Unique a décidé de modifier la date de clôture de l'exercice social pour la fixer au 30 juin de chaque année. Exercice social en cours aura donc une durée exceptionnelle courant de la date d'immatriculation de la société jusqu'au 30 juin 2025, puis une durée de 12 mois commençant le 1^{er} juillet 2025 jusqu'au 30 juin 2026.

L'associé Unique décide, en conséquence, de modifier l'article 24 en l'article 30 des statuts dont la rédaction sera désormais les suivantes :

ARTICLE 24 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} juillet et finit le 30 juin.

ARTICLE 30 - Durée du premier exercice social

Le premier exercice social aura une durée exceptionnelle courant de la date d'immatriculation de la société jusqu'au 30 juin 2025.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la Société et reprises par elles seront rattachées à ce premier exercice social.

Pour avis
Le Président

▷ AVIS D'ENQUÊTES

Commune de La Roquette-sur-Siagne (06)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la procédure de modification n°4
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Plan arrêté n°2 12025/005 du 1er septembre 2025, le Maire de la commune de La Roquette-sur-Siagne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette-sur-Siagne, faisant l'objet d'une évaluation environnementale, ayant notamment pour objet :

- Lever la servitude d'obligation de projet pour la formalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Maintenir 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 ER et annexes

A cet effet, M. Bruno COMBET a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidence du Tribunal administratif de Nice.

Comptes publics se déroulent du 1er octobre 2025 au 3 novembre 2025 inclus, de 09h00 à 18h00.

Le siège de l'enquête est situé à l'Hôtel de Ville, 06600 La Roquette-sur-Siagne.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie, les jours suivants :

- Mercredi 1^{er} octobre 2025 de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

- Mercredi 15 octobre 2025 de 09h00 à 12h00

- Vendredi 24 octobre 2025 de 13h00 à 16h00

- Lundi 3 novembre 2025 de 13h00 à 16h00

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de déclaration de projet pourront être consignées dans le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par courriel au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de La Roquette-sur-Siagne, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, 06600, Chemin de la Commune, 06850 La Roquette-sur-Siagne sous couvert d'urbanisme@var-matin.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie (service urbanisme) à l'issue de l'enquête.

Le Maire
Raymond ALBIS

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-VAR

AVIS

Approbation du plan de prévention des risques naturels

prévisibles de séismes

Information des acquéreurs et locataires

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles de séismes de la commune de Saint-Laurent-du-Var a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} septembre 2025. Les documents relatifs au PRPS sont tenus à la disposition du public :

- à la mairie de Saint-Laurent-du-Var, tous les jours ouvrables, aux heures habituales d'ouverture de la mairie ;
- au rôle maquis naturels et technologiques de la direction départementale des terrains et de la mer du centre administratif décentralisé à Nice, tous les jours de lundi au vendredi de 09h45 à 16h et de 16h à 18h ;
- en téléchargement sur le site de la préfecture à l'adresse suivante : <https://www.var.gouv.fr/maisons-et-logements/plan-de-prevention-des-risques-prévisibles-de-séismes/>

Commune de Biot

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération en date du 30 septembre 2025, le conseil municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette délibération fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le dossier de la révision générale du PLU approuvée est tenu à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Biot, 790, av du Jeu de la Beurrerie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Commune de Biot

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ

Par délibération en date du 30 septembre 2025, le conseil municipal a modifié le章程 d'application du Droit de Préemption Urbain (DPU) et du Droit de Préemption Urbain renforcé (DPU+).

Cette délibération fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

PUBLIEZ VOS ANNONCES LÉGALES



Scannez le QR Code



FACILITEZ VOUS LES FORMALITÉS !

nice-matin

Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

▷ AVIS ADMINISTRATIFS

COLLECTIVITÉS SOYEZ AU PLUS PROCHE DE VOS CONCITOYENS



Publiez vos concertations, avis d'informations,
enquêtes publiques, réunions, bien vacants...
dans la page locale de votre commune.

nice-matin **var-matin**

Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

nice-matin var-matin monaco-matin

LE MARDI, ON VOUS CHOUCHOUTE DANS VOTRE NEWSLETTER DÉDIÉE !

- ★ Découvrez nos actualités, nos recettes
- ★ Jouez à nos jeux
- ★ Gagnez des cadeaux

CESTE NEWSLETTER
EST LA VÔtre !

PAS ENCORE INSCRIT ?

Contactez-nous par mail à clubabonnes@nicematin.fr



GROUPE nice-matin

NICE-MATIN
Directeur de la publication : Sébastien Perrot

Directeur des rédactions : Denis Carneiro

Société social et Imprimateur :
Société par actions simplifiée
Groupe Nice-Matin - Capital 4.100.000,00 €
Adresse : Avenue Jean-Jaurès
214, BP 10000 06200 NICE Cedex 3
Mail abo : abonnement@nicematin.it

Dépôt légal à verser:
CPNP/PDF Print : 04CN 9 00005
CPNP Web : 1121Y 00219 - ISSN 0224 6427

Poste : **sous-titre Nettek Galibier** ; Origine : France - 70% fibres recyclées - Poids : 9,000 kg.
Poste : **sous-titre Paixress** ; Origine : Espagne - 100% fibres recyclées - Poids : 0,000 kg.
Poste : **sous-titre Bleus** ; Origine : Belgique - 100% de fibres recyclées - Poids : 0,000 kg.
Tous nos journaux sont certifiés PEFC.

TRADE PRESSCENT :
Groupe Nice-Matin : ST 014

ACPIM

Notre diffusion est contrôlée par Diffusion Contrôle (D.C.D.)

Pour joindre Nice-Matin, Var-Matin et Monaco-Matin,
un numéro unique : **04.93.18.28.38**

Abonnement : www.nicematin.com/abonnement

Abo N-M/V/M 1 an T/7T _____ 429,99 €
Abo Monaco-Matin 1 an T/7T _____ 409,99 €



Club Abonnés

Club Abonnés

LE MARDI, ON VOUS CHOUCHOUTE
DANS VOTRE NEWSLETTER DÉDIÉE !

- ★ Découvrez nos actualités, nos recettes
- ★ Jouez à nos jeux
- ★ Gagnez des cadeaux

CESTE NEWSLETTER
EST LA VÔtre !

PAS ENCORE INSCRIT ?

Contactez-nous par mail à clubabonnes@nicematin.fr

JUSTIFICATIF DE PARUTION

L'annonce a été mise en ligne le :
02/10/2025
Sur le site www.petitesaffiches.fr
pour le département : Alpes-Maritimes

Réf. annonce : LXaj0F7nUZ

Consultez l'annonce légale en ligne
sur :
<https://www.petitesaffiches.fr/annonces-legales/byNum-N5893>

MARCHÉ PUBLIC ET AVIS

N5893



Commune de la Roquette sur Siagne (06)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU)

Par arrêté n°2.1.2025/265 du 1er septembre 2025, le Maire de la commune de la Roquette sur Siagne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne, faisant l'objet d'une évaluation environnementale, ayant notamment pour objet de :

- 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 ER et annexes.

A cet effet, M. Bruno COMBIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal administratif de Nice. L'enquête publique se déroulera du **1er octobre 2025 au 3 novembre 2025 inclus**, de 8h00 à 16h00.

Le siège de l'enquête est situé à l'Hôtel de Ville, 630 chemin de la Commune 06550 La Roquette sur Siagne.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie, les jours suivants :

- Mercredi 01/10/2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
- Mercredi 15/10/2025 de 8h00 à 13h00
- Vendredi 24/10/2025 de 13h00 à 16h00
- Lundi 03/11/2025 de 13h00 à 16h00

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de déclaration de projet pourront être consignées dans le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de La Roquette sur Siagne, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, 630 Chemin de la Commune, 06550 La Roquette-sur-Siagne ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@laroquettesursiagne.com.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie (service urbanisme) à l'issue de l'enquête.

**Le Maire
Raymond ALBIS**



Les textes des annonces sont reconnus fournis sous votre seule responsabilité. Les annonces exigées par les lois et décrets seront insérées, à peine de nullité de l'insertion dans un journal d'annonce légale habilité sur le département siège du greffe. Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes s'autorisent à refuser de publier toute annonce ne respectant pas le cadre légal, l'organisation éditoriale ou les conditions générales de vente du Journal. La présente visualisation de l'annonce n'est pas contractuelle et dépendra de la présentation de chaque journal ; seul le prix indiqué est garanti contractuellement. Cette visualisation permet uniquement de valider les éléments du texte fourni par vos soins.

JUSTIFICATIF DE PARUTION

L'annonce a été mise en ligne le :
11/09/2025
Sur le site www.petitesaffiches.fr
pour le département : Alpes-Maritimes

Réf. annonce : yQSa3qv0f7

Consultez l'annonce légale en ligne
sur :
<https://www.petitesaffiches.fr/annonces-legales/byNum-N5892>

MARCHÉ PUBLIC ET AVIS

N5892



Commune de la Roquette sur Siagne (06)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE relative à la procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU)

Par arrêté n°2.1.2025/265 du 1er septembre 2025, le Maire de la commune de la Roquette sur Siagne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne, faisant l'objet d'une évaluation environnementale, ayant notamment pour objet de :

- 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 ER et annexes.

A cet effet, M. Bruno COMBIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal administratif de Nice. L'enquête publique se déroulera du **1er octobre 2025 au 3 novembre 2025 inclus**, de 8h00 à 16h00.

Le siège de l'enquête est situé à l'Hôtel de Ville, 630 chemin de la Commune 06550 La Roquette sur Siagne.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie, les jours suivants :

- Mercredi 01/10/2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
- Mercredi 15/10/2025 de 8h00 à 13h00
- Vendredi 24/10/2025 de 13h00 à 16h00
- Lundi 03/11/2025 de 13h00 à 16h00

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de déclaration de projet pourront être consignées dans le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de La Roquette sur Siagne, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, 630 Chemin de la Commune, 06550 La Roquette-sur-Siagne ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@laroquettesursiagne.com. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie (service urbanisme) à l'issue de l'enquête.

Le Maire
Raymond ALBIS

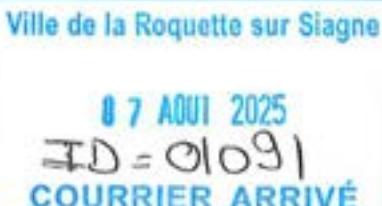


Les textes des annonces sont reconnus fournis sous votre seule responsabilité. Les annonces exigées par les lois et décrets seront insérées, à peine de nullité de l'insertion dans un journal d'annonce légales habilité sur le département siège du greffe. Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes s'autorisent à refuser de publier toute annonce ne respectant pas le cadre légal, l'organisation éditoriale ou les conditions générales de vente du Journal. La présente visualisation de l'annonce n'est pas contractuelle et dépendra de la présentation de chaque journal ; seul le prix indiqué est garanti contractuellement. Cette visualisation permet uniquement de valider les éléments du texte fourni par vos soins.



VRBA

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’Economie 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





Ville de la Roquette sur Siagne

17 JUIL. 2025

ID : 00987
COURRIER ARRIVÉ

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

Nice, le 15 JUIL. 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.

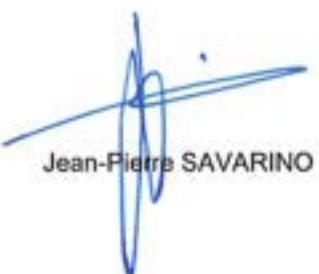
.../...

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 ROBIQUET & Constance LEMOINE
Email : constance.lemoine@code-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 53
Email : quentin.robiquet@code-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n° 250705-12795R



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



Avis du 19 août 2025 sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Roquette-sur-Siagne (06)

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

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 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.

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.

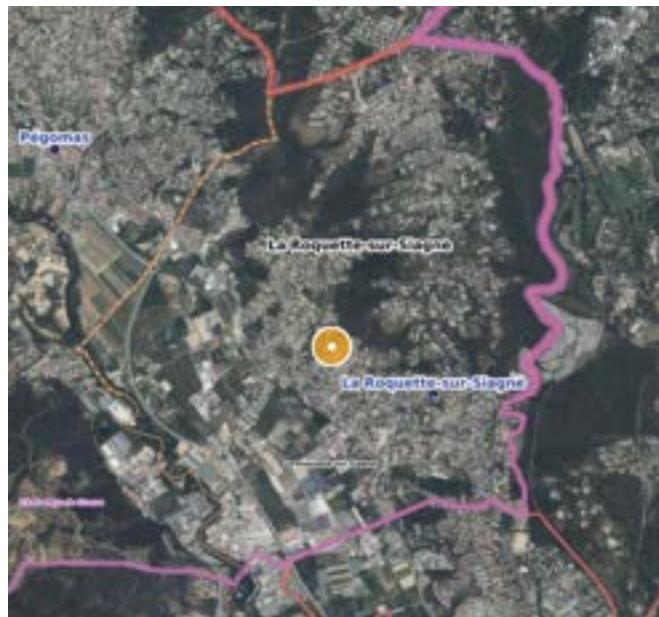


Figure 1: Vue aérienne de la commune - Source : site internet Géoportail

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).

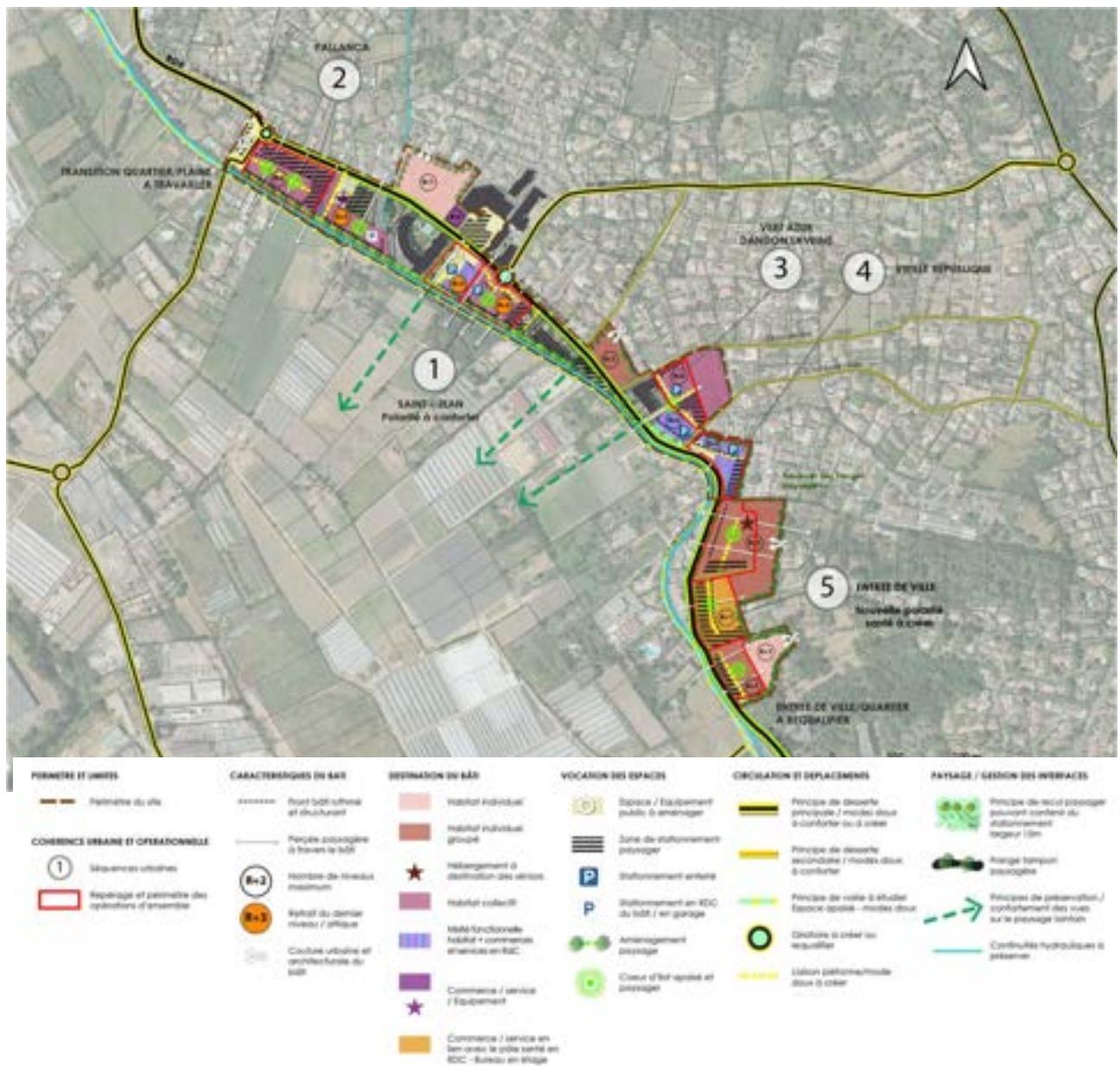


Figure 2: OAP du secteur Saint-Jean - Source : Évaluation environnementale

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 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'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 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 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, 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通知ez 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 roquettan.

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'Orientation 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'Evaluation 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 réglementaire 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'Evaluation 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

W.L.



Maire de Grasse

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

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 grassoise 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 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 à 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 entreprises 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,





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.

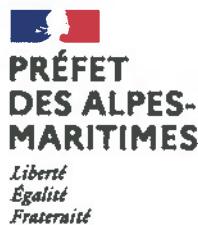
Les services départementaux restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

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



126.25^{xx}

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Ref : votre courrier du 16 juin 2025

Nice, le 02 OCT. 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
de La Roquette-sur-Siagne
Hôtel de Ville
630 Chemin de la Commune
06550 La Roquette-sur-Siagne

LRAR n° 2C1788821799 4

Objet : Modification de droit commun (MDC) n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette-sur-Siagne – Saisine des personnes publiques associées (PPA) : avis de l'État.

PJ : Annexe avis technique détaillé

Par courrier en date du 16 juin 2025, reçu le 18 juin 2025, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification de droit commun (MDC) n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Roquette-sur-Siagne.

Cette procédure vise principalement à lever une servitude d'attente de projet instaurée dans le cadre de la MDC n°2 du PLU, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme (CU) et y substituer un ensemble de règles de nature à encadrer et organiser le développement du secteur à enjeux Saint-Jean dans le cadre notamment d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) valant règlement.

Après analyse du dossier, j'émet un avis favorable sur le projet de MDC n°4, assorti d'observations détaillées dans l'annexe technique jointe, dont les principales sont présentées ci-après.

Observation n°1 : Le projet de MDC4 vise à instaurer une OAP dite de secteur d'aménagement en application des dispositions de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. La particularité de ces OAP vient de ce qu'elles définissent à elles seules les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs de zones U ou de zones AU à urbanisation immédiate. En d'autres termes, ces secteurs ne sont régis par aucune disposition dans le règlement du PLU. Le règlement du PLU sur la zone dédiée UO crée renvoie à ce titre à

l'OAP. Le contenu de l'OAP doit donc être particulièrement clair et précis sur les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur.

A la lecture du dossier de MDC4, l'OAP mérite d'être adaptée notamment en y apportant des précisions qui garantiront la réalisation des projets dans le respect des principes d'aménagement portés par la commune et rendront plus aisée l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il conviendra à ce titre de se référer à l'annexe technique jointe au présent avis qui détaille l'ensemble des remarques sur le contenu de l'OAP Saint-Jean.

Observation n°2 : L'OAP Saint-Jean est organisée autour de 5 séquences. Certaines parcelles sont situées en zone B1 du plan de prévention du risque inondation (PPRi). Les établissements destinés à héberger des enfants, des personnes âgées ou des personnes dépendantes doivent être implantés hors zone inondable, en tant qu'établissements sensibles. En outre, les stationnements souterrains sont réglementés en zone B1. La résidence senior envisagée dans la séquence 5 devra être implantée hors inondable. Les projets de stationnement en souterrain dans la séquence 4 devront respecter les prescriptions du PPR. Ces points de vigilance doivent être pris en compte par la commune, le cas échéant être intégrés au dossier pour son approbation.

Observation n°3 : Le schéma de cohérence territoriale (SCoT Ouest) a été approuvé le 20 mai 2021 et est devenu exécutoire le 4 août 2021. Le délai de 3 ans visant à permettre la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le SCoT est désormais échu. Sa mise en œuvre passe par l'intégration de sujets de mise en compatibilité dans toutes les procédures d'évolution engagées par les communes concernées par ce document. À la lecture du dossier, il apparaît qu'aucune analyse en ce sens n'y soit intégrée, afin de justifier qu'aucune des incompatibilités constatées entre le PLU exécutoire et le SCoT ne peut être traitée dans le cadre de ce type de procédure. Cette analyse doit figurer dans le dossier, et le cas échéant, vous amener à y intégrer des points d'évolution répondant aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun.

En conclusion, je vous invite à compléter le dossier en prenant en compte les observations formulées dans le présent avis et son annexe technique. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Mes services, en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous aider dans la prise en compte du présent avis.

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942

Laurent HOT

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Grasse
Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture

Annexe technique

Avis détaillé des services de l'État

sur le projet de modification de droit commun n°4 (MDC4) du PLU de La Roquette-sur-Siagne

Le dossier de MDC4 vise principalement à lever une servitude d'attente de projet (SAP) sur le secteur à enjeux dit Saint-Jean sur la commune de La Roquette-sur-Siagne, instaurée dans le cadre de la MDC2 approuvée en 2021.

Cette servitude, qui limite de manière substantielle les droits à bâtrir pendant sa durée de cinq ans, arrive à échéance en 2026.

Avec la levée de cette SAP, la commune intègre en lieu et place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite de secteur d'aménagement en application des dispositions de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, et reclasse en zone UO l'intégralité du périmètre de l'OAP.

Cette OAP est divisée en cinq séquences et est par ailleurs concernée par deux outils de mixité sociale.

Le dossier de MDC4 vise également à introduire d'autres évolutions de nature à ajuster et modifier certaines règles du PLU.

D'une manière générale, pour une meilleure lisibilité du dossier, il conviendrait de réorganiser la notice afin de présenter les évolutions en deux parties :

- une partie dédiée au secteur Saint-Jean qui présenterait l'ensemble des évolutions liées à la levée de la SAP : intégration d'une nouvelle OAP, modification du zonage, du règlement écrit, des outils de mixité sociale, etc. ;
- une partie qui présenterait les autres évolutions du dossier.

Concernant la partie dédiée à l'OAP, elle devrait par ailleurs présenter en premier lieu les évolutions graphiques : suppression de la SAP, création d'un sous zonage UO, mise en place d'un périmètre d'OAP, modification de l'ERMS 02 dans la séquence 2, etc. (regroupement des points 3.1, 4.1, 4.3 de la notice de présentation), avant d'aborder le contenu de l'OAP valant règlement (point 2.1).

Concernant l'évaluation environnementale, le dossier qui sera mis à l'enquête publique devra comporter l'avis de l'autorité environnementale.

I/ Sur l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Saint-Jean

1.1/ Sur les principes d'aménagements de l'OAP et les précisions à y apporter

La notice de présentation décrit, en pages 7 à 9 dans l'exposé des motifs, la vocation et les objectifs de l'OAP par séquence.

Concernant l'habitat, les notions d'habitat collectif, groupé et/ou individuel sont utilisées dans la suite de la notice dans la partie réglementaire (page 10).

- Afin de clarifier par séquence la typologie d'habitat retenue par la commune, il conviendrait de faire figurer clairement ces notions, par séquence, dans l'exposé des motifs et de les rappeler dans la partie réglementaire « Mixité sociale et fonctionnelle » de l'OAP, le cas échéant sous forme de tableau pour améliorer la lisibilité globale de l'aménagement projeté sur l'ensemble du secteur.

L'exposé des motifs évoque, par ailleurs, de manière non exhaustive, le potentiel de logements, et notamment de logements sociaux à produire, alors que des chiffres sont présentés pour chaque séquence dans la partie écrite de l'OAP.

- Une indication exclusive des potentiels de logements, et notamment de logements sociaux, dans l'OAP, devrait être privilégiée, le cas échéant sous forme de tableau également.

La simplification et la clarification de ces informations permettra de mieux comprendre les objectifs de chaque séquence et d'une manière plus globale la cohérence de l'OAP.

I.2/ Sur les dispositions réglementaires de l'OAP

L'article R.151-8 du CU précise que « (...) les OAP qui ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1^o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2^o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3^o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4^o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5^o La desserte par les transports en commun ;
- 6^o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

L'OAP introduite dans le PLU traite de l'ensemble des thématiques. Néanmoins, sur la base de ces dispositions, ainsi que l'analyse du dossier, les propositions faites dans la notice de présentation du dossier de MDC4, reprises dans l'OAP ajoutée dans la Pièce 3- OAP du PLU, appellent les observations suivantes :

Sur l'opportunité de précision d'un échéancier

La notice de présentation décrit en page 11 les objectifs de l'OAP, qui sont d'ailleurs repris en page 19 de l'annexe OAP du PLU.

- L'OAP étant scindée en cinq séquences, il aurait été opportun de préciser un échéancier de mise en œuvre opérationnelle : court, moyen et/ou long terme par séquence. Cette précision est d'autant plus importante que le potentiel de production de logements global est important : plus de 400 logements dont plus de 120 déjà réalisés.

Sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les principes d'aménagements liés à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère sont présentés en pages 12 à 17 de la notice et sont repris comme tels en page 27 de l'OAP.

Des précisions méritent d'être apportées sur différents points :

- ➔ Les hauteurs de construction doivent être précisées pour chaque type d'occupation autorisé dans chacune des séquences dans un tableau, afin d'être plus lisible et d'éviter qu'une règle de hauteur ne soit omise.

En effet à la lecture de la notice et de l'OAP, cette règle ne paraît pas suffisamment claire et exhaustive.

A titres d'exemples : En page 22 de la notice et en page 28 de l'OAP, le besoin en stationnement est identifié pour les destinations/sous-destinations suivantes : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, artisanat et autres destinations. Par ailleurs, un pôle santé structurant est envisagé dans la séquence 5, et de l'hébergement à destination des séniors en séquence 2. En page 24 de la notice, repris en page 24 de l'OAP, il est indiqué que des nouvelles **constructions** à usage principal de bureau sont possibles. En page 22 de la notice repris en page 28 de l'OAP, les obligations en place de stationnement sont fixées pour de l'hébergement hôtelier, autre destination prévue au sein de l'OAP.

Pour l'ensemble de ces cas, les précisions apportées dans l'OAP pour réglementer la hauteur des constructions ne visent pas à fixer de règle pour ces différentes destinations et usages. Il convient donc de clarifier ce point en lien avec les hauteurs définies dans le schéma d'aménagement.

- ➔ On constate l'absence de mention de notion d'opération d'aménagement d'ensemble par séquence de nature à garantir la mise en œuvre cohérente des objectifs portés par cette OAP, à l'échelle à minima de chaque séquence. Le dossier de MDC4 devrait intégrer des règles de cette nature afin de mieux encadrer la réalisation de ces objectifs notamment quantitatifs en logements sociaux.
- ➔ L'emprise au sol des constructions est fixée par séquence. Les pourcentages prévus sont les suivants :

Séquence	Coefficient d'emprise au sol en pourcentage	Potentiel de logements
Séquence 1	25,00 %	128 logts dont 40 déjà construits (64 LS)
Séquence 2	12,00 %	102 logts (51 LS)
Séquence 3	11,00 %	146 logts dont 86 déjà réalisés (environ 73 LS)
Séquence 4	20,00 %	30 logts dont 15 LS
Séquence 5	10,00 %	20 logts groupés + offre maisons individuelles

Ces coefficients d'emprise au sol paraissent particulièrement peu élevés selon les séquences, notamment au regard des potentiels de production de logements proposés. Ils doivent donc être mieux justifier dans le dossier voire revus à la hausse en cohérence avec le projet communal.

En outre, ce pourcentage est précisé par rapport à la superficie totale du terrain, ce qui ne paraît pas cohérent avec le principe d'un aménagement d'ensemble. Des précisions doivent être apportées sur ce point également.

Sur la mixité fonctionnelle et sociale

La notice de présentation en pages 24 à 25, reprise dans l'OAP en page 25, décrit les règles en matière de mixité sociale et fonctionnelle.

Le règlement de la zone UO, créée à l'occasion de la présente procédure, renvoie au contenu de l'OAP qui vaut règlement. Les destinations et sous destinations autorisées doivent donc être clairement définies au sein de l'OAP, par séquence.

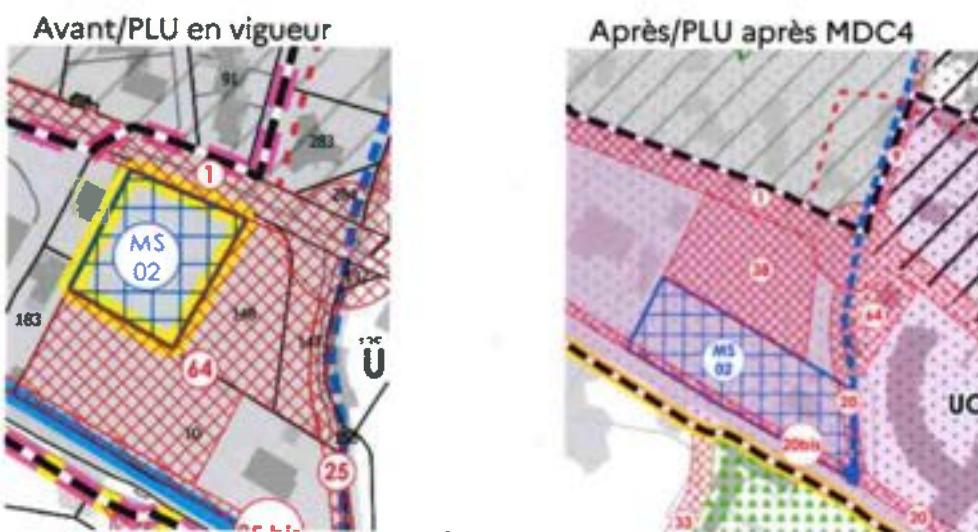
- ➔ Il convient de compléter la notice de présentation et l'OAP par un tableau permettant d'identifier clairement les destinations et sous-destinations autorisées par séquence.

La description de certaines séquences évoque des îlots, qui ne figurent pas au schéma d'aménagement. Or, ce dernier présente notamment pour certains îlots des objectifs de production de logements. A titre d'exemple, pour la séquence urbaine 1 dite Saint-Jean, il est, en effet, indiqué ce qui suit : « Ce projet prévoit le développement d'environ 128 logements, dont 34 logements maximum dans l'îlot B (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement) et 54 logements maximum dans l'îlot C (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement). »

- ➔ Les îlots définis dans la partie écrite de l'OAP doivent impérativement être représentés sur le schéma d'aménagement présentés en page 32 à 36 de la pièce OAP et en pages 27 à 31 de la notice de présentation.

Le périmètre d'OAP est concerné par deux outils de mixité sociale : un emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS), MS 02, déplacé au sud de la séquence et agrandi à l'occasion de cette procédure, ainsi qu'un périmètre de mixité sociale (PMS) déjà existant sur le secteur dans le PLU en vigueur.

- ➔ La notice de présentation et l'OAP doivent être complétées afin de mentionner ces outils de mixité sociale au sein de l'OAP dans la partie « Mixité fonctionnelle et sociale ».
- ➔ La notice présente de manière très sommaire, en page 64, l'évolution de l'ERMS 02. Néanmoins, elle doit être complétée afin de mieux justifier la pertinence de cette évolution, notamment en termes d'accessibilité, initialement par la RD9 pour l'ancien positionnement de l'ERMS. Elle devra par ailleurs présenter le potentiel de production avant MDC4/après MDC4 compte tenu de sa superficie qui est augmentée.
- ➔ Enfin, le tableau des ERMS figurant en page 5 du règlement devra également être modifié : superficie, accès le cas échéant.



L'article 4 du règlement écrit du PLU (Dispositions relatives à la mixité sociale et à l'habitat du règlement écrit) précise les règles de mixité sociale applicables sur le territoire de la commune. Le règlement graphique vient intégrer ces obligations (ERMS et PMS). A ce titre, il intègre bien un périmètre d'OAP et modifie le périmètre de l'ERMS 02. Par contre, à l'article 4 du règlement écrit dans la liste des zones concernées par le PMS, la zone UO ne figure pas.

- ➔ La notice de présentation doit être complétée afin de présenter les évolutions sur le plan graphique entre le PLU en vigueur et la MDC4 : périmètre d'OAP et de PMS.
- ➔ L'article 4 doit être complété dans le deuxième paragraphe afin d'indiquer en plus des zones UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AU, la zone UO comme concernée par cet outil afin de garantir la soumission des projets à cette obligation de production de logements sociaux dans les projets de logements.

L'article 4 du règlement fixe par ailleurs pour le PMS différents seuils d'activation. Dans la mesure où l'OAP valant règlement n'impose pas pour toutes les séquences leur mise en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble, la commune pourrait ne pas être en mesure de garantir un seuil d'activation par projet cohérent avec les objectifs de production de logements mentionnés dans l'OAP par séquence.

- ➔ L'OAP doit être complétée sur ces aspects.

Sur la qualité environnementale et la prévention des risques

Les principes d'aménagements liés à la qualité environnementale et la prévention des risques sont présentés en pages 20 et suivantes de la notice de présentation, repris comme tels en pages 20 et 21 de l'OAP valant règlement.

- ➔ Certaines parcelles dans l'OAP sont situées en partie en zones B1 et B2 du PPRI et en zone B1 du PPRI.

Concernant le risque inondation, même si la zone inondable est réduite sur les parcelles concernées, il convient de souligner les points suivants :

- les établissements destinés à héberger des enfants, des personnes âgées ou des personnes dépendantes doivent être implantés hors zone inondable, en tant qu'établissement sensible.

La séquence 5 prévoit la réalisation d'une résidence pour seniors. En tant qu'établissement sensible, il conviendra de veiller à son implantation en dehors de toute zone de risques.

- les stationnements souterrains sont réglementés en zone B1.

La séquence 4 envisage potentiellement des stationnements enterrés. Dans ce cas, il conviendra de bien prendre en compte la réglementation du PPRI concernant ce point.

Au vu de ces différentes contraintes, l'OAP devrait intégrer dans la partie relative à la qualité environnementale et la prévention des risques, un rappel du principe du respect des règles des plans de prévention des risques en vigueur sur le territoire.

- ➔ La règle des espaces verts, qui selon l'OAP doivent être de pleine terre, est fixée à 20 % du terrain et 30 % de l'unité foncière dans le cas d'une opération d'ensemble. Ces règles paraissent peu ambitieuses, notamment au regard du coefficient d'emprise du sol qui est entre 10 et 25 % selon la séquence concernée et pourraient être revus à la hausse en cohérence avec le projet communal. Se pose alors la question du type

d'occupation des espaces restants. Le dossier doit être précisé et complété sur ces points.

- ➔ Le règlement écrit du PLU propose au sein de l'article 15 relatif au lexique, une définition des espaces verts (page 25), sans évoquer les termes « de pleine terre ». Cette notion intervient dans les articles 13 de chaque zone, sauf la zone UO dont la réglementation est précisée au sein de la pièce OAP. La notion d'espace vert de pleine terre doit donc être définie à l'article 15 Lexique et dans l'OAP.
- ➔ Cette partie dédiée à la qualité environnementale et la prévention des risques aurait pu permettre de prévoir des règles relatives à la gestion des eaux pluviales, que l'on retrouve dans la partie réseaux. Des compléments gagneraient à être intégrés au dossier sur ce point.

Sur les besoins en stationnement

L'OAP prévoit un besoin total de 1179 places réparties sur l'ensemble des séquences urbaines. Dans le détail de chaque séquence, un nombre de stationnement est par ailleurs précisé.

- ➔ La notice de présentation ne présente pas l'offre actuelle et ne justifie pas le besoin de création de ces stationnements, notamment à travers les résultats d'une étude de capacité et de besoins liée aux constructions et aux activités qui ont vocation à se développer sur le secteur. Des éléments complémentaires doivent être apportés en ce sens dans la notice.
- ➔ Il est prévu 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations. Il convient de clarifier à quoi correspond « les activités ne relevant pas des autres destinations ».
- ➔ Il est prévu pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que le nombre de places de stationnement à réaliser soit déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Il conviendrait de mieux définir les modalités d'appréciation de ces dispositions.

Sur la desserte des terrains par les voies et réseaux

Le dossier de MDC4 n'aborde pas le sujet de la ressource en eau. La programmation à terme du secteur est significative en termes de développement et donc de besoins notamment en eau potable.

- ➔ Le dossier doit être complété par une évaluation quantitative de l'adéquation entre le besoin en eau potable généré à terme par l'OAP Saint-Jean dans son intégralité et la disponibilité de la ressource tenant compte du changement climatique. La commune devra s'appuyer, pour ce faire, sur l'autorité compétente pour la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) sur son territoire. Ces éléments permettront de démontrer de la compatibilité de la procédure de MDC4 avec le SDAGE 2022-2027.

I.3/ Sur le schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement est présenté en page 27 de la notice et repris en page 32 de l'OAP.

- ➔ Les aplats relatifs à l'habitat individuel et à l'habitat collectif présentent une couleur dont la teinte est quasi identique, ce qui ne permet pas une identification claire des

typologies d'habitat retenues pour chaque séquence. Il conviendrait de différencier les couleurs des deux aplats dans la légende et sur le schéma pour éviter tout problème de lecture et d'application de l'OAP dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- Il conviendrait de différencier les couleurs des deux aplats « commerce/service/équipement » et « hébergement à destination des seniors » dans la légende et sur le schéma pour éviter tout problème de lecture et d'application de l'OAP, au même titre que le point précédent.



Commerce / service
/ Equipment



Hébergement à
destination des seniors

- Un îlot identifié sur le schéma d'aménagement ne relève d'aucune des 5 séquences proposées et définies dans la notice et l'OAP (cf extrait ci-dessous). Or, il est représenté dans l'OAP. Il convient de clarifier ce point, en termes de programmation et d'apporter des éléments de justifications dans la notice.



III/ Sur les autres évolutions prévues par la MDC4

- Modification liée au pourcentage des espaces verts en zone A – page 38 de la notice

L'ensemble des zones urbaines du PLU qualifie les espaces verts de pleine terre, ce qui n'est pas le cas dans le règlement des zones agricoles et naturelles.

- Cette précision devrait être apportée dans le dossier de MDC4, d'autant que le principe d'inconstructibilité régit ces zones.

- Modification liée à la destination commerciale dans la zone UE – page 39 de la notice

La commune souhaite adapter les règles de la zone UE, présentée comme une zone d'équipements collectifs, afin d'y autoriser des activités commerciales, et notamment permettre l'implantation d'un restaurant en lien avec l'activité de loisirs de la zone.

Ainsi, pour rendre ce projet réalisable, la commune souhaite modifier le règlement écrit de la zone UE afin d'y intégrer la destination « commerce » de manière générale.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur fixe une orientation visant au développement des activités touristiques et de loisirs. Un des objectifs est de développer une base de loisirs en cohérence avec le complexe sportif existant.

- Le fait d'autoriser dans l'ensemble de la zone la destination commerce de manière générale est de nature à remettre en question la vocation principale de la zone UE. Afin qu'elle reste compatible avec le PADD, la modification de l'article UE proposée par la commune doit être revue pour encadrer ce changement et le circonscrire à la restauration liée aux activités de la base de loisirs.

- Modification liée aux emplacements réservés

- Un repérage en couleur des éléments modifiés permettrait de mieux les identifier. Des éléments de justifications méritent également d'être ajoutés : ERMS déjà réalisés, etc.

- Annexion de nouveaux documents au PLU – page 66 de la notice

La MDC4 est l'occasion pour la commune d'annexer son règlement local de publicité (RLP) approuvé par le conseil municipal le 27 février 2025, ainsi qu'un état parcellaire.

- La notice de présentation, en page 66, devra être complétée afin de mieux expliciter le contexte et l'objectif de cette annexion : notamment rappeler la date d'approbation du RLP et les dispositions du code de l'urbanisme qui impose de faire figurer dans les annexes du PLU ce document.
- Concernant l'état parcellaire, aucun élément dans la notice ne permet d'expliquer les motifs de cette annexion et son fondement juridique. La notice devra être complétée en ce sens.

III/ La démonstration de la compatibilité de la MDC4 avec les documents supra communaux

Les articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme définissent les obligations de compatibilité et de prise en compte par les PLU des documents supra communaux. Toute procédure doit ainsi procéder à cette démonstration.

Le territoire de la commune de La Roquette-sur-Siagne étant couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) depuis 2021, le PLU doit démontrer sa compatibilité avec ce SCoT opposable, le plan de mobilité (anciennement plan de déplacements urbains), le programme local de l'habitat (PLH) et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En complément, et en application de l'article L.131-1-8° et 10° du code de l'urbanisme, le PLU doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 et les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI du Bassin Rhône Méditerranée, le SCoT Ouest ayant été approuvé avant l'approbation de ces documents en 2022, sans que sa compatibilité n'ait été démontrée depuis avec ces derniers.

A la lecture du dossier de MDC4, il s'avère que cette démonstration est absente au sein de la notice de présentation, ce qui ne permet pas de confirmer que la MDC4 du PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra communaux, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

- Au vu des éléments susmentionnés, cette partie doit être intégrée au dossier de MDC4, afin d'assurer une démonstration claire et argumentée de la compatibilité du PLU révisé avec l'ensemble des documents supra-communaux qui s'imposent à lui, mentionnés supra.

Concernant le SCoT, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest a été approuvé le 20 mai 2021 et est devenu exécutoire le 4 août 2021. La mise en compatibilité des PLU avec le

ScoT est un enjeu majeur pour l'ensemble des communes membres du syndicat mixte chargé du SCoT afin de garantir localement sa mise en œuvre.

A la lecture du dossier de MDC n°4, aucun sujet relatif à la mise en compatibilité du PLU de 2017 avec le SCoT approuvé n'y figure.

- ➔ Le dossier de MDC4 doit impérativement intégrer une analyse en ce sens, afin soit de justifier qu'aucune des incompatibilités constatées entre le PLU et le SCoT Ouest ne peut être traitée dans le cadre de cette procédure, soit d'y intégrer des sujets de mise en compatibilité répondant aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification.

Concernant le PLH en particulier, le PLH de la CAPG 2017-2022 a été prorogé jusqu'à fin 2022. Depuis le 1^{er} janvier 2025, ce PLH est devenu caduc.

Le PLH 2025-2030 est en cours de finalisation et a été arrêté le 03 avril 2025, puis le 26 juin 2025.

Le SCoT Ouest intègre des objectifs de productions de logements, notamment sociaux au titre de ce PLH devenu caduc. La démonstration de la compatibilité de la MDC4 avec le SCoT devra donc traiter ce sujet à travers le contenu du SCoT. Par ailleurs, le nouveau PLH 2025-2030 étant très avancé, il convient d'intégrer également des éléments de démonstration avec ce document en cours de finalisation.

- ➔ La partie qui sera dédiée à la démonstration de la compatibilité de la MDC4 avec le PLH de la CAPG devra intégrer un bilan de la production passée de logements sur la commune dont la production de logements sociaux en lien avec le PLH caduc, ainsi que les éléments relatifs à la production de logements induite par la MDC4 en lien avec le PLH en cours de finalisation. Ces éléments seront de nature à démontrer la dynamique de production de la commune assurée depuis plusieurs années.

IV/ Points divers

La MDC4 sera l'occasion de rectifier certaines erreurs et incohérences constatées dans le dossier de PLU dans le cadre de la mise à jour du PLU prise par arrêté du 1^{er} février 2022.

- D'une part, mes services ont constaté que la fiche Servitude d'Utilité Publique (SUP) relative aux plans de prévention des risques dite PM1 ne présente pas la partie relative au plan de prévention des risques incendie (PPRif) approuvé le 1^{er} juillet 2009.

En outre, dans le dossier transmis à l'autorité environnementale, il s'avère que la carte des zones inondable présentée est erronée.

- D'autre part, concernant le règlement du PLU et les dispositions sur les risques, mes services ont relevé les incohérences suivantes en page 19 et 20 :

- **Paragraphe III. Risques d'inondation :** Cette partie fait probablement référence à l'ancien PPRI qui ne contenait que deux zones.

Dans l'actuel PPRI, la couleur n'indique pas forcément un niveau de risques, mais plutôt un niveau de contrainte défini au règlement du PPRI. En effet, les risques seront probablement moindres en zone R2 (ZPPU - aléa faible à modéré) qu'en zones B1 ou B2 (AZU ou CU - aléa faible à modéré). Les couleurs représentent une stratégie d'aménagement du territoire. Le PPR vise à ne pas bloquer l'urbanisation dans les zones déjà urbanisées en autorisant les projets adaptés à l'aléa, et à protéger les zones naturelles, servant de zone d'expansion des crues par exemple.

- ➔ Cette partie du règlement doit être mise à jour afin de clarifier les éléments du PPRi portés à la connaissance des administrés à la lecture du règlement écrit du PLU. Un simple renvoi au PPRi pourrait être dans ce cas plus opportun avec comme précision que le PPRi en vigueur distingue deux types de zones : la zone rouge où s'applique un principe général d'inconstructibilité, la zone bleue où s'applique un principe général de constructibilité sous conditions.

De plus, le règlement précise que les parkings souterrains sont interdits dans les zones inondables identifiés par le PPRi. Or, le PPRi permet la création de parking souterrain en zones B1 et B2 sous conditions. Le PLU est donc plus restrictif que le PPRi.

- ➔ La commune doit évaluer l'intérêt de cette restriction et si besoin faire évoluer son règlement afin de renvoyer vers les dispositions du PPRi qui s'impose aux autorisations d'urbanisme.

- **Paragraphe IV. Ruisseaulement :** Le règlement prévoit qu'afin de prendre en compte le ruisseaulement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 8 m de l'axe des canaux, ruisseaux et vallons identifiés sur le document graphique. Cet article renvoie au zonage du PLU, sur lequel sont représentés les talwegs et vallons avec mention dans la légende « (à titre informatif) ». Dans la mesure où le règlement vise à encadrer la constructibilité de ces axes, il convient de supprimer la mention "à titre informatif" ou ajouter des prescriptions si la commune ne veut pas s'engager sur un tracé. On note par ailleurs que l'ensemble des axes représentés sont déjà réglementés par la zone R0 du PPRi. Il paraît donc utile de revoir la traduction de cette règle au zonage graphique.
- **Paragraphe V. Risques incendies :** Les zones mentionnées dans cette partie du règlement (zone de risque fort (zone rouge) - zone de risque modéré (zone bleue) - zone de risque faible") sont erronées. En effet, le PPRIF prévoit 5 zones réglementées comme suit : - Rouge - zone de danger fort, B0 - zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables), B1a - zone de danger modéré à prescriptions particulières, B1 - zone de danger modéré, B2 - zone de danger faible.

- ➔ Il convient donc de rectifier la rédaction du règlement en ce sens.

- Enfin, concernant les OAP autres que celle introduite dans le PLU par la présente procédure, il convient de rappeler que les projets devront respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- OAP Village: situé en B1 et B2 du PPRIF
- OAP Quartier Ouest: situé en B2 du PPRIF
- OAP Tourisme St Louis: situé en B2 du PPRIF et zones rouge du PPRi
- OAP Chemin de Meayne: situé en B1 et B2 du PPRIF et en B1 du PPRi
- Le projet 'Résidence Service Habitat collectif pour séniors' n'est pas compatible avec la zone bleue du PPRi. Il s'agit en effet, d'un établissement dit sensible. Le projet sur ce secteur devra être ajusté. Par ailleurs, les stationnements souterrains sont également réglementés dans cette zone.
 - OAP Le Croc: situé en B1a et B2 du PPRIF
 - OAP Panoramic: situé en B1 du PPRIF.

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

Nice, le 27 octobre 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 64 04
 Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Réf : MD/JPF/OA/RE
 2025-05646

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

Dossier suivi par :
 Rania EDDARIF

Tel : 06.61.83.39.02

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. Un premier avis a été émis et transmis par courrier en date du 22 juillet 2025.

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 avions attiré 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.

REPUBLIQUE FRANCAISE
 Etablissement public
 Loi du 31/01/1924
 Siret 18060902500035
 APE 94117

Agrement pour conseil à l'utilisation des produits
 Phytopharmaceutiques : PA01584

www.chambre-agriculture06.fr

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.

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 claustres sont formellement interdits ».

Nous avions constaté 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, une nouvelle fois, qu'une clôture d'une hauteur limitée à 1,20 mètre, dont les 30 centimètres inférieurs doivent demeurer dégagés au-dessus du sol, ne saurait assurer une protection des exploitations agricoles. Dans ces conditions, il est légitime de s'interroger sur l'utilité réelle d'une telle prescription.

Nous tenons à attirer, une nouvelle fois, votre attention sur l'importance des dommages occasionnés 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 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 proposons que les clôtures soient réalisées en grosses mailles (de type Ursus, optionnel), enterrées et d'une hauteur de 2 mètres, avec la possibilité d'utiliser des piquets, sans imposer de haies ni de poteaux. Une telle disposition permettrait de protéger efficacement les exploitations tout en demeurant techniquement et économiquement accessible pour les exploitants.

À la suite du premier avis transmis et des échanges menés avec la commune, ainsi qu'au regard des engagements pris par celle-ci pour répondre aux observations formulées, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que l'ensemble de ces observations soient effectivement intégrées dans le document final du PLU.

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

Le Président,





**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES**

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

Nice, le 22 octobre 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 64 04

Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Réf : MD/JPF/OA/RE
2025-05645

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

Dossier suivi par :
Rania EDDARIF

Tel : 06.61.83.39.02

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier en date du 26 septembre 2025, reçu le 30 septembre 2025, un addendum au dossier de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Cet addendum a pour objet la suppression de l'emplacement réservé n°23, initialement prévu dans la liste des emplacements réservés de la modification n°4, et relatif à la création d'une nouvelle ligne communale de la Siagne (sections AS et AT) ainsi que de son bassin.

Compte tenu de l'absence d'impact de la modification proposée sur les espaces et activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre sur cet addendum.

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

Le Président,



Michel DESSUS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 1806002500035
APE 94117

Agrément pour conseil à l'utilisation des produits
Phytomédicinaux : PA01584

www.chambre-agriculture06.fr



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES**

Clement
Verlos
le Moune

Ville de la Roquette sur Siagne

25 JUIL. 2025

ID : 01037

COURRIER ARRIVÉ

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
H.H. Fleur 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04
Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

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

2025-01120

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. »

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
tél du 31/01/1924
Siret 18010002500035
APE1411Z
N° Déclaration d'activité 93.01.P0003.96
Aptiment pour conseil et utilisation des produits
phytosanitaires et pesticides FA 00004
www.chambre-agriculture84.fr

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 claustres 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'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président



Michel DESSUS

Commune de La Roquette sur Siagne

ENQUETE PUBLIQUE

**Procès-verbal de synthèse des observations
du public**

(Enquête publique du 1^{er} Octobre au 3 Novembre 2025

Enquête publique relative à la modification N°4 du PLU de la commune de La Roquette sur Siagne



Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne du 1^{er} Octobre au 3 Novembre 2025

I. Synthèse des observations reçues

39 Observations 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,

Synthèse :

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 ration 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.

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.

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 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.

II. Détail des observations recueillies

II.1. Observations portées sur le registre d'enquête

Observation N°1 : Madame Bo demande la suppression de l'espace réservé N°32 correspondant à l'emplacement d'une borne incendie qui est en place et fonctionnelle.

Observation N°2 : Madame La demande la suppression de l'espace vert protégé sur sa parcelle cadastrée AI34 pour permettre la construction d'une maison pour ses enfants.

Observation N°3 : Anonyme demande le déplacement du giratoire prévu à l'emplacement réservé 48 au carrefour des Mimosas avec le boulevard du 8 mai 1945, en amont pour réduire la vitesse.

Observation N°4 : Un anonyme constate des erreurs de libellé dans la liste des emplacements et deux ER 24, et demande la révision et clarification de cette liste.

II.2. Observations reçues par courrier

Observation N°5 : Monsieur Fa demande la suppression de l'emplacement réservé N° 95 qui selon lui, nuit aux activités en morcelant les parcelles, dont celle utilisée par un apiculteur disposant d'une serre pour le stockage de ruches de transit. Il indique que la proximité avec l'emprise d'un futur chemin piétonnier fera courir un risque de piqûres à ses usagers.

Observation N°6 : Mesdames Gh Mu et Mu demandent la suppression de l'emplacement réservé N°96 correspondant à un chemin de desserte pour un aménagement de loisir à réaliser, lui-même objet de l'emplacement réservé N°96. Elles indiquent que l'ER 96 ne reprend pas l'emprise du chemin existant passant devant leur copropriété et empiète sur le mur de clôture, le portail d'accès à la copropriété ainsi que l'espace intérieur à l'enceinte. Elle signale également la présence des réseaux de raccordement à la copropriété et d'une station de relevage d'eau.

Observation N°7 : Pharmacie St Jean Mrs Gr et Jo. Messieurs Gr et Jo demandent d'intégrer à la séquence urbaine N°1 au moins dix places de parkings en aériens à usage exclusifs de la pharmacie comme c'est le cas actuellement (places privatisées). Ils précisent que les places en aérien les plus proches dans l'aménagement futur sont à plus de 250m ce qui n'est pas acceptable pour les personnes âgées et à mobilité réduite, et contrevient aux obligations légales d'accessibilité à une pharmacie fixées par l'agence régionale de santé (ARS).

Ils ajoutent également que la pharmacie est livrée quotidiennement par des véhicules dont la hauteur ne permet pas l'accès aux parkings enterrés.

Observation N°8 : Madame Di M fait observer que l'emplacement réservé N°30 omet de faire apparaître les limites de la parcelle 160 qui la traverse.

Observation N°9 : Madame Di demande à ce que la parcelle AW 178 initialement en zone constructible et placée en zone naturelle suite à la révision du PLU de 2017 soit à nouveau rendue constructible afin d'y faire construire une maison familiale. Elle précise que construire

Observation N°10 : Monsieur Ka demande le passage de sa parcelle AK 187 actuellement classée en espace boisé classé en zone constructible. Il s'appuie notamment sur le fait que cette parcelle a déjà fait l'objet d'un permis de construire approuvé et que, photos à l'appui, elle ne correspond absolument pas à un espace boisé du fait des travaux déjà réalisés.

Observation N°11 : Madame Ba résidant au quartier des Basses Courgettes demande

la suppression de l'ER21 qui passe en propriété privée. Elle s'oppose à la transformation du chemin actuel aménagé par les riverains et ne veut de nouvelles circulations qui porteraient atteinte à la tranquillité et empièterait sur les jardins et place parking.

Observation N°12 : Madame Tr s'oppose au projet d'aménagement sur l'ER 21. Elle indique qu'il s'agit actuellement d'une impasse privée qui permet la promenade, la circulation à vélo, et les jeux des enfants. Elle mentionne également la présence de son puit en bordure, l'impact sur un patech, la situation en zone inondable. Elle ne voit pas l'intérêt de transformer cette voie en voie publique, craint son prolongement jusqu'à Ranguin, et demande qu'une information soit faite aux riverains.

Observation N°13 : La SCI Milos demande :

- 13 a) La suppression de l'ER 31 correspondant à la création d'une voie de 5 m entre le Pont St Jean et Pégomas, 3 voies, la D9, la D1009 et la D109 permettant déjà, dans la vallée de la Siagne, le dégagement des accès à la Roquette sur Siagne
- 13 b) La suppression de l'ER 58 qui selon elle porterait préjudice au poney club,
- 13 c) La suppression de l'ER 59 qui « repose sur un plan cadastral non mis à jour » et passe dans une propriété en dehors du tracé actuel de la voie

Observation N°14 : Madame Gu qui habite à la limite entre les séquences 1 et 2 du projet urbain attire l'attention sur les eaux de ruissellement des collines arrivant par le vallon des Borgnes qui franchissent l'avenue de la République et viendraient inonder ses parcelles construites en contrebas de la route si elles n'étaient pas détournées vers les parcelles actuellement non construites et au niveau naturel qui jouxtent sa propriété. Elle craint que la réalisation du projet urbain se fassent avec leur rehaussement des terrains d'assiette et que sa propriété se trouve, de fait, à l'avenir, inondés.

Madame Gu dans un second courrier observe que le projet urbain prévoit la construction de deux immeubles en R+3 à 5 mètres de sa propriété sur une zone actuellement boisée où de nombreux oiseaux trouvent refuge, avec une diminution de l'ensoleillement à venir sur sa propriété et les inconvénients d'un voisinage avec in fine une perte de valeur de son bien. Elle demande le rapprochement des deux immeubles l'un de l'autre, et qu'ils soient éloignés pour diminuer leur impact sur sa propriété.

Observation N°15 : L'association syndicale libre (ASL) La Mimoseraie, agissant au nom des riverains de la parcelle 000 AZ 125 plantée d'eucalyptus, demandent qu'une bande de 10 m de largeur soit détachée de cette parcelle pour limiter l'impact des constructions.

Elle signale que son premier souhait serait que la parcelle AZ 125 soit transformée en zone verte,

Observation N°16 : Madame Fe estime que l'urbanisation prévue sur le secteur Pallanca est trop importante et regrette que les parkings ne soient pas arborés. Elle observe que le

quartier Pallanca, qui dispose de commerces et d'un marché, dessert un quartier résidentiel étendu « Chemin des Roques, Meayne, Villas du Parc etc. » non desservi par les transports en commun hormis le boulevard de la république. Elle souhaite que le quartier reste un lieu de vie avec ses commerces, son marché, le maintien du jeu de boules et des zones arborées, et ne se transforme pas en « quartier dortoir »

Observation N°17 : La famille Du sollicite le classement en zone UCb, de la partie du secteur 2 correspondant au quartier desservi par le chemin de la Vignasse, et à la zone d'habitat groupé au chemin de Dandon.

Observation N°18 : Monsieur Ba demande la suppression de L'ER 26 devenu ER 21 en arguant qu'il emprunte un chemin d'exploitation privé et que la voie qui dessert le hameau des Courgettes rebaptisée Impasse des Moulins n'est pas propriété de la commune et fait partie d'un patecq.

II.3. Observations reçues par courrier électronique

Observation N°19 : Madame Ba demande la suppression de l'ER21 sur l'emplacement de l'impasse des Moulins qui passe sur des terres agricoles exploitées et sa propriété. (Demande détaillée dans un courrier séparé)

Observation N°20 : Monsieur Pe demande la suppression de l'ER 21 sur l'emplacement de l'impasse des Moulins en indiquant qu'elle constitutive sur sa propriété d'un Patecq « attaché de manière indissoluble au bâtiment auquel il est rattaché », et sachant qu'au-delà il disposerait d'un droit de passage exclusif. Il rappelle la présence du Corridor aquatique de la Ripisylve du Coudouron, la Consoude bulbeuse, espèce protégée, des espaces boisés classés ainsi « qu'une zone particulièrement sensible aux crues dévastatrices du Coudouron référencée zone rouge au PPRI ».

Observation N°21 : Madame Pe demande la suppression de l'ER21 qui notamment impacterait, un « grand corridor aquatique » où prospère la Ripisylve du Coudouron et la consoude bulbeuse qui sont des plantes protégées. Ainsi que plusieurs espaces boisés classés EBC sur le trajet de cet ER.

Observation N°22 : Madame Tr Réitère son opposition à l'ER 21 sur le tracé de l'impasse des Moulin en contrepoint de son courrier.

Observation N°23 : Monsieur Mo émet un avis global favorable à la modification n°4 du PLU avec les propositions suivantes :

- Proposition de préciser en plus des surfaces occupées par les bâtiments, les % de

la surface à ne pas dépasser pour les surfaces non perméables autres que les constructions elle mêmes

- Proposition de diminuer drastiquement le nombre de places de parking en cohérence avec le nombre de logements (108) sur le secteur Pallanca, l'emplacement se situant en zone PPRI inondable, et satisfaire au ratio de 12% des surfaces de construction par rapport à la surface du terrain.
- Proposition d'exclure les parkings enterrés sur cette zone Pallanca,
- Proposition de retravailler le paragraphe p22 (de la notice) de présentation de l'intégration du projet à son environnement,

Monsieur Mo fait également les remarques suivantes sur le document d'évaluation environnementale :

- Evolution de l'ER34 en ER64 (p39 à 42) : Monsieur Mo constate que cette friche qui constitue une zone verte va disparaître au profit d'un jeu de boules et d'un parking qui certes sera perméable. Il demande que les matières retenues ne soient pas des plastiques qui se désagrègent rapidement en occasionneront une pollution par les micro plastiques,

Monsieur Mo estime également que la surface de parking est insuffisante pour les usagers du terrain de boules et les 102 logements qui doivent être réalisés, et que pour ce secteur le ratio de 12% de surface des bâtiments n'est pas respecté,

Il pointe également une légèreté de l'évaluation de l'incidence des aménagements, notamment au regard des nuisances sonores potentielles, route fréquentée et équipements publics,

- Modifications liées aux servitudes de mixité sociale (p41, p42) : Monsieur Mo :
 - o Estime que le projet urbain (sur le secteur Pallanca) va faire disparaître une zone boisée pour la remplacer par des immeubles avec un « immense » parking,
 - o Ne voit aucune mesure compensatoire aux impacts constatés par l'analyse environnementale sur la biodiversité du fait de la perte d'habitat naturel,
 - o Conteste l'évaluation des incidences considérées comme faibles à modéré.

Monsieur demande que l'évaluation environnementale soit reprise de façon honnête en donnant son analyse pour ce secteur :

- o Impact visuel fort notamment du fait du parking
- o Impact sonore fort ; Equipements publics, 100 logements, animaux domestiques, trafic induit, au lieu de chants d'oiseaux actuellement,
- o Impact pollution : Fort en raison des rotations de voitures et des escréments de chiens,
- o Impact sur le risque inondation fort ; Constructions en zone PPRI jaune et rouge, avec mise en danger des habitants autour du projet par l'artificialisation des sols et suppression des zones perméables existantes.

Observation N°24 : La SCI Clos de Siagne, par l'intermédiaire de ses avocats dépose une demande sous forme d'un document de 16 pages.

La SCI, propriétaire des parcelles AV8, AV133, AV134, AV148, fait observer que dans la situation actuelle, la servitude de mixité sociale est située sur ses terrains qui sont également concernés par l'espace réservé n°64 pour la réalisation de parking, et que, dans le projet d'OAP, la servitude MS02 est déplacée en dehors de ses emprises, la destination des terrains de la SCI devenant la création d'un jeu de boules et un parking.

La SCI conteste ensuite la pertinence de l'aménagement prévu pour la séquence Pallanca. Elle estime que :

- Le transfert du jeu de boules et des commerces en pied d'immeuble de la partie ouest de la séquence Pallanca, sur les terrains de la SCI ne pourront se faire qu'avec une diminution de la superficie du jeu de boule et des commerces, avec de facto, un impact économique négatif, et contraire à l'objectif affiché de créer un cœur de vie animé »,
- Le bâti prévu en R+2 à l'ouest n'assure pas la transition avec le pavillonnaire, et que la réalisation d'ensemble (immobiliers) sur les terrains de la SCI et la parcelle AV 10 qui jouxte serait plus pertinente, étant en continuité du programme immobilier R+3 R+4 déjà réalisé, et permettrait la transition avec les commerces, le jeu de boules et les parcs de stationnement qui seraient réalisés en partie ouest,
- La création d'une opération d'aménagement sur ses terrains serait également pertinente du point de vue des stationnements, ceux-ci pouvant être intégrés au rez de chaussée des bâtiments,
- Les terrains de la SCI en friche sont sans intérêt écologique et constituent une dent creuse naturellement à mobiliser dans le cadre d'un nouvel aménagement urbain. A contrario l'OAP présentée supprime la possibilité pour la SCI , de créer des logements sociaux et réduit les possibilités de création de logements et de stationnement,
- La SCI sur ses terrains serait en capacité de réaliser une cinquantaine de logements permettant à la commune de combler son déficit de logements sociaux à hauteur de 15% de ce déficit,
- L'édification d'un bâtiment sur les terrains de la SCI qui longe la Rd9, en cohérence avec l'intégration dans le tissu urbain existant et avec l'aménagement de parking sur la parcelle AV10 assurant la transition avec la coulée verte et les zones agricoles, serait plus pertinente que le long du canal du Béal
- La réalisation d'un aménagement sur la parcelle AV10 qui ne dispose d'aucun débouché sur la RD9 et nécessite d'emprunter le chemin du clos de Siagne où ont été réalisés 140 logements, est en contradiction avec la définition de l'OAP qui prévoit que « les accès se feront exclusivement depuis la RD9 pour préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes »,
Et qu'il est de ce fait incompréhensible que les droits à construire de la SCI soient transférés sur la parcelle AV10 récemment acquise par l'EPF PACA, ce d'autant que :
 - o L'évaluation environnementale signale l'impact négatif sur le milieu naturel

compte tenu de l'état densément boisé de la parcelle AV10,

- Le syndicat mixte du SCoT 06 dans son avis indique : « Le positionnement de l'emplacement réservé pour mixité sociale ...serait à justifier au regard de l'enveloppe urbaine communale (continuité urbaine) et des espaces boisés en présence, l'objectif de strictement limiter les consommations foncières relevant des critères du SCoT Ouest dont l'objectif à 2040 (3ha) est déjà dépassé »
- La limitation d'emprise des bâtiments à 12% de l'assiette des terrains, et la limitation à R+2 R+3, sur la séquence urbaine Pallanca ne sont pas réalistes pour atteindre les objectifs affichés en création de logement, la SCI rappelant que dans le PLU actuel la limitation d'emprise est fixée à 50% de leur superficie,
- La limitation d'emprise couplée aux limitations de hauteurs et aux distances de recul des bâtiments imposées « dénie tout intérêt pour un entrepreneur de réaliser un projet d'habitat collectif sur un terrain situé au sein de la séquence n°2».

La SCI rappelle sur ce point l'avis de la CCI Nice Côte d'Azur, qui a constaté que « les emprises au sol sont extrêmement réduites ce qui constraint les possibilités d'extension et l'attractivité du secteur.

La SCI dans ses conclusions demande :

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments à 50% de la superficie totale des terrains,
- L'augmentation des hauteurs à R+4,
- La réalisation dans la partie ouest de la séquence urbaine n°2 (Pallanca) du boulodrome, des commerces en rez de chaussée, et du parc de stationnement paysager,

La SCI décline ensuite l'intégration correspondante de ses demandes sur le projet de modification du PLU lui-même

Observation N°25 : Madame Tr demande la modification du tracé des emplacements réservés n°19 et 19 bis destinés à l'aménagement d'une voie douce et qui coupent la propriété foncière du Camping Le Saint Louis, le permis d'aménager accordé en 2023 dans le cadre d'une extension du camping, qui a servi au calage des ces emplacements réservés devant faire l'objet d'un modificateur vu des contraintes écologiques fortes.

Observation N°26 : Monsieur Madame Bu Ro s'opposent relativement au projet de modification n°4 du PLU :

- A la restriction de la hauteur constructible à R+1 sur leur propriété située chemin de la Vignasse, selon le règlement de la zone UO,
- Au classement du chemin de Vignasse en zone UCb.

Observation N°27 : Monsieur Vi demande des explications sur le positionnement en zone UO de sa propriété dans le projet de modification N°4 du PLU et conteste la limitation de ses droits à construire sur sa parcelle du fait des restrictions imposées à la nouvelle zone UO.

Observation N°28 : Monsieur Me, demande la suppression de l'emplacement réservé 21 (antérieurement 26). Il constate un accroissement des circulations, dont des camions au tonnage non autorisé, avec des dangers et des nuisances. Il craint que la création d'une voie communale « en zone boisée classée et/ou inondable » n'aggrave la situation,

Observation N°29 : Madame Vi conteste le classement en zone UO avec perte des droits à construire liés à la zone UB qui s'appliquaient précédemment. Au-delà de l'impossibilité d agrandir son habitation provoquée par ce changement, elle fait mention d'un projet immobilier collectif avec 50% de logement social sur sa parcelle et celle de son voisin

Observation N°30 : Monsieur Gr, riverain du chemin de la Vignasse, constate la diminution de ses droits à construire. Il demande le maintien de sa parcelle en zone UB ce qui permettrait selon lui la dynamisation de l'économie ainsi que la création de logements sociaux. Il fait mention à ce sujet d'une promesse de vente avec un acteur immobilier, conjointement avec les propriétaires d'une parcelle voisine, pour la construction de 44 logements collectifs avec 50 % de logement sociaux

II.4. Contributions verbales

Observation N°31 : Madame Fa demande à ce que le projet dispose d'une cohérence architecturale sur le bâti et formule le souhait. Elle souhaite que le quartier Saint Jean ne soit pas seulement dédié au logement (dortoir) mais qu'il permette la rencontre des habitants entre eux et soit un lieu de vie avec des commerces type boulangerie, bars restaurants, salon de thé, qu'il y ait des espaces dédiés aux associations et aux enfants.

Observation N°32: Madame Ga riveraine de la place Pallenca fait part de ses craintes sur le risque de nuisances qui résulteraient de l'aménagement urbain projeté

Observation N°33 : Madame Sa fait observer que concernant l'aménagement urbain prévu en séquence 5 le désenclavement des parcelles à l'arrière de l'aménagement urbain, dans l'OAP et au-delà n'est pas indiqué.

Observation N°34 : Monsieur et Madame Ti propriétaire d'un terrain le long du chemin de Maeyne entre les deux zones 2AUb constructible auparavant (PC accordé en 1973) et classé en zone inondable en 1996, souhaitent connaître l'évolution concernant ces

deux zones : existence ou non de projet...

Observation N°35 : Monsieur et Madame No résidant impasse de la Meayne signalent que le vallon est sujet aux inondations avec dégâts sur leur propriété et menace sur la sécurité des biens et des personnes. Ils constatent une nette aggravation ces dernières années avec l'accroissement de l'urbanisation et demandent la prise en compte par la commune de cette problématique avec la réalisation des aménagements adaptés.

Observation N°36 : Monsieur Gi demande qu'elle l'utilité et le devenir de l'espace réservé 39 entre le chemin des Roques et le chemin des Meaynes qui passe dans sa propriété bâtie.

Observation N°37 : Madame St demande quel est l'aménagement prévu impasse des Moulins correspondant à l'espace réservé 21.

Observation N°38 : Monsieur Ba demande qu'elles sont les évolutions à venir sur le village.

Observation N°39 : Madame Ge qui habite en zone Ud souhaite pouvoir agrandir sa maison en élévation en dérogation du règlement de la zone.

Rédigé en notre domicile de Nice le 6 novembre 2025,

Le commissaire enquêteur,
Bruno COMBIER

ANNEXES

- Observations portées au registre : Pages 13 à 16
- Observations reçues par courrier : Pages 17 à 62
- Observations reçues par courriers électroniques : Pages 63 à 102

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

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

M. le Maire de : La Roquette sur Siagne

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

M Bruno COMBIER

qualité Commissaire Enquêteur

Membres titulaires : M _____

qualité _____

M _____

qualité _____

M _____

qualité _____

Membres suppléants : M _____

qualité _____

M _____

qualité _____

M _____

qualité _____

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

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

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

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

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

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

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

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

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

de la Commune 06550 la Roquette/Siagne

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

Réception du public par le commissaire enquêteur :

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

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

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

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

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

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

PREMIÈRE JOURNÉE

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

Observations de M^{me}

Jeudi 02/10/2025: une consultation en mairie

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

Lundi 06/10/2025: une consultation en mairie

Mardi 07/10/2025: une consultation en mairie

M mercredi 08/10/2025: un courriel accompagné de 2 carnets

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

Vendredi 10/10/2025:

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

Mardi 16/10/2025:

Demande de suppression de l'emplacement
Réservé N° 32. Celui-ci étant réservé
pour une poche incendie.

Cette réserve incendie bétonnée a été
construite et est fonctionnelle.

Mme Bonneau Christelle
799 chemin du Nid du Loup
06 550 La Roquette/Siagne.

mercredi 15/10/2025:

Jeudi 16/10/2025: une consultation en mairie

Vendredi 17/10/2025:

Depuis ce jour, dossier enquête publique
de modification n° 4 du PLU

~~Depuis ce jour dossier enquête publique
ob Modification du PLU~~

~~ce jour 17/10/25 Barjau~~

Lundi 20/10/25: une consultation en mairie

Mme LAMBERT Sabine démeure au 821 B^o du 8 Mai
à la Roquette, souhaite la suppression des Espaces
Vifs prévus sur sa parcelle AI 34 afin de
permettre la construction d'une maison pour
un de ses enfants.

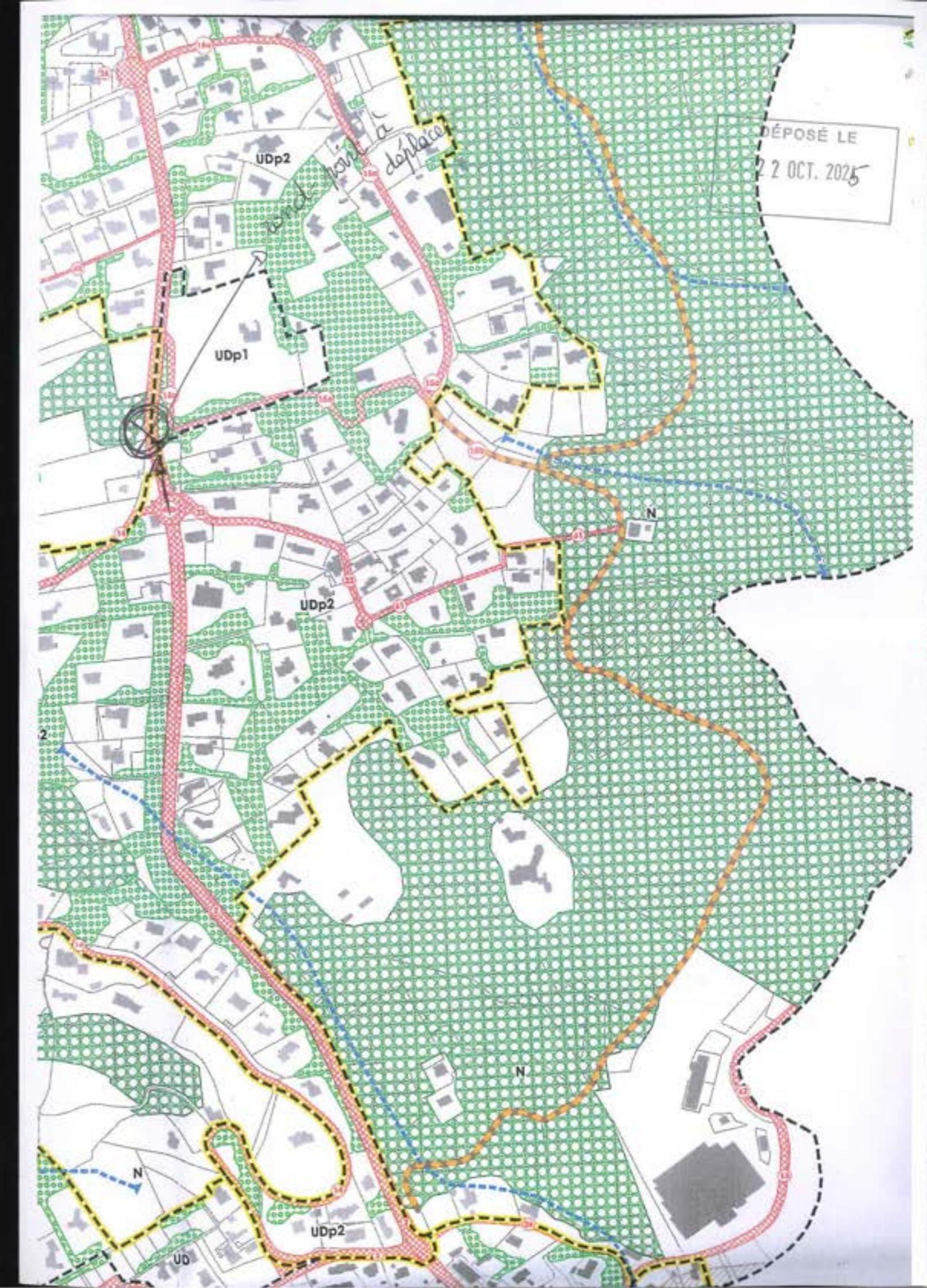
Le 20/10/2025 *July*

Mardi 21/10/25: une consultation en mairie

M mercredi 22/10/25:

Problème de sécurité du carrefour boulevard de Miramas / boulevard
du 8 Mai.

Le rond-point prévu à l'ER 1^{er} 486 devrait être déplacé à l'intersection
des deux boulevards. Il faut remettre le rond-point pour réduire la
vitesse (nouveau plan-joint).



Judi 23/10/2025: deux consultations

Vendredi 24/10/2025: une consultation

Lundi 27/10/2025:

✓ courriels

Mardi 28/10/2025

✓ courriels

Mercredi 29/10/2025

✓ courriel

J'ai constaté que la liste des ER comportait des erreurs
(exemple: Rue de la Fontaine et non chemin / La Traverse
de Laveine au lieu de l'impasse de Laveine, ...) et deux
numéros 24.

Listing à revoir et à clarifier.

Judi 30/10/2025: une consultation en main

Vendredi 31/10/2025:



Lundi 03/11/2025:



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

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

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

Monsieur le Commissaire enquêteur,

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

Rappel des faits :

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

Arguments :

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

Demande et conclusion :

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

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

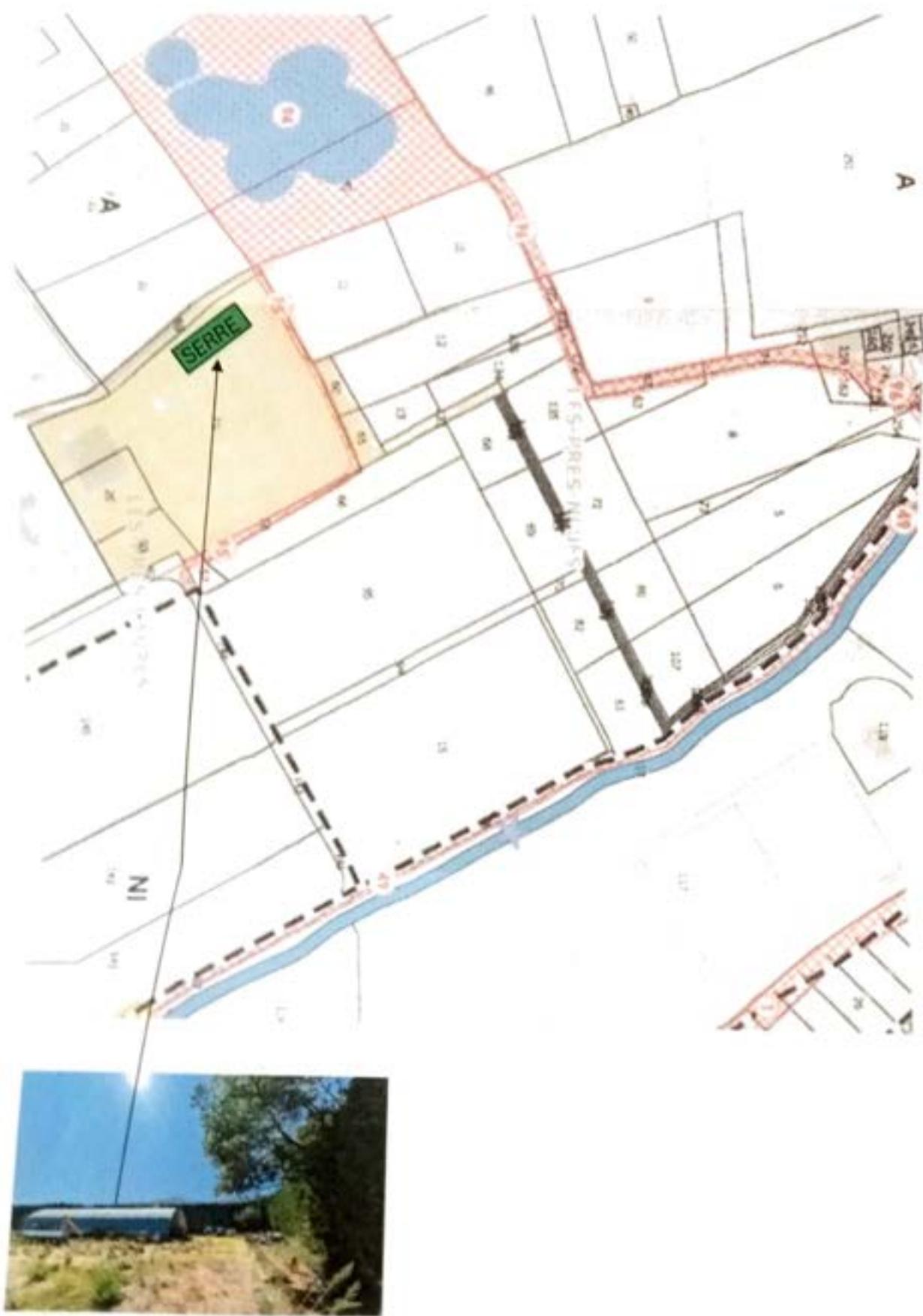
Pièces jointes

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



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

ANNEXE N° : 1 – Plan de Situation.



06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

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

06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

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

Objet : Projet N°3 du PLU –
Demande d'annulation d'un Emplacement Réservé n° 96
Parcelles AB 166 -267-269-272-278 et AB 247-250-160 [REDACTED]
Parcelles AB 163-255-270-271-277 [REDACTED]

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

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes propriétaires des parcelles :

AB N° 166-267-269-272-278-247-250-160 [REDACTED]
AB N° 163-255-270-271-277 [REDACTED]

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

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

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

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

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

2/ Le trafic (parcelle 247)

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

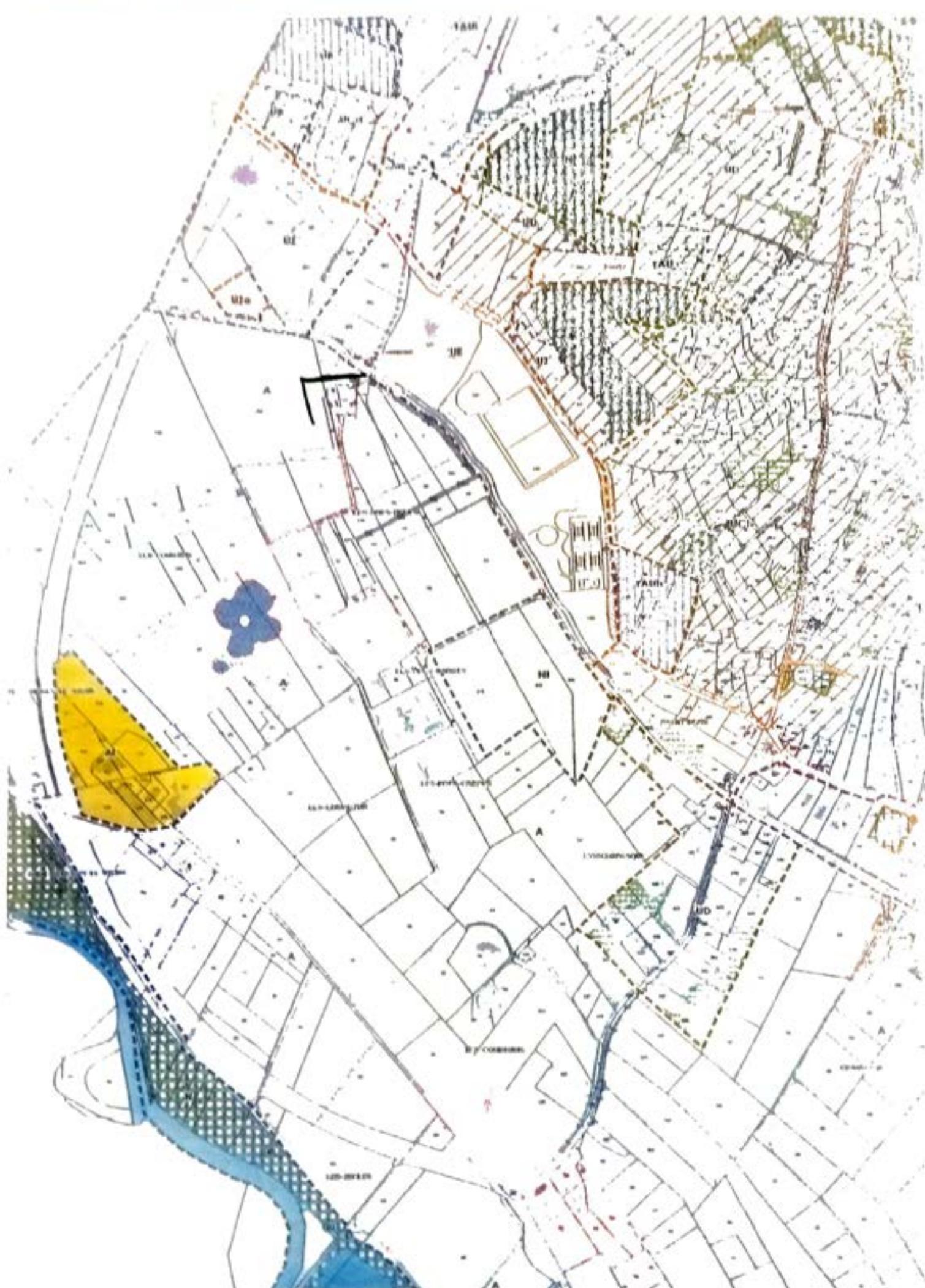
Au regard de l'ensemble des éléments exposés, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir faire preuve de bienveillance à l'égard de notre demande visant à la suppression de l'Emplacement Réservé n°96, dans le cadre de la modification n°3 du projet de PLU.

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

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

Pièces jointes :

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



Commune
LA RANCIETTE SUR SAVANE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

GRASSE
Centre des Finances Publiques 29
TRAVESSIE DE LA PARITE 06131
06131 GRASSE CEDEX
0493400001 fax
cfd.grasse@dgfp.finances.gouv.fr

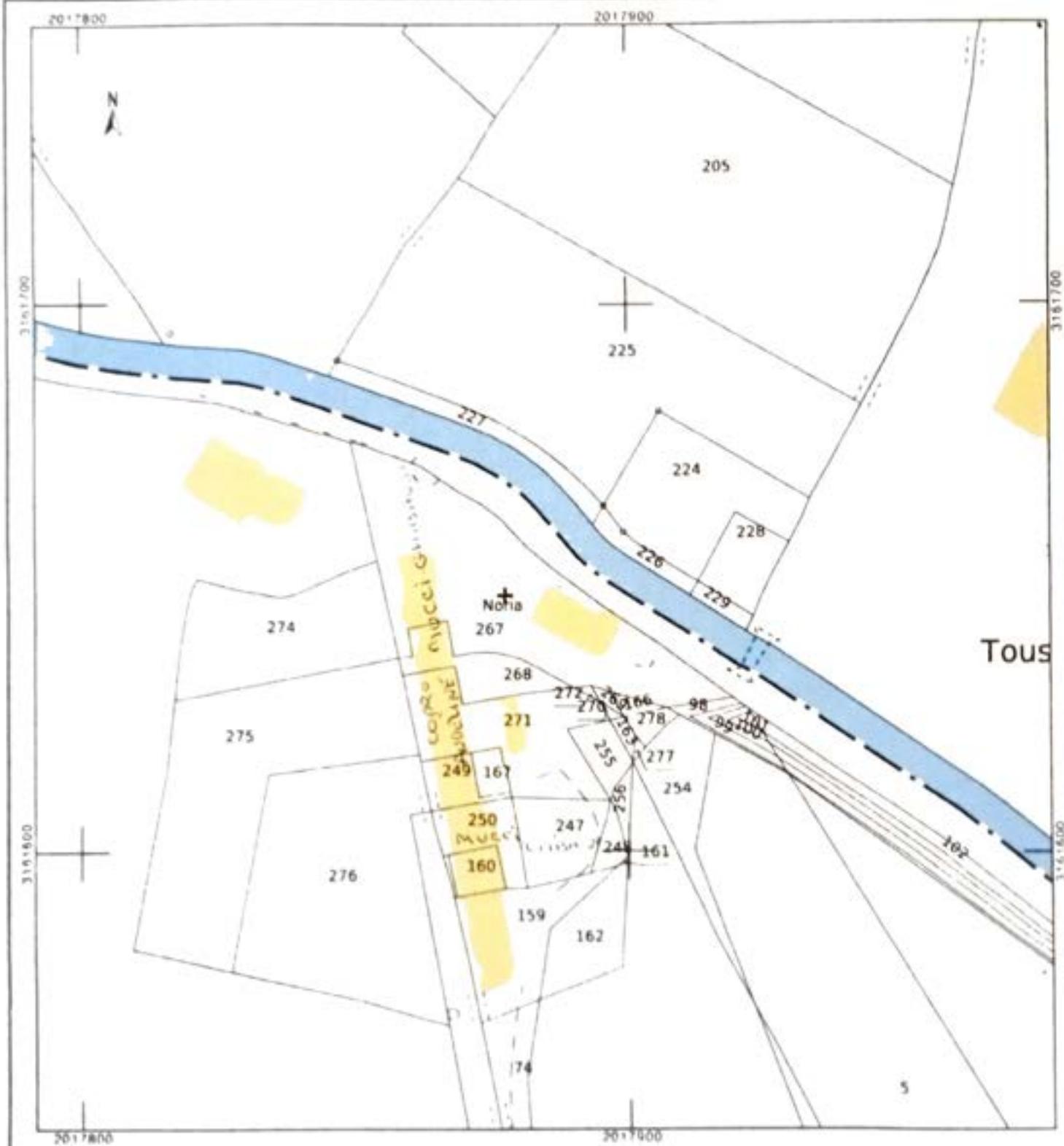
Cet extrait de plan vous est livré par

Fishman AB
Furniture DDO AB 01

Échelle d'ingénierie 1:10000
Échelle d'édition 1:10000

Dokt. fakulteti 07.10.2024
Rusne, Naučna knjiga

L'ordonnance en projection - RIC/FR/03/1/44
©2012 Direction Générale des Finances
Publiques



Parcelle 267







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

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

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

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

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

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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

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

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

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

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

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

En page 1^{er}, (annexe n°2) « Besoin en matière de stationnement », il est écrit :

« La séquence urbaine n°1 dite Saint Jean, identifiée comme la polarité principale du quartier, conviendra une part significative du stationnement en SOUS-SOL soit environ 3/4 places ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vous remerciant par avance pour votre écoute bienveillante,

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

SELAS PHARMACIE SAINT JEAN

849 Av De La République

06550 LE REQUIETTE SUR SIAGNE

TÉL 04 92 19 11 22

pharmacie.stjean@orange.fr

06203A728 - RCS CANNES 353 501 335





PLU

La Roquette-sur-Siagne

1

NOTICE

PLU révisé le	21/07/2011
Multifonction aménagée à l'habitation	24/08/2011
Multifonction à l'habitation	16/11/2011
Multifonction à l'habitation	27/03/2012
Devis pour la vente	21/04/2012
Etat des lieux	21/04/2012

Document à consulter





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

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

af : l'impose des méth

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 L151-41 du **Code de l'Urbanisme**, interdit temporairement certaines constructions ou installations de grande superficie, dans l'attente d'un **projet d'aménagement global**.

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

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

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

Elle se structure en 5 séquences urbaines aux enjeux spécifiques :

Concernant la séquence urbaine n°1 dite Saint Jean

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

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

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

128 logements

Plan Local d'Urbanisme - La Roquette sur Seine

Besoin en matière de stationnement

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

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

371 places
en SOUS-SOL

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

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

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

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



PARKING AERIEN

Plan Local d'Urbanisme – La Roquette sur Siagne

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

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



Les 5 secteurs de l'OAP

PHARMACIE ST JEAN
PARKING EN SOUS-SOL

Objectifs

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

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

ZONE
PARKING
PROHIBITÉ

PHARMACIE
ST JEAN

K -- 250m --

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



PARKING EXISTANT
SATURÉ
(à commerces)

→ PHARMACIE
SAINT-JEAN
ZONE A



à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Le 07/10/2025

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

Monsieur,

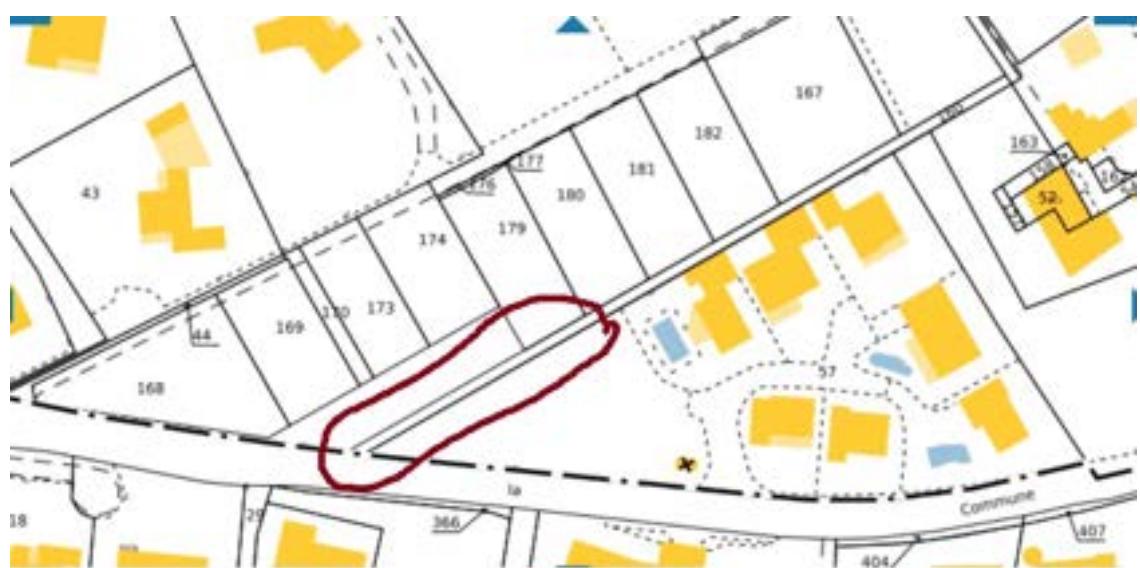
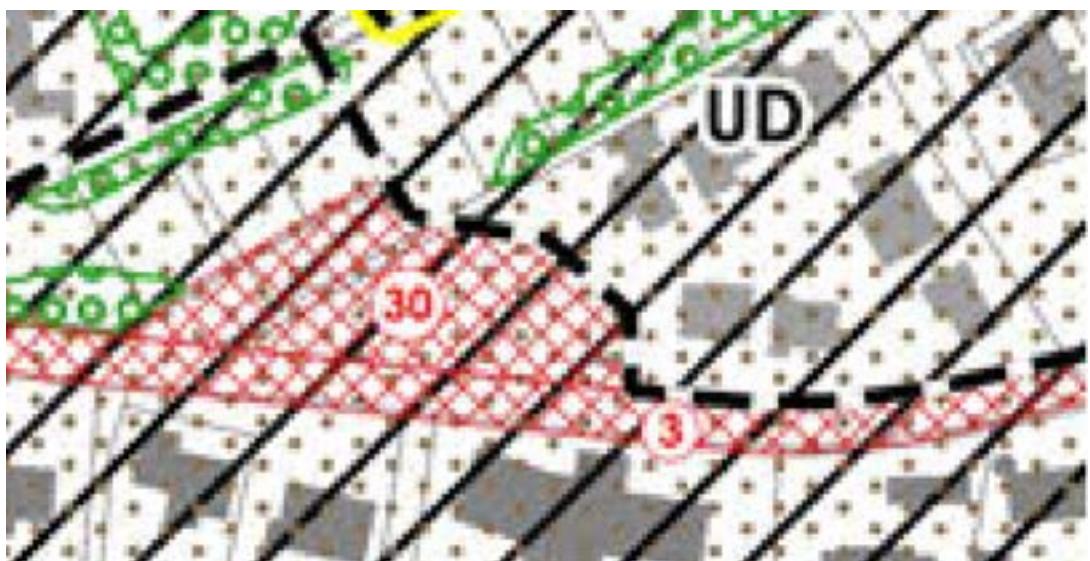
J'ai fait remarquer au service d'urbanisme le problème suivant : sur le plan de zonage qui figure dans la modification numéro 4 du PLU, l'emplacement réservé numéro 30 ne tient pas compte d'une partie de la parcelle 160 qui le sépare en deux.

Or cette parcelle appartient [redacted] et à moi-même, Mme [redacted]

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

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





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

Observation N°9

DICHTEL Catherine
1 rue du Maréchal Leclerc
42400 Saint-Chamond
cdichtel@hotmail.com
06 70 69 55 68

à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Le 7 octobre 2025

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

Monsieur,

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

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

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

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

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

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

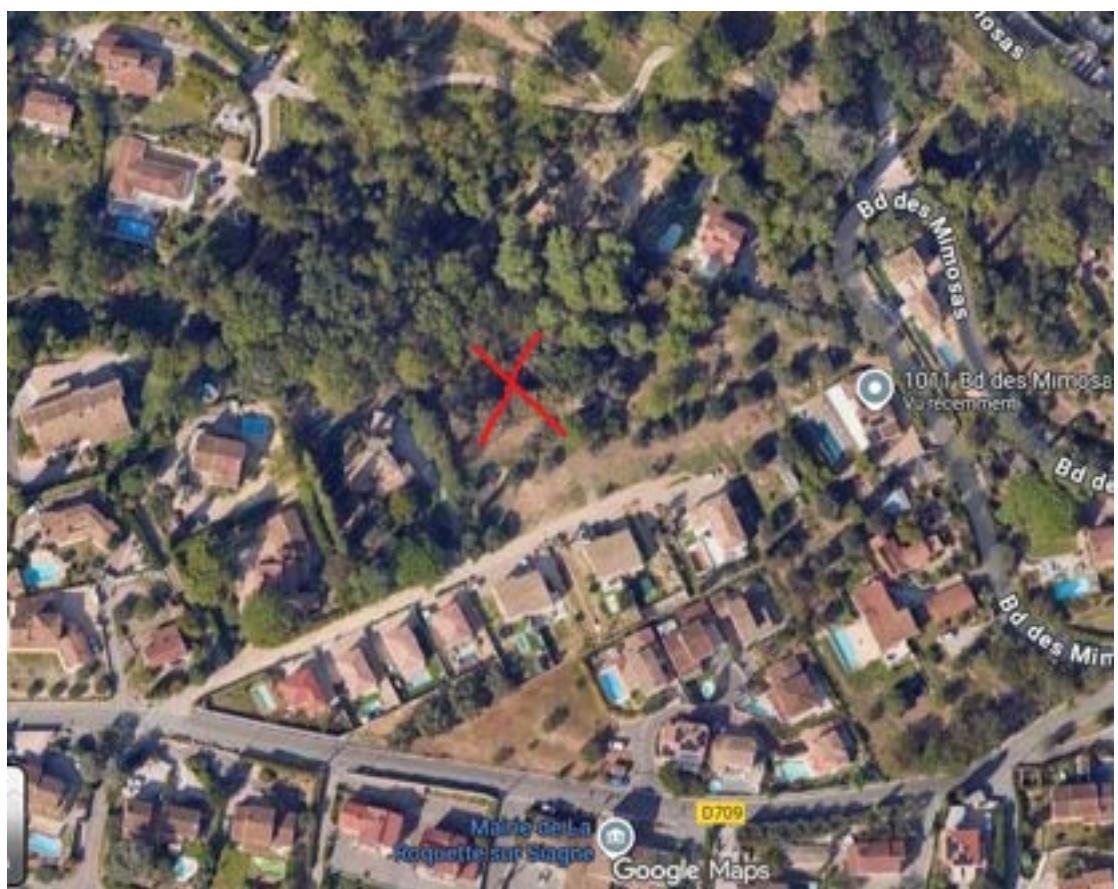
Mon projet familial s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de préservation du cadre de vie, puisqu'il n'implique aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation, mais simplement la valorisation raisonnée d'un terrain déjà intégré au tissu bâti.

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

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



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





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

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

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

(PIECE 1 : plan de masse du permis accordé)

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

L'acquéreur de la parcelle AK186 et moi-même avons fait installer les réseaux (Télécom – EDF – EF et EU/EV). (PIECE 2 : plan des réseaux et aménagements exécutés)

J'ai fait intervenir les entreprises suivantes :

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

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

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

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

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

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

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



Pièce 1 : Plan de masse du permis accordé.

Pièce 2 : Plan des réseaux et aménagements exécutés.

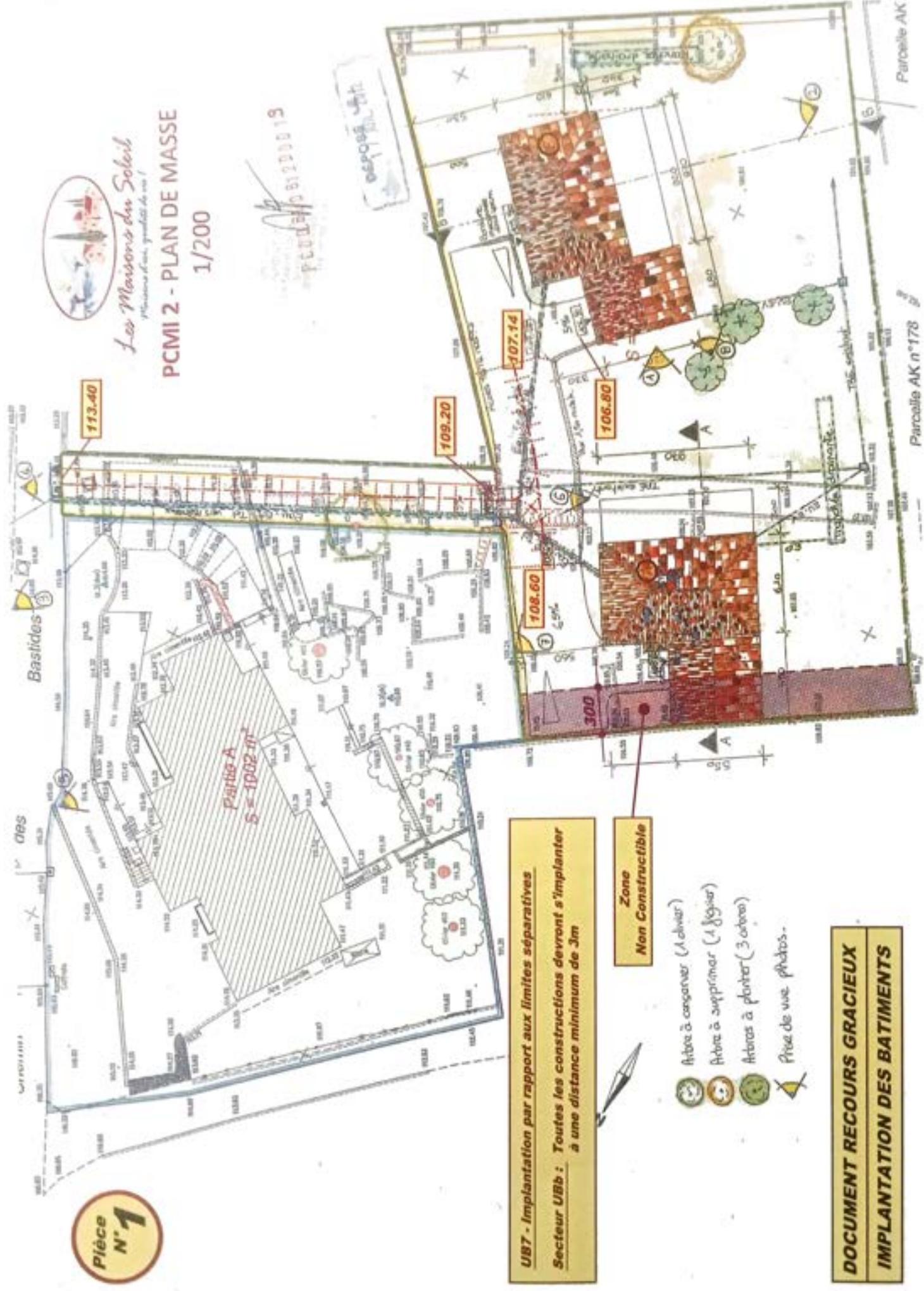
Pièce 3 : Facture du 29 mai 2015 de la SARL T2G TERRASSEMENT GRASSOIS GIRARDO.

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

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

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

Pièce 7 : 7 photographies.





Mairie de LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Communauté d'Agglomération
PAYS DE GRASSE

REPUBLIC FRANCAISE
Département des Alpes Maritimes
Service urbanisme-foncier
Estrée MAISON
urbanisme@la-roquette-sur-siagne.com

Le 24 septembre 2025

06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

N/réf. : RA/EM n° 110

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

Monsieur,

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

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

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

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

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

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

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

Mr Raymond ALBIS
Maire de la Roquette-sur-Siagne

Lundi 26 Juin 2015

Demande de suppression de l'espace réservé n°21

Notre famille habite le quartier des basses gourguettes depuis 1963, commencé à y travailler comme agriculteurs. mon mari y est né ans plus tard
 C'était un quartier paisible, privé ou tous se respectaient .
 Monsieur ARDISSON et Monsieur CUVIER, étaient les deux propriétaires des terrains agricoles et des bâtisses.
 En 1972, Monsieur ARDISSON a vendu à ma famille une partie de ses terrains attenants au pâté de la hameau (aire de battage AP008).
 Selon l'acte de vente, Monsieur ARDISSON a accordé l'autorisation à ma famille de créer un chemin d'exploitation pour accéder à nos parcelles agricoles nouvellement acquises avec un droit de passage lui étant exclusivement réservé.
 Cette voie de terre a été entretenue puis goudronnée par nos soins sans jamais avoir recours à l'intervention de la mairie ,étant un quartier privé comme cité ci-dessus, et cela n'a jamais posé problème.
 Nous sommes également propriétaire de la zone AP21 en EBC sur laquelle passerai également
 la ER 21 , celle-ci va détruire la plénitude de notre quartier et mettre en danger tous les riverains.
 Habitent en zone UD du PLU, donc majoritairement résidentielle et interdisant tout commerce et artisanat, votre projet ,n'est pas adapté à la vie du hameau.
 Tous les week-end, les enfants jouent au vélo, courrent sur la voie et nous, parents et voisins discutons ensemble ,de notre chance de vivre dans notre quartier tranquille
 Vous savez cette voie est emprunter chaque jour de 7 heure du matin à 8 heure 30 par les gens qui travail et comme sur toutes les routes de France , mais après plus rien c'est le calme plat,
 Idem pour le chemin du moulin peu de véhicules passent, jusqu'au soir pour le retour mais il n'y a pas de complication tout ce passe bien, les gents sont civilisés et se respectent.
 Votre projet est une ineptie totale qui n'a aucun intérêt public, étant donné que le public concerne c'est d'abord nous non ?
 Une voie plus large n'apportera que des ennuis ;

- plus de place à l'eau lors du débordement du ruisseau ,oui il déborde depuis les années 60 ,vue que vous voulez agrandir la voie donc au plus près des maisons ,
- perte de nos jardins ou de nos places de parkings
- perte de notre tranquillité ,cela n'a pas de prix nous sommes heureux de vivre dans une impasse

 ou tous se connaissent et c'est un plus cela entraîne une cohésion et une entraide de tous les jours
 -nous avons une sortie direct sur le chemin du moulin via l'avenue des mimosas que demander de mieux.

- laissez nous vivre dans notre impasse sans en modifier l'aspect n'y en essayant de nous l'approprier elle est à nous et on s'en occupe très bien.

Mairie de la Roquette sur Siagne

Service de l'urbanisme

La Roquette sur Siagne le, 14 octobre 2025

Madame, Monsieur,

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

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

Vous en souhaitant bonne lecture

Cordialement

Observation N°13

13 a)

SCI NERO MILOS
MR MME VITIRITTI FRANCESCO
52 CHEMIN DE LA LEVADE
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

La Roquette S/Siagne le 06.10.2025

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

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

Monsieur,

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

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

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

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

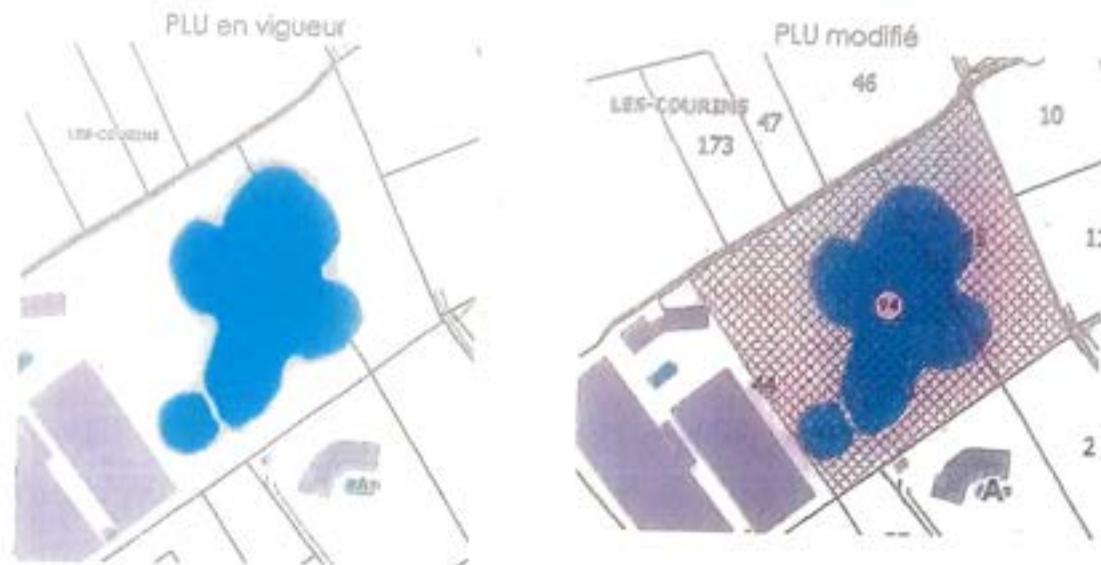
Donc nous ne voyons pas d'intérêt public à cet emprise N°31 (ex49) de 5 m de large.

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

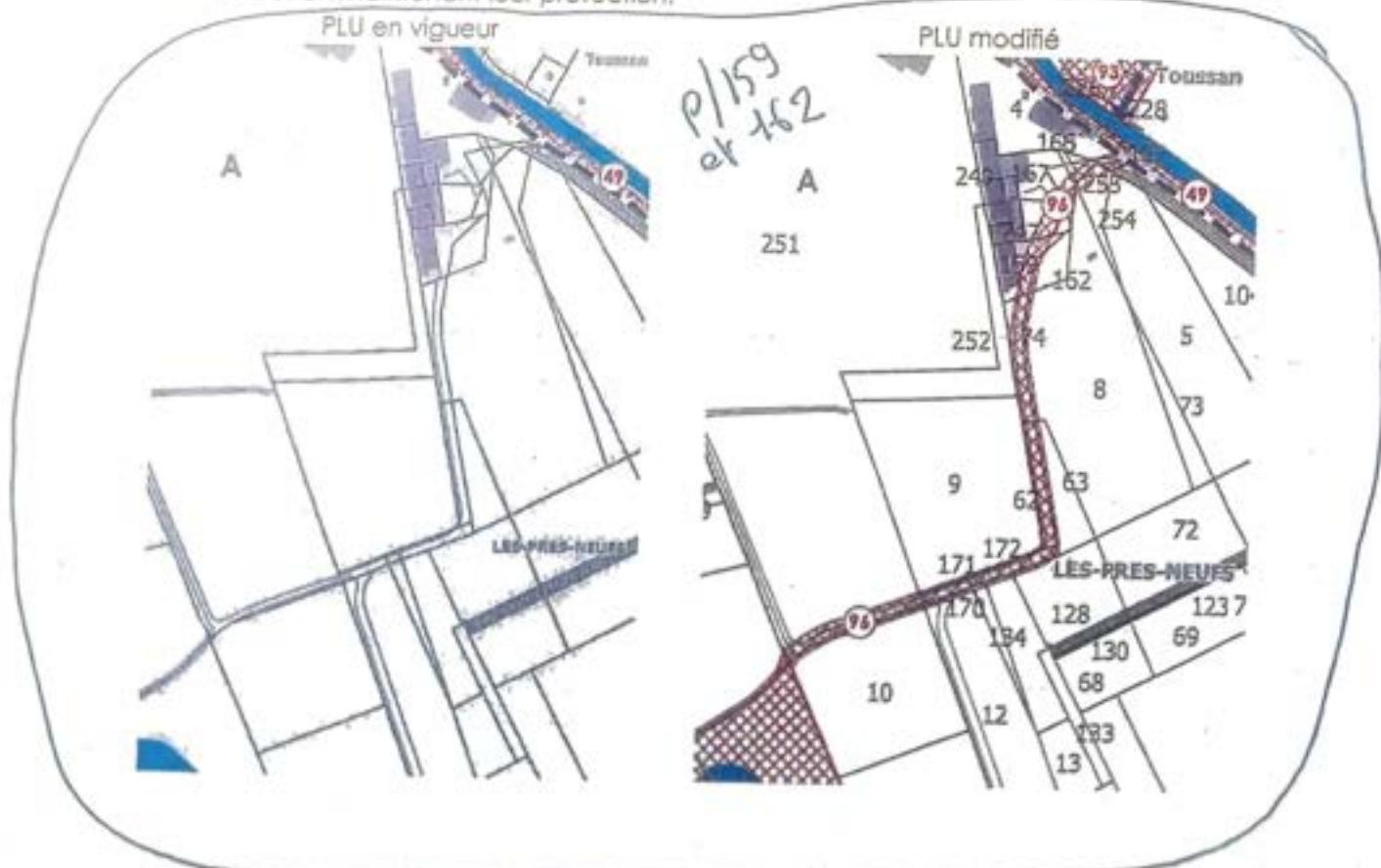
Pour NERO MILOS
Francesco VITIRITTI



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



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



13 b)

SCI NERO MILOS
MR MME VITIRITTI FRANCESCO
52 CHEMIN DE LA LEVADE
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

La Roquette le 06.10.2025

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

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

Monsieur ,

Je signale une erreur au niveau de la destination de cette emprise ER58 (ex95)
La destination de cette emprise est des Prés Carrés au Lac pour l'accès piéton de 3m.

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

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

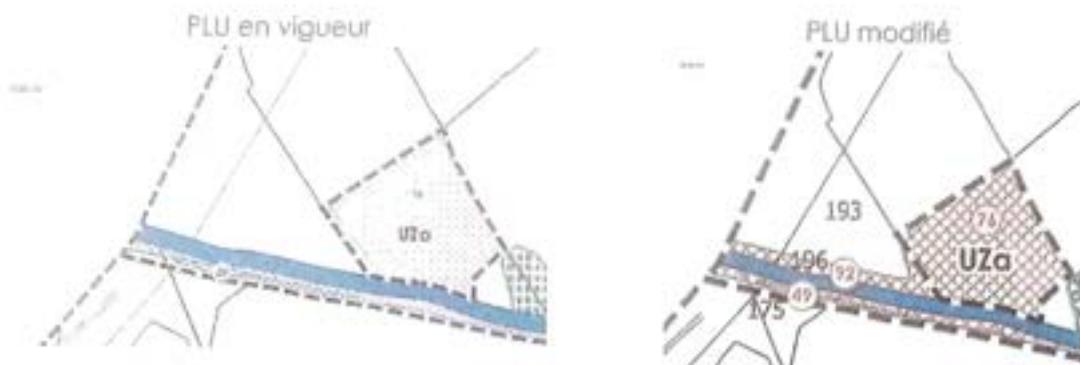
L'emprise ER58 (ex 95) n'est pas d'utilité publique dans une zone agricole classée A.

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

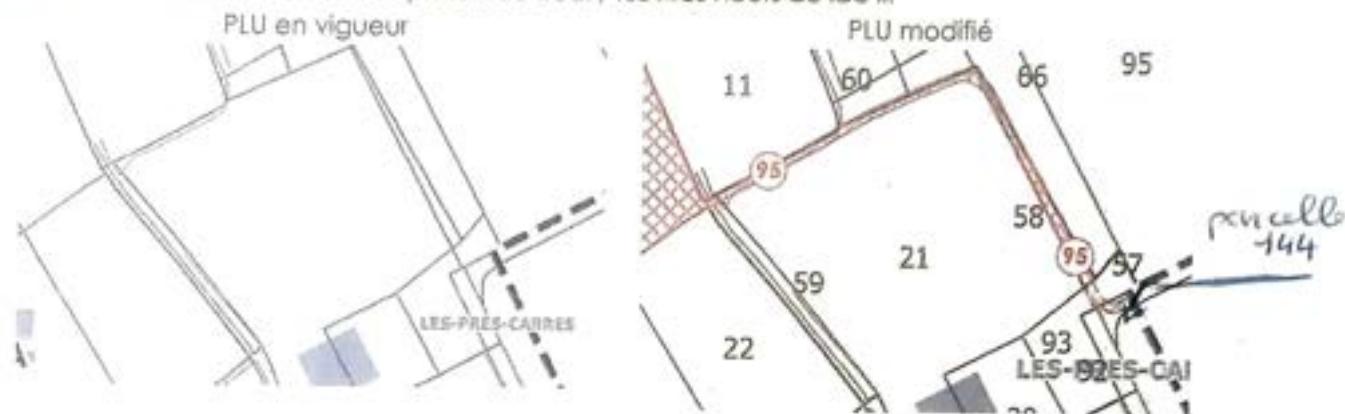
Pour NERO MILOS



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



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



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



**PARCELLES SCI
NERO MILOS**

Roquette-sur-Siagne

13/06/2025

48 / 106

1/2500

SCI NERO MILOS
Mr ou MME VITIRITTI FRANCESCO
52 CHEMIN DE LA LEVADE
06550 LA ROQUETTE SUR SIAGNE

Mairie de La Roquette Sur Siagne
A l'intention de Mr Bruno COMBIER, Commissaire Enquêteur

Objet : Observations sur l'emprise ER59 (ex96) ;
Prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de modification N°4 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)
Emplacement Réservé N° 59 (ex96) pour création d'un accès de 5m au Lac depuis la RD9 (TOUSSAN)

Monsieur,

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

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

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

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

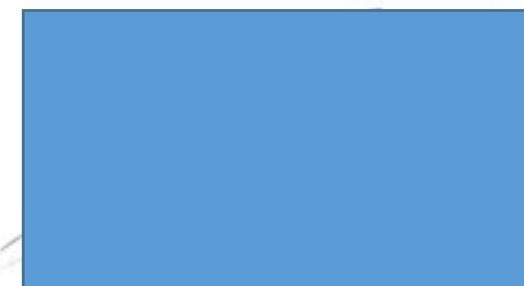
Il n'a pas été prévu de faire passer des camions sur ces réseaux et fosse septique.

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

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

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

Pour la SCI NERO MILOS



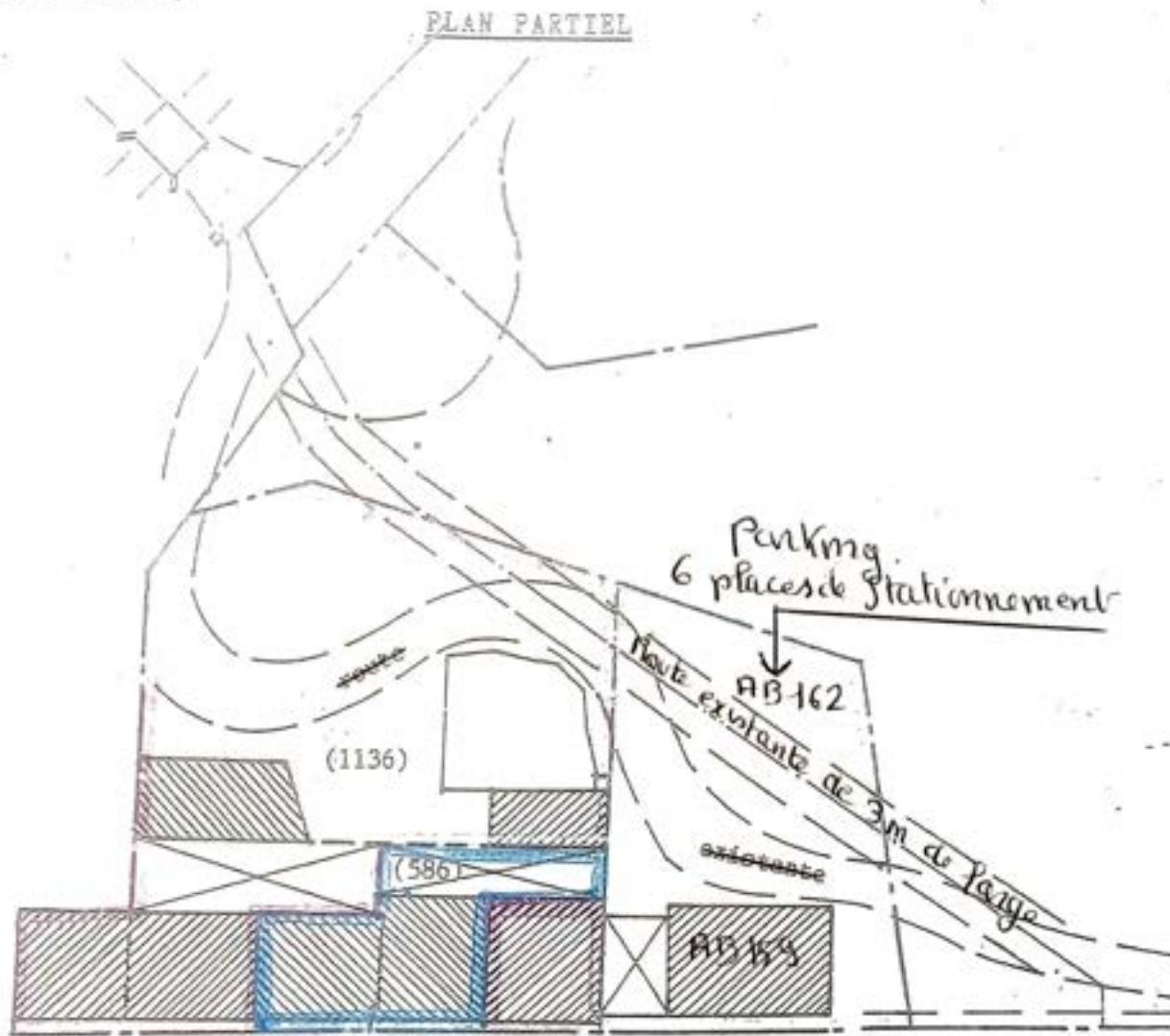


La voie se poursuit ensuite en sinuant pour rejoindre le lac.

Référence : C011610

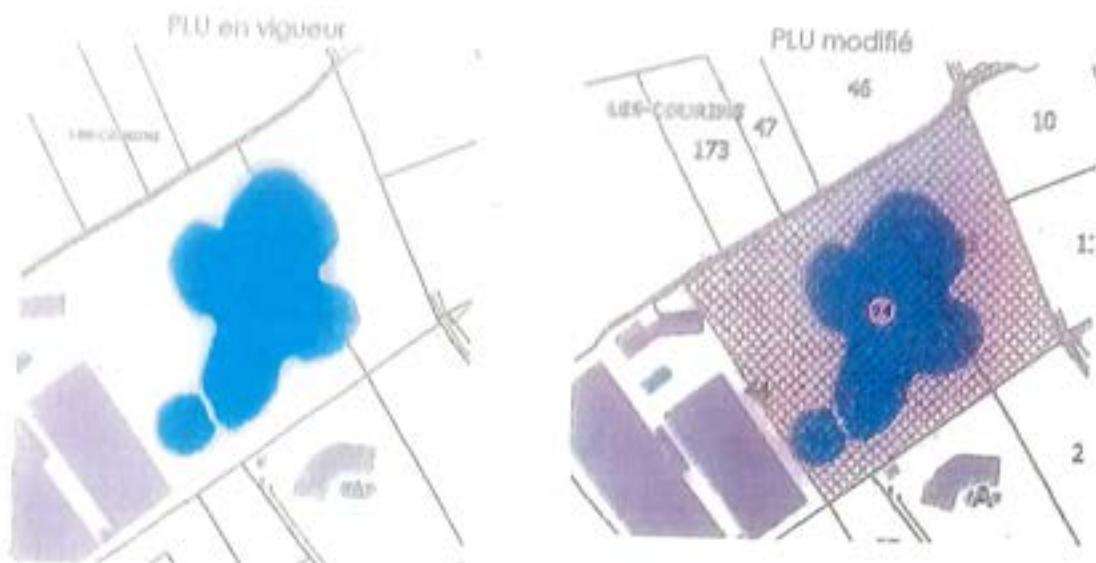
Page 11 / 41

Propriété de M. GHIABAUDET
Quartier des Frères Naudé
Cadastral section C,



- Propriété de M. GHIBAUDO - Parcelle C,586
- Propriété de la SCI des DOMAINES DALLEE
Cédé à M. GHIBAUDO - S = 1.110 m²
- Propriété de la SCA des DOMAINES DALLEE
Cédé à M. VITIRITTI - S = 590 m²
- Déviation projetée de la route existante

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



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



A l'attention de

MAIRIE DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE
Monsieur le Commissaire Enquêteur

La Roquette, le 23 octobre 2025

Monsieur le Commissaire,

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

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

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

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

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

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

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

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

4 PJ

1 Photos 2019

2 Photos 2024

3 Photos 2024

4 Copie courrier 2022

En 2019 ,au 1145 avenue de la République



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





1145 Avenue de la République



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



Meayne est déviée et arrive de derrière la jardinerie



Impasse du 1120 avenue de la République

Monsieur Le Commissaire
Enquête Publique
Mairie de la Roquette Sur Siagne

La Roquette, le 12 juin 2022

Monsieur Le Commissaire,

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

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

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

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

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

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

Nous vous demandons, donc de prévoir que lors de la construction de ce bâtiment, qu'il n'y est pas de modification de hauteur de ces terrains et qu'ils restent tels qu'ils sont aujourd'hui.

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

Octobre 2024

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

Le lendemain après débordement.



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

A l'attention de

MAIRIE DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE
Monsieur le Commissaire Enquêteur

La Roquette, le 3 novembre 2025

Monsieur le Commissaire,

Suite à mon passage du 24 octobre 2025 pour mon dépôt de courrier avec photos d'informations sur la quantité d'eau qui arrive de l'impassé du 1120 avenue de la République les jours de fortes pluies, j'ai vu le projet de construction prévue dans la parcelle juste à côté.

Cette construction sera de R+3 et à 5 mètres de ma propriété. Cette parcelle est actuellement et depuis des années un champ boisé et le refuge de beaucoup d'oiseaux. Ce bâtiment si près va me priver du soleil et je n'aurai plus d'intimité au vue de sa hauteur. Je vais me retrouver avec tous les inconvénients d'un immeuble, ainsi que la diminution de la valeur de mon bien qui se rajoute à mon précédent courrier, car je suis en maison plain-pied.

Cette parcelle étant très grande, il est prévu 2 bâtiments (vu sur le projet). Je vous demande donc de rapprocher ces bâtiments et de les déplacer vers Meayne, pour diminuer un peu les conséquences sur ma propriété.

Espérant que vous preniez en compte mes courriers,
Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.



Observation N°15

ASL La Mimoseraie
24 rue du Jas
06550 La Roquette-sur-Siagne

Marie de la Roquette-sur-Siagne
630 Chemin de la Commune
06550 La Roquette-sur-Siagne
A l'attention du service de l'Urbanisme

La Roquette-sur-Siagne le 22 Octobre 2025

Objet : Amendement PLU 4

Madame, Monsieur,

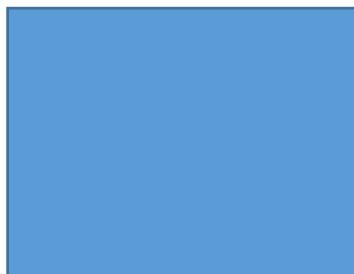
Dans le cadre de l'enquête de l'amendement 4 du PLU de notre commune, les résidents de notre lotissement La Mimoseraie riverains de la parcelle 000-AZ-125 plantée d'Eucalyptus souhaiteraient qu'une bande de terre de 10 m de profondeur sur toute la longueur jouxtant nos terrains soit détachée de la parcelle actuelle afin de réduire les nuisances de potentielles constructions futures.

Notre préférence reste malgré tout de transformer l'intégralité de cette parcelle en zone verte.

Nous restons dans l'attente de vous lire pour savoir quelle suite sera donnée à notre demande.

Nous vous prions d'agrérer, Monsieur le 1^{er} Adjoint, nos sincères salutations.

Pour l'ASL La Mimoseraie



ENQUETE PUBLIQUE

PROJET PALLANCA

Le projet Pallanca propose une urbanisation trop importante et des zones de parking non arborées.

Ce quartier offre convivialité et point de rencontre grâce au jeu de boules (qui organisent des activités), le marché des producteurs, les commerces. **Que deviennent-ils ?**

Il dessert un quartier résidentiel urbanisé très étendu (Chemin des Roques, Meayne, Villas du Parc etc..), qui n'est pas desservi par les transports en commun (seulement bd de la République) et les centres de commerce existants sont plus éloignés.

Habitant chemin des Roques j'y vais régulièrement et je souhaite que ce quartier reste un lieu de vie où l'on peut se rencontrer, par le développement d'activités, (maintien du jeu de boules , du marché, et des commerces) et de zones arborées (jardins) et non pas un quartier « dortoir ».



La Roquette sur Siagne



A l'attention du commissaire enquêteur

A la Roquette sur Siagne,
Le 24 octobre 2025

Objet : modification n°4 du PLU – observations

Monsieur le commissaire enquêteur,

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

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

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

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

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

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

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

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

Madame, Monsieur,

DÉPOSÉ LE

17 OCT. 2025

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

En 1972, mes parents ont acheté à Monsieur Ardisson notre maison et des terrains essentiellement agricoles où passe l'emplacement réservé 21 que je conteste. Mes parents, mon frère aîné et moi-même avons exercé la profession d'agriculteurs et cultivons toujours sur nos terres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mot à la Région le 17.10.25



renouvellement de suppression

enrôle

mer 2025-10-01 10:58

À

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

bonjour ,

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

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

bien cordialement

Observation N°20

Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

TR: Pour intégrer au Dossier d'enquête publique octobre
2025

De : [REDACTED]
Envoyé : jeudi 16 octobre 2025 12:55

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

Cc : [REDACTED]

Objet : Pour intégrer au Dossier d'enquête publique octobre 2025

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La véritable voie d'accès dont dépendent lesdits propriétaires est toujours matérialisée sur le cadastre et se trouve plus à l'Ouest, à la perpendiculaire de l'aire de battage, parcelle (AP) 0008.

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

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

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

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

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

Merci de bien vouloir en accuser réception.

Observation N° 21

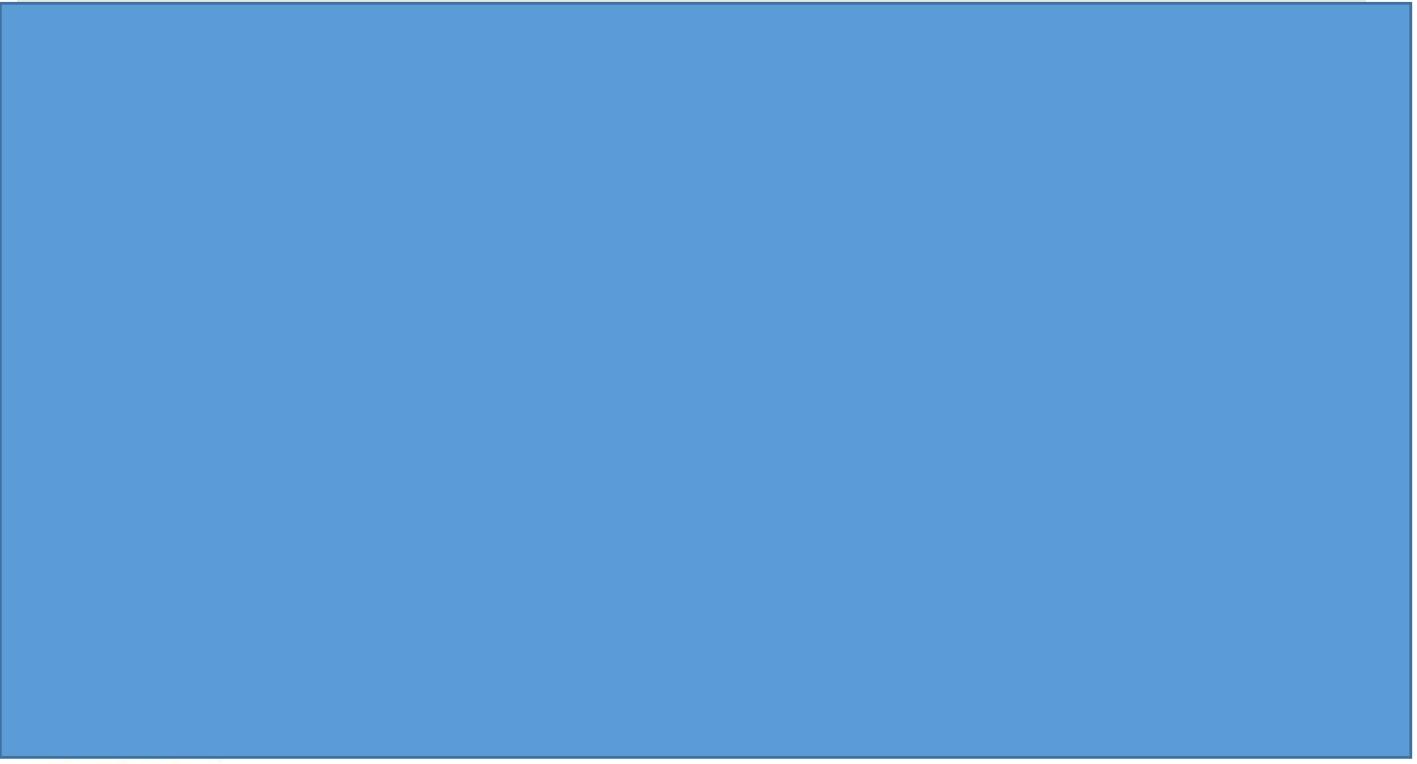
Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

TR: Nouvelle lettre pour l'enquête publique octobre 2025



De :

Envoyé : jeudi 16 octobre 2025 16:43

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

Objet : Nouvelle lettre pour l'enquête publique octobre 2025

Chère Madame, Cher Monsieur,

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

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

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

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

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

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

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

Il me paraît inconcevable d'envisager de créer une route communale de 6m à cet endroit, d'autant plus qu'elle prendrait place sur ce que le PLU a identifié comme « grand corridor aquatique » où prospère la Ripsylve du Coudouron et la Consoude bulbeuse qui sont des plantes protégées.

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

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

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

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

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

Bien cordialement.



Greenc.de

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

A Mouans-Sartoux,

Nos réf : 202210-0112

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

Maitre Hélène Aubret

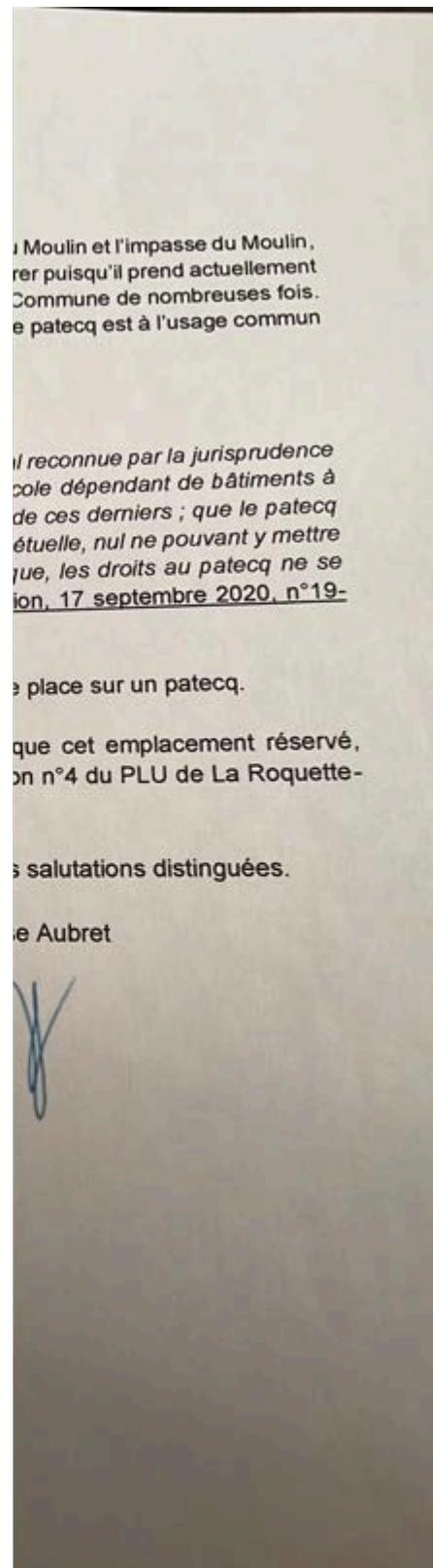
Avocate au Barreau de Grasse - Toque 068

N° Siret : 79999889300041

7, avenue Marcel Jourmet - Bât D - 06370 Mouans-Sartoux

aubret@codes-avocats.fr

1



De:
Envoyé:
À:
Objet:

dimanche 26 octobre 2025 14:52
Service Urbanisme de La Roquette-sur-Siagne
OPPOSITION AU PLU4 - ER21 impasse du Moulin

06550 La Roquette sur Siagne

Mairie de la Roquette sur Siagne
Service Urbanisme

La Roquette sur Siagne le 16 octobre 2025

Madame, Monsieur,

Suite à notre entretien du 15 Octobre 2025, Madame Baricalla et moi même, avec Monsieur Combier, nous avons appris que le projet " plu 4 impasse du moulin ER21" avait été acté en préfecture alors que lors de l'entretien (Madame Rodrigues et moi même) que nous avons eu le 24 mai 2025 avec Madame Massot, elle nous a dit que rien n'était prévu sur l'impasse du Moulin. Ce qui laisse à penser que la mairie nous prend vraiment pour des imbéciles en faisant preuve d'abus de pouvoir.

Il faudrait une fois pour toute que les choses soient claires et nettes et surtout de pouvoir consulter des plans justes et non erronés comme nous avons pu le constater hier matin avec Monsieur Combier quand il noté sur le plan " ER21 face à l'école", et il n'y a pas d'école impasse du Moulin que je sache De plus Monsieur Combier nous a informé que cela serait pour le passage des pompiers, mais les pompiers passent très bien déjà, quand il y a eu l'incendie du restaurant la Bohème, ils ont pu aller jusqu'au bout de l'impasse et éteindre le feu, j'étais sur place sur jour là et j'ai appelé les pompiers.

De toute façon, il n'est pas question que l'on touche à la partie de l'impasse qui est sur ma parcelle de terrain à savoir :

Ainsi, le maire ne peut agir sur un terrain privé sans l'autorisation de son propriétaire ou sans justification. Enfin, ses actions, limitées au périmètre de sa commune, doivent être en conformité avec les procédures légales et réglementaires en vigueur.

L'autorité qui est à l'origine de la procédure doit en informer les propriétaires par courrier et mener une enquête publique, afin de vérifier que son projet d'aménagement est réellement avantageux pour les usagers et la collectivité. Autrement dit, les bénéfices de celui-ci (entretien de la voirie, modernisation d'une route...) doivent être supérieurs aux nuisances qu'il peut engendrer afin de justifier le coût des indemnités qui seront versées aux propriétaires impactés

Le propriétaire demeure le seul et l'unique possesseur du bien. Cependant, de manière exceptionnelle, il est possible que la mairie puisse assigner la voie privée à un usage public définitif en procédant à un classement en voie communale la voie appartenant à un particulier.

Cette procédure obéit bien entendu à une réglementation stricte décrite dans l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme et l'article L. 141-3 du code de la voirie routière. Une enquête publique peut être effectuée ou non selon le cas. Par ailleurs, dans l'absolu, le consentement du propriétaire ne doit être entaché d'aucune forme de pression de la part de l'autorité publique.

C'est ce qu'a récemment considéré le Conseil d'État dans un arrêt n° 490521 du 25 octobre 2024 mentionné aux tables : « 4. Une commune ne saurait, sans porter d'atteinte illégale au droit de propriété, ouvrir, à partir d'un terrain communal, un accès à une voie privée non ouverte à la circulation publique, sauf à avoir obtenu le consentement des propriétaires de cette voie. » Sans innover sur le plan des principes, cet arrêt s'inscrit dans la jurisprudence jusqu'à présent dégagée. Le Conseil d'État veille ainsi scrupuleusement à ce que la collectivité ne puisse pas faire échec à la protection dont bénéficie la propriété privée des riverains de cette voie.

Les propriétaires bénéficient notamment des droits fondamentaux suivants sur leur chemin commun : Utilisation quotidienne pour accéder à leur propriété 24h/24 .Passage de véhicules dans la limite du raisonnable (voitures particulières, véhicules de livraison).

La servitude de passage s'étend également aux membres de la famille, aux visiteurs et aux prestataires de services intervenant pour le compte des propriétaires.

Tout cela pour vous dire que nous sommes toujours opposés à votre projet qui n'a aucun sens d'utilité publique...

Je vous remets également mon courrier du 24 mai 2025 :

Madame, Monsieur,

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

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

6/ Il serait également honnête de votre part d'informer par courrier tous les riverains de l'impasse du Moulin de vos projets, surtout si vous comptez ouvrir la voie jusqu'à Ranguin ce qui entraînerait une recrudescence de vols et autres et de ne pas passer outre la loi en catimini.

Vous en souhaitant bonne lecture

Cordialement



De: [REDACTED]
Envoyé: mardi 28 octobre 2025 21:39
À: Service Urbanisme de La Roquette-sur-Siagne
Objet: Procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU)
Pièces jointes: Lettre d'observation sur la modification N4 du PLU_2025-10-25.pdf

Bonjour,

Mail à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je vous transmets des remarques concernant la procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme.
En particulier remarques sur le secteur Pallanca.

Salutations,

Quelques remarques par rapport à la modification N°4.

Tout d'abord, je tiens à signaler qu'une grande partie des modifications de cette proposition de modification N°4 vont dans le bon sens.

Voici néanmoins une liste de remarques, commentaires et proposition sur cette modification,

Document « Notice » :

Page 17 :

Séquence urbaine n°2 dite Pallanca

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°3 dite Vert Azue – Dandon Laveline

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 11% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°4 dite Ecole Vieille

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Séquence urbaine n°5 dite Entrée de ville

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes.

Il est indiqué des limitations d'emprises au sol des constructions avec des % à ne pas excéder qui vont dans le bon sens (à condition de les respecter) pour maintenir un niveau de densité de construction raisonnable et de maintenir une perméabilité des sols.

Il est dommage qu'il ne soit rien précisé pour les autres surfaces qui peuvent perméabilisées via des annexes aux constructions (exemples : surfaces goudronnées, terrasse bétonnée en dur).

Proposition 1: Préciser le % de surface à ne pas excéder des autres surfaces non perméables (exemples : surface goudronnée, terrasse bétonnée en dur).

Page 18, 22 & 29/401 :

Zoom séquence urbaine n°2 dite Pallanca

Page 17 :

Séquence urbaine n°2 dite Pallanca – 33 150m²

Le projet d'aménagement du secteur Pallanca ambitionne de composer un quartier équilibré, articulant habitat, services, équipements et espaces publics de qualité, tout en valorisant les éléments patrimoniaux existants.

Le développement résidentiel s'appuiera sur une offre mixte d'habitat, combinant logements collectifs – représentant environ 102 logements, dont 62 logements maximum dans l'îlot A requalifié (cf. schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Développement). Le nombre de logements à produire dans les autres secteurs n'est pas réglementé. Environ 51 logements seront des logements sociaux - à proximité du futur cœur de quartier, et d'habitat individuel en couture urbaine au nord du périmètre, en continuité avec le tissu pavillonnaire existant.

Page 22 :

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

Page 29 :



Page 17, il est indiqué : "102 logements, dont environ 51 logements sociaux" et page 37 "environ 284 places de parking". Le nb de place de parking (284) pourrait être approprié avec le nombre de logement (102) et les commerces, si le terrain été immense. Ce qui n'est pas raisonnable, ce sont :

- L'emplacement prévu qui est complètement dans une zone PPRI inondation,
- Le non respect de l'emprise au sol >>12 % de cette zone :
- Le nb de logement (il faudra environ 4000m² au sol de bétonné)
- Et la taille du parking (il faudra au moins 7 à 8000 m² de surface goudronnée !)

Donc à minima 11 à 12 000m² de surface perméable qui disparaissent !

Proposition 2 : Si cette zone devenait malheureusement constructible, le nombre de logement et de place de parking sur cette zone urbaine n°2 doivent être réduits d'un facteur 5 à 10 afin de conserver au maximum une des dernières zones vraiment perméables de la Roquette et limité au maximum une nouvelle catastrophe lors des prochaines inondations (malheureusement les précédentes catastrophes n'ont pas servi de leçon !). Respecter ce qu'il est écrit page 17 de la « NOTICE » pour ce secteur : « L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12% de la superficie totale du terrain ».

Page 22, la contrainte hydraulique semble avoir été prise en compte sur ce secteur qui est soumis au PPRI, mais il faudrait être plus directive car le fait de dire « privilégiera » peut sous entendre qu'une partie du parking doit être en surface mais qu'une autre partie peut être enterrée.

Proposition 3: Remplacer « privilégiera » par « devra être ».

Page 22, il est indiqué : "intégrées au paysage et en cohérence avec les constructions légères du secteur". Vue la taille du terrain, franchement ça sera affreux ! Un parking avec presque 300 voitures ! Des "constructions légères" alors qu'il est prévu un immeuble R+3 avec 102 logements ! Nous sommes plus prêts de la construction lourde que légère !

Voir proposition 2 et retravailler complètement ce paragraphe.

Commentaires sur le document: Évaluation environnementale. En particulier pages 39 à 42: Evolution de l'ER 64 en ER 34 :

Pages 39 & 40, Il est indiqué :

- "L'évolution de l'emplacement réservé concerne une parcelle actuellement en friche, située au sein de l'enveloppe urbaine. Le projet prévoit l'aménagement d'un terrain de pétanque ainsi que la création d'un parking à surface perméable. Ce choix d'aménagement vise à limiter l'artificialisation des sols, contribuant ainsi à la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales et à une meilleure intégration environnementale du site. »

==> Malheureusement cette zone est une nouvelle zone verte de la Roquette qui visiblement va disparaître, remplacé par un immense parking. Prévoir un parking perméable est en effet obligatoire sur cette zone inondable, par contre il ne faudrait pas reconduire la solution des parkings perméables qui sont à coté du centre culturel val de Siagne avec des caillebotis en plastique qui se désagrègent très rapidement et libérant plusieurs milliers de micro-plastique qui finiront dans nos rivières et la mer malheureusement !

Quelle est l'utilité de détruire le terrain de pétanque actuel qui est très bien pour vouloir un construire un nouveau 300m plus loin coincé entre un immeuble de 3 étages et un immense parking ?

La surface de l'ER 34 prévue pour le parking et le terrain de boules fait 3164m². Soit il y a un parking de 125 places maxi sans arbre, soit un petit parking paysagé avec un petit terrain de boule, mais dans ce cas là pas de nombre de places suffisantes pour le stationnement pour les 102 logements du MS02 et les gens qui viennent pour le service public prévu sur l'ER64. Bref ! Ce projet n'est pas mature, pas cohérent et en plus très loin de ce qu'il est écrit page 17 de la « NOTICE » pour ce secteur : « L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12% de la superficie totale du terrain ».

- « Toutefois, la vocation d'un équipement public pourra accentuer les nuisances sonores du secteur à dominante résidentielle ».

==> Malheureusement encore du bruit supplémentaire à la route qui est déjà très passante et bruyante!

- "Dans l'ensemble les incidences sont donc considérées comme **comme faibles** »
- ==> C'est ça une évaluation environnementale !!!

Pages 41 & 42: Modification liée aux Servitudes de Mixité Sociale (SMS) :

Il est indiqué :

- "Le déplacement du périmètre SMS implique une artificialisation des sols sur une plus grande surface, pouvant également jouer un rôle sur le paysage Roquettans".

==> Oui, cette zone sera une nouvelle zone verte et boisée qui va disparaître et remplacée avec un immense bâtiment avec vue sur un immense parking !

- "En revanche, la partie Est du secteur SMS est implantée dans une zone plus densément boisée qui permet d'assurer une transition avec les espaces prairiaux et agricoles au sud (zones de déplacements potentielles pour la faune entre différents types de milieux). Son aménagement pourrait ainsi avoir un impact négatif sur la biodiversité locale en raison de la perte d'habitats naturels.

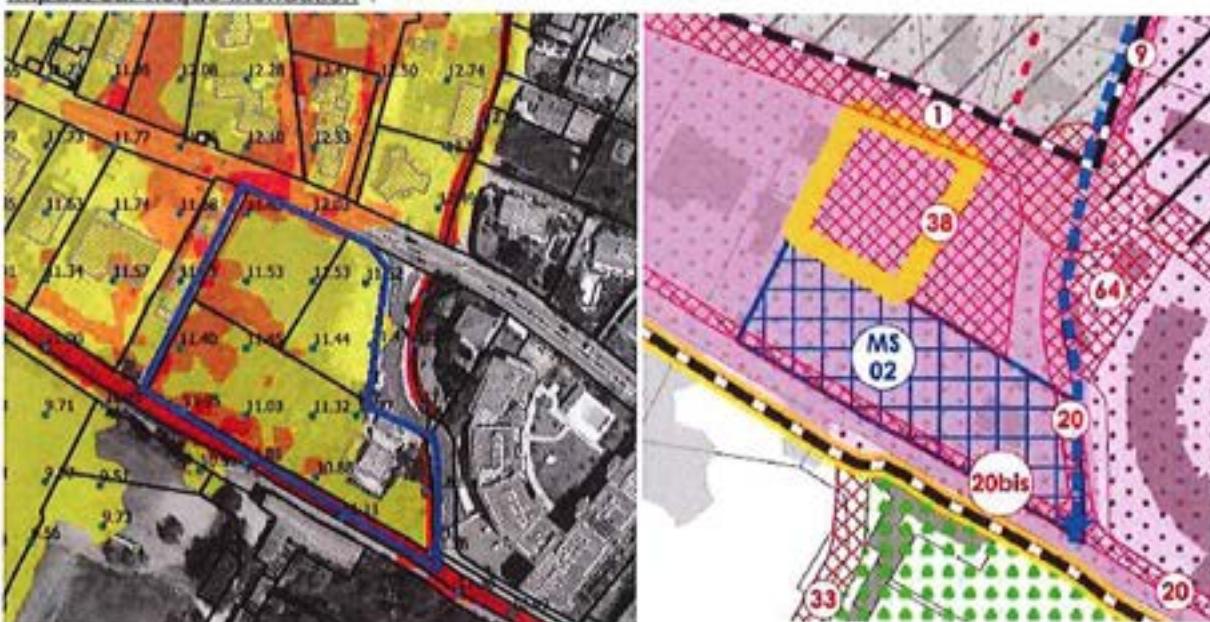
==> Ne tient qu'à la mairie de décider de conserver ce terrain perméable et boisé (une des dernières de la commune) qui est en plus une zone à risque/inondable. Qu'est-il prévu pour confirmer et compenser cette impact sur la biodiversité comme le demande la section §2 de ce document ?

- "Les incidences sont donc considérées **comme faibles** à modérées» ==> C'est ça une évaluation environnementale !!!

Proposition 4: Faire une vraie évaluation environnementale honnête et en ligne avec la liste de la section §2 de ce même document et reprendre le bilan de ces pages 39 à 42.

Exemple pour ce secteur SMS 02 & ER 64 qui concerne les pages 39 à 42 :

- Impact visuel** : Suppression d'une prairie avec un secteur boisé le long du canal du Béal (corridor aquatique) par un gros immeuble R+3 avec devant un immense parking avec plus de 280 places => **Impact fort**
- Impact sonore** : Ajout de l'équipement public et de plus de 100 logements (soit environ 200 habitants + des animaux domestiques) avec un défilé de voitures journalier pouvant être > 200 rotations qui vont forcément augmenter le niveau sonore du quartier (sans compter les nouveaux travaux bruyants interminables pour une tel projet) au lieu des quelques chants d'oiseau venant de la zone boisé actuelle => **Impact fort**
- Impact pollution** : 200 à 300 rotations de voiture supplémentaire dans le secteur, plus encore des excréments de chiens supplémentaire qui vont parfumer le quartier, au lieu de ce petit poumon de verdure et boisé => **Impact fort**
- Impact sur risque inondation** :



Mise en danger des 200 habitants de ces 100 logements construit sur une zone entièrement inondable d'après le PPRI (jaune : risques faible à modéré, orange : risque modéré et localement rouge : Fort!). Donc un tel projet constituerait à mise en danger des habitants et logement existants autour de ce projet par l'artificialisation des sols supprimant la grande surface perméable existante et la remplaçant par des grandes surfaces non perméables générant du ruissellement supplémentaires => **Impact fort**

- Impact sur biodiversité : Comme il est justement signalé dans votre document « SMS se situe sur une zone relativement arborée. Le SMS sur ce secteur pourrait donc avoir un impact négatif sur la biodiversité présente » => **Impact potentiellement modéré** (à confirmer par une étude d'environnementale si un projet devait malheureusement se faire)
- Impact artificialisation de sols : La surface actuelle est une zone perméable avec une prairie avec une zone boisée. Un tel projet rendrait l'artificialisation quasi-totalité des sols et serait donc aux antipodes de ce que demande la Loi ZAN « Zéro Artificialisation nette des sols », => **Impact fort**
- Autres Impacts à évaluer/considérer :
 - Impact des travaux d'un tel projet ?
 - Impact sur réseau eau usée, électricité, ...
 - Impact sur circulation déjà extrêmement chargée !
 - ...

On voit très bien que l'incidence finale ne peut pas être faible à modérées !

Proposition : Si jamais la mairie souhaitée malheureusement maintenir un éventuel projet sur ce secteur soumis à un PPRI inondation, risque rupture de barrage, PEB aérodrome (pile dans l'axe) et vu le nombre d'impacts négatifs possibles sans réel proposition de compensation, il ne faut pas une simple « modification » du PLU mais une « révision » avec une vraie étude environnementale.

Rappel : Respecter, svp, les objectifs de la loi ZAN et respecter le PPRI et le règlement associé.

Les objectifs rappelés une nouvelle fois, lors du conseil municipal mi 2025, sont de limiter la consommation foncière :

Les objectifs de la modification de droit commun n°4 du PLU sont donc notamment les suivants :
- 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 ;

Sur la séquence urbaine n°2 dite Pallanca (secteur SMS 02 & ER 64), vous proposez tout le contraire avec l'utilisation d'une zone verte et boisée pour la bétonnée et la goudronnée ! En plus, cette zone est complètement dans une zone PPRI inondation ce qui rendrait en plus ce projet irresponsable, vu le nombre de logement envisagés et en plus accentuerait l'exposition des autres logements existant autour à cause de la perte de perméabilité de cette zone !

Merci de prendre en compte ces remarques et propositions.

De: [REDACTED]
Envoyé: vendredi 31 octobre 2025 19:05
À: Service Urbanisme de La Roquette-sur-Sagne
Cc: Simon Daboussy; Alexis Paget
Objet: Dépôt observations Enquête publique - Procédure de modification n° 4 du PLU
Pièces jointes: 251031-Observations enquête publique.pdf

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint les observations déposées pour le compte de ma cliente, la SCI Clos de Siagne, dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n° 4 du PLU de la commune.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement,

A

ADDEN AVOCATS • MEDITERRANEE

54 rue Gioffredo – 06000 Nice
21 rue Grignan – 13006 Marseille
T. 09 83 98 54 70
E. camille.rives@adden.fr

adden.fr | [le Blog](#)

Cet e-mail a été émis par un cabinet d'avocats et peut contenir des informations confidentielles et couvertes par le secret professionnel. Si vous avez reçu ce message par erreur, nous vous remercions de nous en informer immédiatement par e-mail et de le supprimer ainsi que les pièces qui y seraient éventuellement jointes.

This message is sent by a law firm and may contain information that is privileged or confidential. If you received this transmission in error, please notify the sender by reply e-mail and delete the message and any attachments.



À l'attention de Monsieur le Commissaire
Enquêteur
Mairie de La Roquette-sur-Siagne
630 chemin de la Commune
06550 La Roquette-sur-Siagne

Nice, le 31 octobre 2025

Envoi par courriel : urbanisme@laroquettesursiagne.com

N/Réf : SCI CLOS DE SIAGNE

V/Réf : Enquête publique - Modification n° 4 du PLU

Objet : Observations formulées dans le cadre de l'enquête publique au titre de la procédure de modification n° 4 du PLU de La Roquette-sur-Siagne

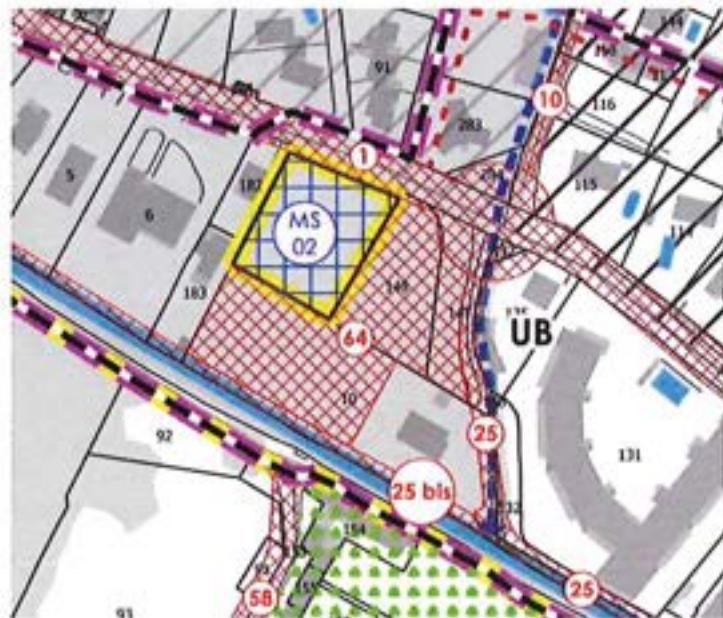
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous intervenons auprès de vous dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet de modification n° 4 du PLU de la commune de La Roquette-sur-Siagne.

La SCI Clos de Siagne, que je représente, est propriétaire des parcelles AV8, AV133, AV134 et AV148, situées avenue de la République-RD9 sur le territoire de cette commune.

En l'état du PLU actuel, les parcelles AV8 et AV148 sont situées au sein d'un périmètre d'attente de projet et sont concernées par l'emplacement réservé « MS02 » de mixité sociale et

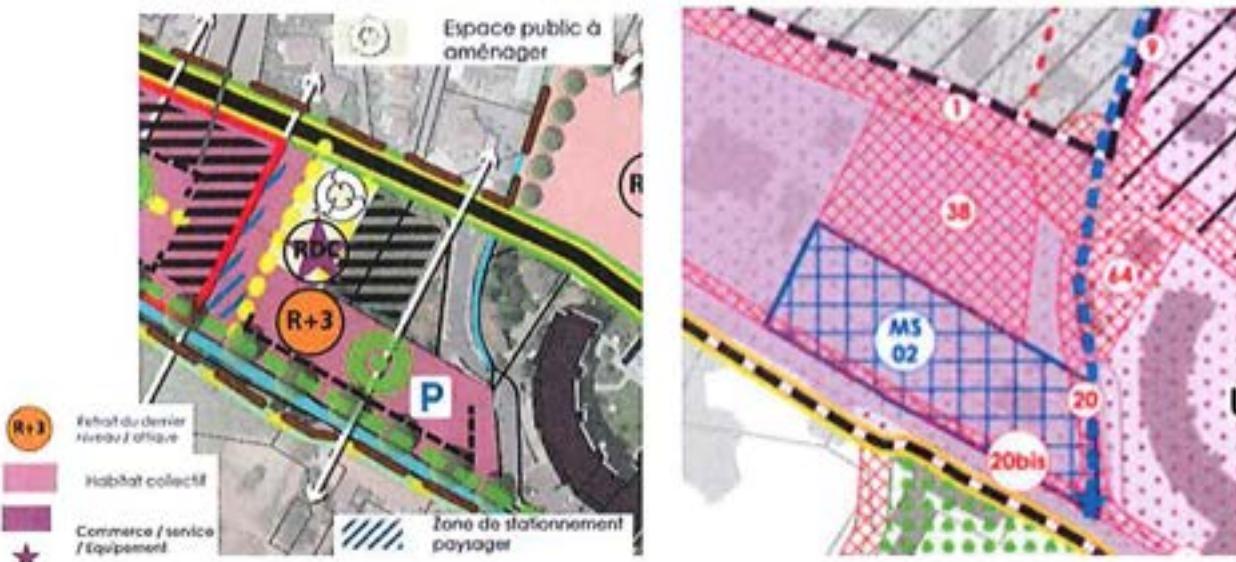
l'emplacement réservé n° 64, dont la commune est bénéficiaire, portant sur la création d'une aire de stationnement et dont l'emprise s'étend également sur les parcelles contigües AV147 et AV10 :



Extrait du plan de zonage du PLU

Dans le cadre du projet de modification n° 4 du PLU, il est envisagé de lever le périmètre d'attente et de créer l'OAP Saint-Jean qui vise à aménager l'ensemble de ce périmètre. Les terrains de ma cliente se situent au sein de la séquence urbaine n° 2, dite Pallanca, qui envisage désormais l'aménagement d'une zone de stationnement paysager, d'un espace public à aménager ainsi que l'édition d'un commerce/service/équipement en RDC. Dans ce cadre, le terrain de ma cliente se trouve, dans sa totalité, grevé par l'emplacement réservé n° 38, dont la commune est

également bénéficiaire, et ayant pour objet la création d'un équipement public à usage de jeux de boules et parking public paysager :



Extrait du plan de l'OAP Saint-Jean et du plan de zonage du projet de PLU

Également, au sein de la séquence n° 2 de l'OAP Saint-Jean, il est prévu que l'emprise au sol des constructions nouvelles soit limitée à 12 % de la superficie totale du terrain et une hauteur maximale des constructions en R+3 en attique correspondant à 12 m de hauteur.

Or, et en premier lieu, le parti d'aménagement qui a été retenu pour la séquence n° 2 de l'OAP Saint-Jean, et plus particulièrement les parcelles de ma cliente, n'est pas pertinent ni même cohérent avec les objectifs affichés dans l'OAP Saint-Jean.

En effet, il convient de préciser qu'en partie Ouest de cette séquence urbaine, se situent l'actuel terrain de pétanque ainsi que des commerces en pied d'immeuble et que le reliquat de cet espace est dans sa grande majorité, à vocation de stationnement :



Extrait vue satellite – GoogleMaps

Pourtant, l'OAP Saint-Jean prévoit de réaliser à la place de ces équipements et commerces une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la construction d'un front bâti d'habitats collectifs en R+2 sur quasi tout le linéaire du terrain et un parc de stationnement paysager et de transférer finalement les équipements et commerces existants sur le terrain de ma cliente :



Extrait du plan de l'OAP Saint-Jean séquence urbaine n° 2

Ce « transfert » ne répond pas aux objectifs de revalorisation du terrain de pétanque ni d'une mixité fonctionnelle dès lors qu'il revient finalement, d'une part, à réduire considérablement la superficie du boulodrome et, d'autre part, à prévoir l'aménagement de commerces en RDC sur une superficie également beaucoup plus réduite. Cette diminution de la superficie mobilisable pour le commerce va nécessairement avoir un impact négatif sur l'attractivité économique du secteur et ne tend pas à créer un « cœur de vie animé », contrairement à l'objectif affiché de l'OAP Saint-Jean.

Également, l'OAP Saint-Jean a notamment pour objectif d'« assurer l'intégration de l'opération à travers un traitement paysager qualitatif et une gestion des interfaces harmonieuses » en fixant une hiérarchie des hauteurs pour « créer un épannelage progressif en lien avec le paysage,



reproduisant les pentes douces visibles en arrière-plan, tout en respectant l'identité des quartiers limitrophes ». Or, l'opération d'aménagement d'ensemble prévoit la réalisation d'un front bâti en R+2 sur un linéaire important sur des parcelles accueillant des maisons individuelles ou des bâtiments en R+1 de sorte qu'il n'assure aucune transition avec le pavillonnaire. À ce titre, la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble sur le terrain de ma cliente et la parcelle AV10 est plus pertinent et cohérent dans la mesure où elles se situent à proximité immédiate d'un programme immobilier comprenant des bâtiments en R+3 et R+4 accueillant environ 140 logements sur la parcelle AV131 et permettrait donc d'assurer une réelle transition avec le terrain de pétanque, les commerces en RDC et les parcs de stationnement paysagers qui seraient aménagés en partie Ouest de la séquence urbaine.

À cet égard, la création d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le terrain de ma cliente et la parcelle AV10 serait aussi cohérente en termes de stationnement. Déjà, il n'est pas établi que la commune serait déficitaire en stationnements et qu'il serait impératif de créer un parking public dans ce secteur. Surtout, les parcs de stationnements paysagers pourraient être regroupés en partie Ouest de la séquence urbaine et le programme de logements prévu sur le terrain de ma cliente et la parcelle AV10 pourrait très bien intégrer des stationnements en RDC de bâtiment afin de répondre à l'éventuel besoin en stationnements.

Il convient enfin de rappeler que le terrain de ma cliente constitue une friche urbaine qui, bien que non artificialisée, ne présente pas d'intérêt écologique particulier, est entourée de parcelles bâties, desservie par la RD9, à proximité de transports en commun et constitue finalement une dent creuse à mobiliser dans le cadre du renouvellement urbain de ce quartier :



Extrait vue satellite - GoogleMaps

Ainsi, l'aménagement envisagé sur les parcelles concernées empêche la SCI Clos de Siagne de réaliser un programme de logements qui participerait à l'objectif de création de logements sociaux, au titre du périmètre de mixité sociale, et tend finalement à réduire les possibilités de création de tels logements et de stationnements.

En deuxième lieu, et à tout le moins, il sera constaté que le parti d'aménagement retenu spécifiquement sur les parcelles de ma cliente ne répond pas aux objectifs de l'OAP Saint-Jean, y compris à cette échelle plus réduite.

Tout d'abord, et comme il a déjà été exposé, il n'est pas établi que la commune serait déficitaire en stationnements et qu'il serait impératif de créer un parking public dans ce secteur. Cet aménagement empêche la réalisation par la SCI Clos de Siagne de son programme de logements intégrant en RDC des stationnements. À ce titre, le programme de logements de ma cliente peut comporter 50 logements locatifs sociaux, ce qui permettrait à la commune de combler son déficit en logements sociaux. En effet, il ressort de l'arrêté de carence du 28 février 2024 que la commune doit produire 348 logements locatifs sociaux pour atteindre l'objectif de 25 % et la création de 50 logements locatifs sociaux par la SCI Clos de Siagne permettrait déjà de réaliser 15 % de ce quota.

Ensuite, et pour rappel, l'OAP Saint-Jean a notamment pour objectif d'assurer l'intégration de l'opération dans le tissu urbain environnant en prévoyant un épappelage des hauteurs pour assurer une transition entre les différents espaces. Nous notons toutefois qu'il est prévu un habitat collectif en R+3 sur la parcelle AV10 qui donne pourtant sur le canal du Béal et des parcelles agricoles. Il serait plus cohérent de prévoir l'édification d'un tel bâtiment sur le terrain de ma cliente qui longe justement la RD9 et l'aménagement d'un parking paysager sur la parcelle AV10 afin d'assurer une réelle transition vers les parcelles agricoles et une coulée verte.

Enfin, l'OAP Saint-Jean prévoit également que « *les accès se feront exclusivement depuis la RD9, afin de préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes* ». Or, la parcelle AV10 ne dispose d aucun accès depuis la RD9 et son aménagement n'est donc pas compatible avec l'OAP Saint-Jean elle-même. Ici encore, il est malaisé de comprendre pourquoi le terrain de ma cliente qui a un accès direct à la RD9 se voit privé de constructibilité et qu'il est désormais prévu d'édifier un bâtiment en R+3 sur la parcelle AV10 qui ne dispose que d'un accès depuis le chemin du Clos de Siagne, lui-même assurant déjà la desserte d'environ 140 logements édifiés sur la parcelle AV131. Il est donc acquis que la création d'un tel projet sur la parcelle AV10 affectera la tranquillité du chemin du Clos de Siagne, qui est déjà fortement emprunté.

Nous notons d'ailleurs que les droits à construire prévus initialement sur le terrain de ma cliente ont finalement été « transférés » sur la parcelle AV10 récemment acquise par l'EPF PACA, démontrant une certaine bienveillance à l'égard de cet établissement, au détriment des intérêts de ma cliente.

À cet égard, ce « transfert » n'est pas vraiment justifié par la commune. En effet, dans son évaluation environnementale, elle se borne à indiquer que « *des études menées sur le secteur Saint-Jean ont mis en exergue la pertinence de la décaler* » tout en admettant que ce déplacement va avoir un impact négatif sur la biodiversité locale en raison de la perte d'habitats naturels compte tenu de l'état densément boisé de la parcelle AV10 alors que le terrain de ma cliente constitue une friche urbaine en bordure de la RD9 :



Extrait vue satellite - Géoportail

L'absence de réelle justification de ce déplacement a d'ailleurs été relevé par le syndicat mixte du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes dans son avis du 1^{er} septembre 2025 qui retient que « *le positionnement de l'emplacement réservé pour mixité sociale n° 2 (...) 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* ».

En troisième lieu, la limitation de l'emprise au sol à 12 % de la superficie du terrain d'assiette du projet et la fixation de la hauteur maximale à du R+2 ou R+3 en attique au sein de la séquence urbaine n° 2 de l'OAP Saint-Jean ne sont pas cohérentes ni même réalistes pour atteindre les objectifs affichés en termes de création de logements.

En effet, ce taux d'emprise au sol est extrêmement réduit et limite considérablement les droits à construire sur un terrain. Dans le cadre du PLU actuel, l'emprise au sol des constructions à édifier sur le terrain de ma cliente est fixée à 50 % de la superficie du terrain confirmant donc bien une possible majoration de la densification prévue dans le cadre du projet de modification n° 4 du PLU.

Aussi, cette règle, couplée avec celles relatives à la hauteur (R+3 en attique), à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (recul de 10 m de la RD9 et de 5 m pour les autres voies) et par rapport aux limites séparatives (retrait de 4 m), dénie finalement tout intérêt pour un entrepreneur de réaliser un projet de bâtiment d'habitat collectif sur un terrain situé au sein de la séquence n° 2 de l'OAP Saint-Jean.

Sur ce point d'ailleurs, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte d'Azur a, dans son avis du 15 juillet 2025, constaté que les emprises au sol au sein de cette OAP sont extrêmement réduites ce qui constraint les possibilités d'extension et l'attractivité du secteur.

Il en va de même concernant les règles de hauteur qui réduisent les possibilités de construire et ne sont pas forcément justifiées au regard du bâti environnant. Par ailleurs, et comme exposé précédemment, les bâtiments édifiés sur la parcelle AV131, située à proximité immédiate du terrain de ma cliente, présentent une hauteur en R+3 et R+4. Surtout, l'OAP Saint-Jean prévoit déjà que la hauteur frontale des constructions, dont les modalités de calcul sont identiques avec la hauteur maximale pour les constructions présentant une toiture-terrasse, ne doit pas excéder 15 m correspondant donc à un bâtiment en R+4.

En définitive, nous vous demandons de rendre un avis favorable à nos demandes de modifications tendant à rétablir la constructibilité de logements sur le terrain de ma cliente, à augmenter l'emprise au sol autorisée dans la séquence urbaine n° 2 de l'OAP Saint-Jean à 50 % de la superficie totale du terrain et la hauteur à du R+4, ce qui permettra de répondre aux besoins de logements sociaux de la commune et d'assurer une cohérence au regard du parti d'aménagement prévu au sein de l'OAP Saint-Jean.

Plus particulièrement, nos demandes de modification sont les suivantes :

- Le transfert de l'opération d'ensemble, initialement prévue en partie Ouest de la séquence urbaine n° 2 de l'OAP Saint-Jean, sur le terrain de ma cliente et la parcelle AV10 avec une emprise au sol de 50 % de la superficie du terrain et une hauteur en R+4, ainsi que la réalisation sur la partie Ouest de la séquence urbaine du boulodrome, des commerces en RDC et du parc de stationnement paysager. Les modifications sont exposées dans le tableau ci-dessous :

Projet de modification n° 4 du PLU soumis à l'enquête publique	Modifications sollicitées par la SCI Clos de Siagne
Le plan de zonage prévoit que l'emplacement réservé n° 38 est situé sur le terrain de ma cliente et les parcelles situées à l'Ouest du terrain de ma cliente ne sont pas concernés par cet emplacement réservé :	Le plan de zonage doit prévoir que l'emplacement réservé n° 38 est situé sur les parcelles situées à l'Ouest du terrain de ma cliente ¹ et que l'emplacement réservé MS02

¹ Parcelles AV2, 3, 129, 130, 4, 5, 6, 182 et 183

A

	<p>est localisé à la fois sur la parcelle AV10 et sur le terrain de ma cliente :</p>
<p>Le plan graphique de l'OAP Saint-Jean prévoit que la zone de stationnement paysager, l'équipement public et le commerce en RDC sont situés sur le terrain de ma cliente, que l'habitat collectif en R+3 en attique est identifié sur la parcelle AV10 et que l'opération d'ensemble composé d'habitat collectif en R+2 avec un stationnement paysager sont prévus à l'Ouest du terrain de ma cliente² :</p>	<p>Le plan graphique de l'OAP Saint-Jean doit prévoir que la zone de stationnement paysager, l'équipement public et le commerce en RDC sont situés sur les parcelles localisées à l'Ouest du terrain de ma cliente et que l'opération d'ensemble est localisée sur le terrain de ma cliente et la parcelle AV10, avec un habitat collectif en R+4 en attique identifié sur la parcelle AV10 et le terrain de ma cliente :</p>

A



Zoom sur le terrain de ma cliente et de la parcelle AV10 :



La section relative à l'emprise au sol de l'OAP Saint-Jean prévoit au titre de la séquence urbaine n° 2 :

« Séquence urbaine n°2 dite Pallanca

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12% de la superficie totale du terrain.

La section relative à l'emprise au sol de l'OAP Saint-Jean au titre de la séquence urbaine n° 2 doit être rédigée de la manière suivante :

« Séquence urbaine n°2 dite Pallanca

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

A

<p><i>L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ».</i></p>	<p><i>L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ».</i></p>
<p>La section relative à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP Saint-Jean prévoit :</p> <p>« Pour les séquences urbaines 1 dite Saint-Jean et 2 dite Pallanca, dans les zones précisément identifiées dans le schéma d'orientation de l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"><i>• Pour l'habitat collectif, possibilité d'un R+3 en attique (dernier niveau en retrait) ».</i>	<p>La section relative à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP Saint-Jean doit être rédigée de la manière suivante :</p> <p>« Pour les séquences urbaines 1 dite Saint-Jean et 2 dite Pallanca, dans les zones précisément identifiées dans le schéma d'orientation de l'OAP :</p> <p><i>Pour l'habitat collectif, possibilité d'un R+4 en attique (dernier niveau en retrait) ».</i></p>
<p>La section relative à la hauteur, et plus particulièrement à la hauteur frontale, de l'OAP Saint-Jean prévoit :</p> <p><i>« Le R+1 équivaut à 6.5 m de hauteur maximale, le R+2 à 9 m et le R+3 à 12m. La hauteur frontale maximale est de 15 m ».</i></p>	<p>La section relative à la hauteur, et plus particulièrement à la hauteur frontale, de l'OAP Saint-Jean prévoit :</p> <p><i>« Le R+1 équivaut à 6.5 m de hauteur maximale, le R+2 à 9 m, le R+3 à 12m et le R+4 à 15m. La hauteur frontale maximale est de 15 m pour les constructions présentant des toitures-terrasses et de 18 m pour les constructions avec des toitures en pente ».</i></p>

A

- À défaut, le transfert du périmètre de mixité sociale sur le terrain de ma cliente et de l'emplacement réservé n° 38 sur la parcelle AV10 avec la rectification de l'OAP Saint-Jean prévoyant une emprise au sol de 50 % de la superficie du terrain et une hauteur en R+4. Les modifications sont exposées ci-dessous :

Projet de modification n° 4 du PLU soumis à l'enquête publique	Modifications sollicitées par la SCI Clos de Siagne
<p>Le plan de zonage prévoit que l'emplacement réservé n° 38 est situé sur le terrain de ma cliente et que l'emplacement réservé MS02 localisé sur la parcelle AV10 :</p> 	<p>Le plan de zonage doit prévoir que l'emplacement réservé n° 38 est situé sur la parcelle AV10 et que l'emplacement réservé MS02 qui doit imposer la réalisation de 50 logements locatifs sociaux est localisé sur le terrain de ma cliente :</p> 
<p>Le plan graphique de l'OAP Saint-Jean prévoit que la zone de stationnement paysager, l'équipement public et le commerce en RDC sont situés sur le terrain de ma cliente et que l'habitat collectif en R+3 en attique est identifié sur la parcelle AV10 :</p>	<p>Le plan graphique de l'OAP Saint-Jean doit prévoir que la zone de stationnement paysager, l'équipement public et le commerce en RDC sont situés sur la parcelle AV10 et que l'habitat collectif en R+3 en attique est identifié sur le terrain de ma cliente :</p>

	
<p>La section relative à l'emprise au sol de l'OAP Saint-Jean prévoit au titre de la séquence urbaine n° 2 :</p> <p>« Séquence urbaine n°2 dite Pallanca <i>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ».</i></p>	<p>La section relative à l'emprise au sol de l'OAP Saint-Jean au titre de la séquence urbaine n° 2 doit être rédigée de la manière suivante :</p> <p>« Séquence urbaine n°2 dite Pallanca <i>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ».</i></p>
<p>La section relative à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP Saint-Jean prévoit :</p> <p>« Pour les séquences urbaines 1 dite Saint-Jean et 2 dite Pallanca, dans les zones précisément identifiées dans le schéma d'orientation de l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Pour l'habitat collectif, possibilité d'un R+3 en attique (dernier niveau en retrait) ».</i> 	<p>La section relative à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'OAP Saint-Jean doit être rédigée de la manière suivante :</p> <p>« Pour les séquences urbaines 1 dite Saint-Jean et 2 dite Pallanca, dans les zones précisément identifiées dans le schéma d'orientation de l'OAP :</p> <p><i>Pour l'habitat collectif, possibilité d'un R+4 en attique (dernier niveau en retrait) ».</i></p>

A

La section relative à la hauteur, et plus particulièrement à la hauteur frontale, de l'OAP Saint-Jean prévoit :

« Le R+1 équivaut à 6.5 m de hauteur maximale, le R+2 à 9 m et le R+3 à 12m. La hauteur frontale maximale est de 15 m ».

La section relative à la hauteur, et plus particulièrement à la hauteur frontale, de l'OAP Saint-Jean prévoit :

« Le R+1 équivaut à 6.5 m de hauteur maximale, le R+2 à 9 m, le R+3 à 12m et le R+4 à 15m. La hauteur frontale maximale est de 15 m pour les constructions présentant des toitures-terrasses et de 18 m pour les constructions avec des toitures en pente ».

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération la meilleure.



Simon Daboussy
avocat au barreau de Nice

Observation N°25

Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail 

TR: ENQUETE PUBLIQUE PLU – Camping LE SAINT LOUIS /
Demande modification tracé ER 19bis et 19.

De :

Envoyé : lundi 3 novembre 2025 15:44

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

Cc :

Objet : ENQUETE PUBLIQUE PLU - Camping LE SAINT LOUIS / Demande modification
tracé ER 19bis et 19.

Pour transmission à M. le Commissaire-Enquêteur, merci.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous souhaitons par la présente, déposer une demande d'adaptation du tracé de deux Emplacements Réservés, déjà existants dans le PLU en vigueur, et maintenus dans le projet de modification n°4 en cours sous une numérotation différente.

Il s'agit des ER 19 et 19 bis du projet de modification n°4 , qui constituent une coupure au sein de la propriété foncière du camping Le Saint Louis :

- l'ER n° 19 isole totalement la parcelle AD 106 du reste du camping,
- l'ER n° 19bis coupe en deux la parcelle AD 107.

Ces Emplacements Réservés sont destinés à l'aménagement d'une voie douce.
Nous ne remettons absolument pas en question cette destination et ce projet, son intérêt pour la commune, les riverains, comme pour les usagers du camping.

Toutefois, ces parcelles, et en particulier la AD107, sont concernées par un projet d'extension du camping qui a fait l'objet d'un Permis d'Aménager accordé en 2023.

Le projet autorisé était "calé" sur l'emprise de ces ER 19 et 19bis (ER 22 dans le PLU en vigueur).

Cependant, compte tenu de contraintes écologiques fortes (présence d'espèces protégées), la mise en oeuvre de ce PA nécessite des adaptations au niveau de l'occupation du terrain, et le PA autorisé va faire l'objet du dépôt d'un modifiantif.

Aussi, nous souhaiterions que dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU :

- l'emprise de l'ER 19bis soit décalée vers l'Est de la largeur de son emprise prévue, soit 6 m : demande prioritaire et essentielle pour notre projet.
- et si possible que l'emprise de l'ER 19 contourne la parcelle AD 106.

Vous remerciant de l'attention accordée à cette demande, et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Cordialement



570 Avenue du Club Hippique
13097 Aix-en-Provence - Cedex 02

 eurocamp  homair

 alannia  roan

[Informations légales](#) [Plan du site](#) [Politique cookies](#) [Gestion cookies](#) [Données personnelles](#)

Accessibilité : non conforme [Emplois](#)  [Altice France](#) 

Céline GUIBERT

De: samedi 1 novembre 2025 18:43
Envoyé: Service Urbanisme de La Roquette-sur-Siagne
À: Modification du PLU N°4 /Mr. le Commissaire Enquêteur
Objet: BB Modification PLU.docx
Pièces jointes:

Importance: Haute

A l'attention du commissaire enquêteur

Monsieur COMBIER B.

A la Roquette-sur-Siagne le 01 Novembre 2025

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par la présente, je souhaite formuler une observation importante pour le projet de PLU N°4 et concernant le bien situé au 32, Chemin de la Vignasse, qui touche aussi mes voisins mitoyens à ma propriété.

J'ai pris connaissance de ce projet, PLU N°4, à la suite de l'affichage des informations réglementaire sur internet.

Agissant dans les délais légaux prévu, je tiens à attirer votre attention sur les préjudices que ce projet pourrait entraîner notre cadre de vie et porter atteinte à nos droits de copropriétaires et notamment notre parcelle AW114 de La Roquette-sur-Siagne.

Le projet prévoit une nous priver d'une extension de surface habitable qui aura pour effet immédiat de réduire de manière significative l'habitation, comme indiqué dans la nouvelle zone UO et ces restrictions excessives imposées par le prochain PLU N°4.

Il y a une atteinte disproportionnée au droit de propriété, d'une absence de justification du classement en zone UO dans le rapport de présentation de ce Projet N°4 et de notre parcelle.

Outre cette perte compromettante de la valeur du bien fortement imputé par les contraintes de construction, il est incompréhensible le choix de cette restriction au droit à construire en R+1 en collectif ou individuel tout en gardant une plus grande qualité de vie et d'intimité.

Je comprends l'importance des projets d'aménagement pour les habitants de la commune, qui en a largement besoin, mais je reste convaincu qu'il est possible d'envisager une solution plus respectueuse de nos droits immédiats à construire.

Je vous serais reconnaissant d'examiner à nouveau ce dossier à la lumière des éléments évoqués, et de bien vouloir envisager un retrait ou une modification de ce droit à construire tel qu'il était auparavant, en espérant de ne pas devoir aller au-delà d'un accord acceptable pour les parties.

Nous ne souhaitons pas que le Chemin de la Vignasse soit classé en zone UCb du secteur 2 du projet du PLU N°4.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout échange ou compléments d'informations, et vous remercie par avance de l'attention portée à notre requête.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le commissaire enquêteur, à nos salutations distinguées.

A l'attention du commissaire enquêteur

Monsieur COMBIER B.

A la Roquette-sur-Siagne le 01 Novembre 2025

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par la présente, je souhaite formuler une observation importante pour le projet de PLU N°4 et concernant le bien situé au 32, Chemin de la Vignasse, qui touche aussi mes voisins mitoyens à ma propriété.

J'ai pris connaissance de ce projet, PLU N°4, à la suite de l'affichage des informations réglementaire sur internet.

Agissant dans les délais légaux prévu, je tiens à attirer votre attention sur les préjudices que ce projet pourrait entraîner notre cadre de vie et porter atteinte à nos droits de copropriétaires et notamment notre parcelle AW114 de La Roquette-sur-Siagne.

Le projet prévoit une nous priver d'une extension de surface habitable qui aura pour effet immédiat de réduire de manière significative l'habitation, comme indiqué dans la nouvelle zone UO et ces restrictions excessives imposées par le prochain PLU N°4.

Il y a une atteinte disproportionnée au droit de propriété, d'une absence de justification du classement en zone UO dans le rapport de présentation de ce Projet N°4 et de notre parcelle.

Outre cette perte compromettante de la valeur du bien fortement imputé par les contraintes de construction, il est incompréhensible le choix de cette restriction au droit à construire en R+1 en collectif ou individuel tout en gardant une plus grande qualité de vie et d'intimité.

Je comprends l'importance des projets d'aménagement pour les habitants de la commune, qui en a largement besoin, mais je reste convaincu qu'il est possible d'envisager une solution plus respectueuse de nos droits immédiats à construire.

Je vous serais reconnaissant d'examiner à nouveau ce dossier à la lumière des éléments évoqués, et de bien vouloir envisager un retrait ou une modification de ce droit à construire tel qu'il était auparavant, en espérant de ne pas devoir aller au-delà d'un accord acceptable pour les parties.

Nous ne souhaitons pas que le Chemin de la Vignasse soit classé en zone UCb du secteur 2 du projet du PLU N°4.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout échange ou compléments d'informations, et vous remercie par avance de l'attention portée à notre requête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, à nos salutations distinguées.



Céline GUIBERT

De:
Envoyé:
À:
Objet:
Pièces jointes:

dimanche 2 novembre 2025 15:24
Service Urbanisme de La Roquette-sur-Siagne
A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur Modification PLU 4
Contestation N°4.docx

Copropriétaire de la Parcalle AW114

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de LA-ROQUETTE-SUR-SIAGNE
630, Chemin de la Commune
06550 – LA-ROQUETTE-SUR-SIAGNE

LA-ROQUETTE-SUR-SIAGNE le 02/11/2025

Objet : Contestation de à la procédure de modification N°4 du PLU et la zone UO.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par l'affichage à la mairie, j'ai pris connaissance de l'enquête PLU N° 4 d'urbanisme délivrée par vos services, relative à une modification des PLU précédent.

Souhaitant mesurer précisément l'impact de ce projet sur mon cadre de vie, j'ai consulté l'ensemble du dossier complet de la modification.

Après analyse, et sur les conseils d'un professionnel du droit en Urbanisme, il apparaît clairement que ces projets projetés auront des conséquences directes sur la jouissance de mon bien de la parcalle 000AW0114, notifiez dans les séquences zoom urbaine N°1 et N°2.

En effet, cette nouvelle zone UO à venir, ce zonage impose des restrictions très sévères et nous empêche d'agrandir notre habitation car vous réduisez notre surface constructible en habitat individuel et collectif, ce qui nous porte un réel préjudice, et ce qui constitue une gêne réelle et durable.

Ce nouveau classement que la mairie souhaite à la lecture des documents d'urbanisme du prochain PLUN°4, se révèle très impactant pour nous ; Perte des droits à construire, limitation des constructions réalisables, encadrement strict des extensions...

C'est un véritable excès de pouvoir de la commune contre des propriétaires qui ont ce bien depuis plusieurs décennies.

Dans ces conditions, je demande l'annulation ou, à défaut, une modification importante de droit à construire afin de garder notre bien comme dans la zone UB des PLU précédent ou nous étions, ceci dans le souci de préserver un équilibre entre droits du pétitionnaire et respect des décision de la mairie qui n'argumente pas dans ce dossier de modification du PLU N°4 pourquoi nous sommes dans cette nouvelle zone UO et ces contraintes.

En cas de rejet de ma requête ou et de non modification pour notre parcelle, et suite à la délibération municipal a la fin de l'enquête, je vous informe d'ores et déjà de mon attention de saisir le tribunal administratif des Alpes-Maritimes.

Restant à votre disposition pour un échange sur ce dossier ou fournir tout élément complémentaire. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

De:
Envoyé:
À:

dimanche 26 octobre 2025 10:34
Service Urbanisme de La Roquette-sur-Slagne

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Faisant suite à mon précédent mail du mois de mai 2025, je vous confirme demander de nouveau la suppression de l'ER 26 qui a été renommé ER 21 dans le projet de modification n° 4 du PLU.

Moi-même entrepreneur dans les travaux paysagers, j'ai toujours respecté le cadre de vie rural du hameau où j'habite et appréciais l'ambiance qui y régnait.

Je dis régnait car, depuis les travaux communaux réalisés en 2023 consistant en la création d'une voie piétonne et **l'achèvement desdits travaux**, notre cadre de vie s'est considérablement détérioré.

Il me semble que le maintien de l'emplacement réservé 26 devenu ER 21 serait une erreur. En effet, nous sommes dans une zone UD au PLU, zone majoritairement résidentielle, interdisant tout commerce, artisanat etc , ce que j'ai toujours respecté.

Depuis quelques temps, nous voyons passer de plus en plus de véhicules et notamment des poids lourds dont le tonnage est bien supérieur à celui autorisé, créant des dangers et des nuisances.

Je crains que la création d'une voie communale de 6m sur des terrains privés, en grande partie sur des zones boisées classées et/ ou inondables n'aggrave tous les risques précédemment cités.

Preuve en est, lors de la dernière crue du Coudouron en 2024, l'enrochement réalisé n'a pas résolu le problème.

Au contraire, le rehaussement du terrain, l'artificialisation des sols et la mauvaise gestion des eaux usées ont augmenté les ruissellements et, par extension, les inondations.

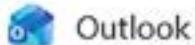
Il vaudrait mieux, à mon sens:

- laisser le haut du hameau en l'état et supprimer l'ER21,
- redonner sa fonction au bassin de rétention et replanter des arbres sur l'EVP maintenant artificialisé,
- ensuite, soit réhabiliter la vraie voie d'origine du hameau encore visible sur le cadastre, soit en créer une nouvelle pour les habitants et entreprises (sic) du bas du quartier et **qui ne passerait pas par l'impasse**.

Cette voie nommée impasse du Moulin depuis les années 2000 constitue par ailleurs un patecq et, de fait, n'a jamais été la propriété de la Commune.

Je fais confiance à votre expertise et restons tous dans l'attente de vos conclusions.

Bien cordialement,



TR: Mr B.COMBIER, Commissaire Enquêteur / Modification PLU N°4 / avis...

De : [REDACTED]

Envoyé : vendredi 31 octobre 2025 14:27

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

Objet : Mr B.COMBIER, Commissaire Enquêteur / Modification PLU N°4 / avis...

Monsieur Bruno COMBIER
Commissaire Enquêteur
Mairie de La Roquette-sur -Siagne
630, Chemin de la commune
06550 - La Roquette-sur -Siagne

La Roquette-sur -Siagne le 31 Octobre 2025

Nos réf : 2025PLU4-LV-32

Objet : Avis dans le cadre à la procédure de modification N°4 du PLU

Monsieur,

Je suis copropriétaire de la parcelle 000AW0114, 32Chemin de la Vignasse, de ce bien de famille depuis plus de 32 ans.

A la lecture de la procédure je suis surpris par les idées des modifications pour notre parcelle, ainsi que des parcelles de mes voisins.

Nous étions en zone UB et pour satisfaire certains des « Amis » de la mairie, la ville souhaite nous mettre dans une nouvelle zone intitulée UO.

Dans cette nouvelle zone UO, deux secteurs sont impactés en, Habitat individuel.

Celui où nous avons un bien est dans le quartier St Jean.

On trouve dans le schéma de principe, « Zoom séquence urbaine N°1 et N°2 » notre parcelle en « Habitat individuel », ainsi que les cinq autres parcelles de mes voisins.

A la lecture des arguments dans le dossier d'enquête, à aucun moment on n'explique pourquoi ce choix de façon circonstancier de classer notre parcelle en zone UO.

La mairie savez bien qu'un projet immobilier incluant notre parcelle et celle de notre voisin, 000AW0115, souhaite déposer un permis de construire via un promoteur social de premier plan, avec 50% de social et dont la ville a largement besoin.

En effet je vous rappelle que notre ville est en déficit de logements sociaux pour atteindre l'objectif de 25% (1) et il y actuellement près de 200 (1) demandes de logements sur La Roquette sur Siagne.

En nous basculant d'une zone UB en zone UO ce projet devient impossible à réaliser.

Pire cette zone UO à venir, nous empêche même d'agrandir notre habitation car vous réduisez de plus de 5,5 notre surface constructible en habitat individuel, ce qui nous porte un réel préjudice.

Je ne souhaite absolument pas que cette nouvelle modification limite les droits sur notre parcelle, et souhaite donc pour cette parcelle de garder en totalité nos droits actuels, sans avoir à agir contre la modification du PLU à termes.

Par la présente et suite à mes observations, je vous informe que je suis contre le fait de mettre notre parcelle en UO avec ces contraintes, seul une dérogation pour revenir nos droit PLU 3 serait satisfaisante.

Dans l'attente de vos réponses, je vous prie Monsieur, d'agrérer l'expression de mes salutations distinguées.

(1) P.S. / Toutes les informations des pourcentages, et nombres de demandes sont issu des délibérations de La Roquette sur Siagne et de la Communauté d'Agglomération du pays de Grasse (CAPG), de la Préfecture depuis 2020 à ce jour.

De:
Envoyé:
À:
Objet:

[REDACTED]
mardi 28 octobre 2025 12:12
Service Urbanisme de La Roquette-sur-Siagne
Demande de modification du Plan Local d'Urbanisme

Cher Monsieur Combier,

Je me permets de vous adresser cet e-mail afin de demander une révision du Plan Local d'Urbanisme pour le terrain localisé au 32 chemin de la vignasse 06550 La Roquette sur Siagne ayant le numéro au cadastre AW115.

Effectivement, avec la mise en place du nouveau PLU la classification de zone va changer et je sollicite donc un reclassement dans le précédent zonage pour des raisons qui me semblent justifiées.

Cette modification pourrait engendrer des bénéfices notables tels que :

- Dynamisation de l'économie locale
- Création de logements sociaux , sur ce point , une promesse de vente a été signé le 10 décembre 2024 entre la promotion Pichet et moi-même (AW115) ainsi que les consœurs [REDACTED] parcelle AW114 pour la construction et la création de 44 logements collectifs incluant un parc de 50% de logements sociaux.

D'autre part, le nouveau PLU engendrerait une très forte diminution de mon droit à bâtir.

Je vous saurai gré de bien vouloir examiner ma proposition et de m'informer des étapes à suivre pour faire avancer cette demande de révision.

Je vous prie de croire, Monsieur Combier, en l'assurance de mes salutations respectueuses.

Pièce annexe N°10 **Commune de La Roquette sur Siagne**

ENQUETE PUBLIQUE

Réponse au Procès-verbal de synthèse des observations du public

Enquête publique du 1^{er} Octobre au 3 Novembre 2025

Enquête publique relative à la modification N°4 du PLU de la commune de La Roquette sur Siagne



Réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne du 1^{er} Octobre au 3 Novembre 2025

I. Synthèse des observations reçues

39 Observations 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,

Synthèse :

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.

Synthèses des réponses 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 fixées 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 ...

Synthèses des réponses de la commune :

Une propriétaire située à la jonction des séquences urbaines n°1 et n°2 a exprimé des inquiétudes quant à un risque accru d'inondation lié à la gestion des ruissellements, à la perte d'ensoleillement et, plus globalement, à l'impact du projet sur la valeur de sa propriété. 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 :
 - 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 ration de l'emprise des bâtiment sur la superficie totale des terrains.

Synthèses des réponses 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 ajuster 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.

Synthèses des réponses de la commune :

L'observation met en cause les conclusions de l'évaluation environnementale, en soulignant notamment la perte d'espaces perméables, l'impact paysager, les nuisances potentielles et la présence d'un espace boisé. 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.

Synthèses des réponses de la commune :

L'observation exprime la volonté que la partie ouest du secteur Pallanca conserve son caractère de lieu de vie, avec marché, commerces et espaces de convivialité, et ne devienne pas un quartier exclusivement résidentiel. 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.

Synthèses des réponses de la commune :

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

Synthèses des réponses de la commune :

Ce classement est validé par la commune car cohérent par rapport au tissu urbain existant.

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.

Synthèses des réponses de la commune :

Plusieurs observations portent sur des situations individuelles — demandes de constructibilité, contestation de classements, suppressions d'emplacements réservés anciens — qui n'entrent pas dans le périmètre de la modification n°4. Ces points relèvent soit du règlement général du PLU, soit de décisions antérieures qui ne sont pas modifiées dans le cadre de cette procédure.

II. Détail des observations recueillies

L'analyse présentée ci-après répond point par point à chacune des contributions. Elle vise à éclairer les enjeux soulevés, à rappeler le périmètre exact de la modification n°4 et à exposer les éléments de réponse de la commune, en distinguant les demandes pouvant être prises en compte de celles qui ne relèvent pas de cette procédure.

II.1. Observations portées sur le registre d'enquête

Observation N°1 : Madame Bo demande la suppression de l'espace réservé N°32 correspondant à l'emplacement d'une borne incendie qui est en place et fonctionnelle.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°32 s'inscrit dans la stratégie communale de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) définie avec le SDIS 06. Même si la borne incendie est déjà installée et fonctionnelle, le maintien de l'ER est nécessaire notamment pour :

- garantir la pérennité juridique et l'accessibilité future de l'ouvrage,
- permettre, si besoin, son renforcement ou adaptation,
- assurer la cohérence du maillage DECI sur le territoire.

L'évaluation environnementale confirme que la commune est soumise à un risque incendie significatif, et que le maintien des ouvrages DECI contribue directement :

- à la prévention du risque,
- à la protection des milieux naturels,
- et à la sécurité des biens et des personnes.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°32.**

Observation N°2 : Madame La demande la suppression de l'espace vert protégé sur sa parcelle cadastrée AI34 pour permettre la construction d'une maison pour ses enfants.

Réponse de la commune

La parcelle AI 34 est classée partiellement en espace vert protégé car elle constitue un élément de la trame verte du PLU. Elle contribue à la continuité écologique, au maintien des milieux ouverts en cohérence avec les objectifs du SRADDET et à la présence de poches de biodiversité au sein du tissu urbain.

L'évaluation environnementale rappelle que la commune présente une biodiversité riche mais vulnérable et que les espaces verts en cœur urbain jouent un rôle essentiel pour la continuité écologique, la régulation thermique et le maintien des habitats faunistiques, dans un contexte de pression urbaine.

La présente demande nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision du PLU, elle ne peut donc pas être traitée dans la procédure de modification n°4 en cours.

⇒ **La commune maintient donc l'espace vert protégé.**

Observation N°3 : Anonyme demande le déplacement du giratoire prévu à l'emplacement réservé 48 au carrefour des Mimosas avec le boulevard du 8 mai 1945, en amont pour réduire la vitesse.

Réponse de la commune

Le giratoire inscrit à l'emplacement réservé 48b a pour objet d'améliorer la sécurité et le fonctionnement du carrefour des Caillenques, identifié comme un point de circulation nécessitant une restructuration.

À la suite des analyses complémentaires réalisées, il est apparu qu'un ajustement de l'implantation initiale permettait une meilleure intégration du giratoire, tout en améliorant la lisibilité et la sécurité du carrefour. La commune retient donc un déplacement du giratoire 48b, lequel sera intégré dans la version consolidée de la modification n°4. Ce repositionnement ne modifie pas l'économie générale du projet mais vise à optimiser les conditions de réalisation et de fonctionnement de l'aménagement.

- ⇒ **La commune répond donc favorablement à la demande de déplacer l'ER 48b.**
- ⇒

Observation N°4 : Un anonyme constate des erreurs de libellé dans la liste des emplacements et deux ER 24, et demande la révision et clarification de cette liste.

Réponse de la commune

La relecture du dossier a permis de confirmer la présence de doublons et de quelques libellés imprécis, liés à la compilation de différentes versions du document.

Pour garantir une lecture claire et cohérente du PLU, la commune procédera, en vue de l'approbation, à une mise à jour complète de la liste des emplacements réservés. Ces ajustements, qui relèvent exclusivement d'erreurs matérielles, n'affectent pas le contenu ni les objectifs de la modification n°4.

- ⇒ **La commune répond donc favorablement à la demande de correction de la liste des emplacements réservés.**

II.2. Observations reçues par courrier

Observation N°5 : Monsieur Fa demande la suppression de l'emplacement réservé N°95 qui selon lui, nuit aux activités en morcelant les parcelles, dont celle utilisée par un apiculteur disposant d'une serre pour le stockage de ruches de transit. Il indique que la proximité avec l'emprise d'un futur chemin piétonnier fera courir un risque de piqûres à ses usagers.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°95 a pour objectif d'assurer une continuité de cheminement doux dans ce secteur, en cohérence avec les orientations du PADD en faveur des mobilités actives. La commune reste néanmoins attentive à la présence du rucher et aux contraintes propres à l'activité apicole.

Le maintien de ce cheminement est nécessaire pour garantir la cohérence du maillage piéton, mais son aménagement pourra être conçu de manière à assurer de bonnes conditions de sécurité pour les usagers. Les éventuels ajustements seront étudiés en concertation avec l'exploitant apicole.

L'évaluation environnementale rappelle enfin que ce type d'aménagement présente un impact limité et favorise la

réduction des déplacements motorisés.

- ⇒ La commune maintient donc l'emplacement réservé n°95, avec une adaptation possible de ses aménagement au moment de la réalisation.

Observation N°6 : Mesdames Gh Mu et Mu demandent la suppression de l'emplacement réservé N°96 correspondant à un chemin de desserte pour un aménagement de loisir à réaliser, lui-même objet de l'emplacement réservé N°96. Elles indiquent que l'ER 96 ne reprend pas l'emprise du chemin existant passant devant leur copropriété et empiète sur le mur de clôture, le portail d'accès à la copropriété ainsi que l'espace intérieur à l'enceinte. Elle signale également la présence des réseaux de raccordement à la copropriété et d'une station de relevage d'eau.

Réponse de la commune

L'observation porte sur l'ancien emplacement réservé n°96, renomméroté n°59 dans le cadre de la présente modification du PLU. Cet emplacement réservé a pour objet la création d'un accès au lac depuis la RD9 (secteur Toussan).

La commune constate qu'une erreur graphique s'est glissée lors de la transcription du tracé, entraînant un décalage par rapport au chemin existant et une emprise injustifiée sur les éléments privatifs signalés (mur de clôture, portail, réseaux et station de relevage).

Cette incohérence sera corrigée afin de réaligner l'emplacement réservé sur le tracé pertinent, conforme à l'intention initiale et respectueux des contraintes existantes.

- ⇒ La commune répond donc favorablement à la reprise et à la correction du tracé de l'emplacement réservé n°59.

Observation N°7 : Pharmacie St Jean Mrs Gr et Jo. Messieurs Gr et Jo demandent d'intégrer à la séquence urbaine N°1 au moins dix places de parkings en aériens à usage exclusifs de la pharmacie comme c'est le cas actuellement (places privatisées). Ils précisent que les places en aérien les plus proches dans l'aménagement futur sont à plus de 250m ce qui n'est pas acceptable pour les personnes âgées et à mobilité réduite, et contreviennent aux obligations légales d'accessibilité à une pharmacie fixées par l'agence régionale de santé (ARS).

Ils ajoutent également que la pharmacie est livrée quotidiennement par des véhicules dont la hauteur ne permet pas l'accès aux parkings enterrés.

Réponse de la commune

La pharmacie constitue un équipement de proximité important pour le quartier Saint-Jean, et la commune est attentive au maintien de conditions d'accès satisfaisantes pour l'ensemble des usagers, y compris les personnes à mobilité réduite.

L'OAP de la séquence urbaine n°1 prévoit que « une part significative » du stationnement sera réalisée en sous-sol, afin d'améliorer la qualité des espaces publics, de limiter l'occupation du sol par les parkings aériens et de favoriser les déplacements piétons. Cette orientation n'exclut toutefois pas la présence de stationnement en surface, qui pourra être maintenu ou recréé lorsque les besoins de proximité le justifient.

Dans ce cadre, 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. Les exigences liées aux livraisons ou aux normes d'accessibilité seront également examinées lors des phases opérationnelles, de manière à garantir un fonctionnement adapté de l'établissement.

- ⇒ **La commune précise que le porteur de projet pourra créer du stationnement en surface tel que demandé pour répondre aux besoins opérationnels de la pharmacie, en complément du stationnement en sous-sol prévu par l'OAP.**

Observation N°8 : Madame Di M fait observer que l'emplacement réservé N°30 omet de faire apparaître les limites de la parcelle 160 qui la traverse.

Réponse de la commune

L'ER n°30 répond aux besoins identifiés de circulation et d'aménagement à l'échelle du quartier et de la commune. La commune confirme toutefois que l'accès piéton existant sur la parcelle 160 sera préservé lors de la mise en œuvre de l'emplacement réservé.

- ⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°30**

Observation N°9 : Madame Di demande à ce que la parcelle AW 178 initialement en zone constructible et placée en zone naturelle suite à la révision du PLU de 2017 soit à nouveau rendue constructible afin d'y faire construire une maison familiale. Elle précise que construire [...]

Réponse de la commune

La parcelle AW 178 a été classée en zone naturelle lors de la révision du PLU de 2017 en raison de ses caractéristiques environnementales. La modification n°4 ne porte pas sur les zonages naturels et n'a pas vocation à réexaminer ces classements.

L'évaluation environnementale confirme l'importance de maintenir ces secteurs non urbanisés afin de limiter l'imperméabilisation et de préserver le fonctionnement écologique du site.

- ⇒ **La commune maintient donc la zone N, et la demande de constructibilité ne peut être intégrée dans le cadre de la modification n°4.**

Observation N°10 : Monsieur Ka demande le passage de sa parcelle AK 187 actuellement classée en espace boisé classé en zone constructible. Il s'appuie notamment sur le fait que cette parcelle a déjà fait l'objet d'un permis de construire approuvé et que, photos à l'appui, elle ne correspond absolument pas à un espace boisé du fait des travaux déjà réalisés.

Réponse de la commune

La parcelle AK 187 est classée en espace vert protégé (EVP), un zonage protecteur destiné à préserver la trame arborée et la qualité paysagère du secteur. Ce classement interdit la constructibilité, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et ne peut être remis en cause que dans le cadre d'une révision du PLU.

La modification n°4 ne porte pas sur les EVP et n'a pas pour objet de modifier le zonage ou les protections environnementales existantes. Par ailleurs, l'évaluation environnementale souligne l'importance de maintenir la couverture arborée dans les secteurs urbanisés, tant pour la biodiversité que pour la gestion des ruissellements et l'adaptation au changement climatique.

L'existence passée d'un permis de construire n'a pas d'incidence sur le classement actuel : les autorisations antérieures ne préjugent pas des règles d'urbanisme en vigueur au moment de l'instruction d'une nouvelle demande, ni de l'opportunité de maintenir une protection environnementale.

⇒ **La commune maintient donc le classement en espace vert protégé car la demande de constructibilité relève d'une procédure de révision et non d'une modification du PLU**

Observation N°11 : Madame Ba résidant au quartier des Basses Courgettes demande la suppression de l'ER21 qui passe en propriété privée. Elle s'oppose à la transformation du chemin actuel aménagé par les riverains et ne veut de nouvelles circulations qui porteraient atteinte à la tranquillité et empièterait sur les jardins et place parking.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 correspond à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de liaison des cheminements viaires communaux. Il ne s'agit pas d'une voie destinée à accueillir un trafic important, mais d'un cheminement dont les modalités d'aménagement seront définies ultérieurement.

La commune prend note des préoccupations concernant le passage en propriété privée et l'impact sur la tranquillité du secteur.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

Observation N°12 : Madame Tr s'oppose au projet d'aménagement sur l'ER 21. Elle indique qu'il s'agit actuellement d'une impasse privée qui permet la promenade, la circulation à vélo, et les jeux des enfants. Elle mentionne également la présence de son puit en bordure, l'impact sur un patech, la situation en zone inondable. Elle ne voit pas l'intérêt de transformer cette voie en voie publique, craint son prolongement jusqu'à Ranguin, et demande qu'une information soit faite aux riverains.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 correspond à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de liaison des cheminements viaires communaux. Il ne s'agit pas d'une voie destinée à accueillir un trafic important, mais d'un cheminement dont les modalités d'aménagement seront définies ultérieurement.

La commune prend note des préoccupations concernant le passage en propriété privée et l'impact sur la tranquillité du secteur.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

Observation N°13 : La SCI Nero Milos demande :

- 13 a) La suppression de l'ER 31 correspondant à la création d'une voie de 5 m entre le Pont St Jean et Pégomas, 3 voies, la D9, la D1009 et la D109 permettant déjà, dans la vallée de la Siagne, le dégagement des accès à la Roquette sur Siagne
- 13 b) La suppression de l'ER 58 qui selon elle porterait préjudice au poney club,
- 13 c) La suppression de l'ER 59 qui « repose sur un plan cadastral non mis à jour » et passe dans une propriété en dehors du tracé actuel de la voie

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°31 a pour objet la création d'une voie entre le pont Saint-Jean et Pégomas, inscrite dans le schéma viaire communal. Cette liaison vise à améliorer les connexions locales et à renforcer la desserte interne de la commune, indépendamment des axes départementaux existants.

Les voies départementales assurent en effet des fonctions de desserte à l'échelle de la vallée, mais ne répondent pas aux besoins de circulation de proximité, notamment pour les déplacements internes, les accès aux équipements ou les liaisons interquartiers. L'ER 31 permet précisément de compléter ce réseau de proximité, de diversifier les itinéraires possibles et de réduire les reports de trafic sur les axes principaux.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°31.**

Observation N°14 : Madame Gu qui habite à la limite entre les séquences 1 et 2 du projet urbain attire l'attention sur les eaux de ruissellement des collines arrivant par le vallon des Borgnes qui franchissent l'avenue de la République et viendraient inonder ses parcelles construites en contrebas de la route si elles n'étaient pas détournées vers les parcelles actuellement non construites et au niveau naturel qui jouxtent sa propriété. Elle craint que la réalisation du projet urbain se fassent avec leur rehaussement des terrains d'assiette et que sa propriété se trouve, de fait, à l'avenir, inondés.

Madame Gu dans un second courrier observe que le projet urbain prévoit la construction de deux immeubles en R+3 à 5 mètres de sa propriété sur une zone actuellement boisée où de nombreux oiseaux trouvent refuge, avec une diminution de l'ensoleillement à venir sur sa propriété et les inconvénients d'un voisinage avec in fine une perte de valeur de son bien. Elle demande le rapprochement des deux immeubles l'un de l'autre, et qu'ils soient éloignés pour diminuer leur impact sur sa propriété.

Réponse de la commune

La commune a bien pris en compte les observations relatives au ruissellement et à l'insertion des bâtiments.

Concernant les ruissellements issus du vallon des Borgnes, le projet d'OAP prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Cette ambition se traduit par la création de bassins de rétention afin de stocker les eaux de ruissellement, dimensionnés selon la surface imperméabilisée. L'OAP définit également une emprise au sol maximal de 12% pour la séquence 2 et une surface des espaces verts de minimum 20% de la superficie totale du terrain voir 30% de l'unité foncière dans le cas d'une opération d'ensemble. De même, les toitures végétalisées prévues par l'OAP permettront de capter une partie des eaux pluviales.

Enfin, les aménagements du secteur feront l'objet d'études hydrauliques avant toute réalisation. Ces études ont pour objet de préserver les écoulements naturels, de prévenir tout report de charges vers les propriétés riveraines

et de définir les dispositifs de gestion des eaux pluviales conformes aux prescriptions du PPRI.

Concernant l'implantation et la hauteur des bâtiments, le projet urbain notamment des principes d'intégration destinés à préserver le voisinage immédiat. Les études de conception veilleront à affiner ces implantations, notamment en tenant compte des masques solaires et des vues, afin de garantir une insertion équilibrée dans le site. Également, l'emplacement réservé n°38 contribue à limiter les impacts négatifs du projet en maintenant une zone de respiration entre les constructions et les propriétés riveraines. Les bâtiments prévus sur la parcelle AV10 n'induisent pas d'impact direct sur la propriété de Madame Gu ; le seul effet perceptible depuis celle-ci concerne le réaménagement du terrain de pétanque, qui constitue un impact essentiellement visuel et dont le traitement paysager sera renforcé.

La commune rappelle enfin que l'évaluation environnementale confirme l'importance de préserver les continuités végétales et les qualités paysagères du secteur, points intégrés dans la conception du projet.

⇒ **La commune maintient donc les orientations prévues pour la séquence 1.**

Observation N°15 : L'association syndicale libre (ASL) La Mimoseraie, agissant au nom des riverains de la parcelle 000 AZ 125 plantée d'eucalyptus, demandent qu'une bande de 10 m de largeur soit détachée de cette parcelle pour limiter l'impact des constructions.

Elle signale que son premier souhait serait que la parcelle AZ 125 soit transformée en zone verte.

Réponse de la commune

La parcelle AZ 125, située en vis-à-vis du lotissement, appartient au domaine communal. La commune confirme que l'objectif n'est pas d'engager un programme de forte densification sur ce secteur et retient le principe de préserver une bande paysagère le long du lotissement, afin de maintenir un écran végétal et de limiter les impacts visuels ou de voisinage. Une bande d'une largeur de 5 m sur toute la longueur de la parcelle (entre la parcelle AZ 125 et la Mimoseraie) sera inscrite en espace vert protégé.

⇒ **La commune intègre la création d'un espace vert protégé qui s'inscrit dans la volonté de réduction de la consommation foncière**

Observation N°16 : Madame Fe estime que l'urbanisation prévue sur le secteur Pallanca est trop importante et regrette que les parkings ne soient pas arborés. Elle observe que le quartier Pallanca, qui dispose de commerces et d'un marché, dessert un quartier résidentiel étendu « Chemin des Roques, Meayne, Villas du Parc etc. » non desservi par les transports en commun hormis le boulevard de la république. Elle souhaite que le quartier reste un lieu de vie avec ses commerces, son marché, le maintien du jeu de boules et des zones arborées, et ne se transforme pas en « quartier dortoir »

Réponse de la commune

Concernant l'ampleur de l'urbanisation, la séquence urbaine n°2 « Pallanca » a été conçue pour accueillir un quartier équilibré, associant habitat, services, équipements et espaces publics de qualité. Le développement résidentiel repose sur une densité maîtrisée, et une part de logements sociaux. Une couture urbaine en habitat individuel est prévue au nord pour assurer la transition avec le pavillonnaire.

Concernant les usages et la vie de quartier, le projet vise précisément à éviter un « quartier dortoir » en structurant

un cœur de vie actif autour d'espaces publics conviviaux, d'un terrain de pétanque requalifié, de services et de commerces de proximité. Les usages existants, notamment le marché et les lieux de rencontre, sont confortés.

Concernant les espaces arborés et le cadre de vie, le projet prévoit des aménagements paysagers soignés, la mise en valeur de la chapelle et la création d'espaces publics favorisant les mobilités douces, les rencontres et la qualité urbaine. Les parkings seront paysagers, intégrés en périphérie des îlots et végétalisés.

Concernant les stationnements, environ 284 places sont prévues, adaptées aux contraintes hydrauliques du secteur. Le choix du stationnement en surface répond à l'aléa inondation tout en garantissant une intégration paysagère renforcée.

Concernant la desserte, la commune est consciente des limites actuelles du réseau de transports en commun et travaille à améliorer et sécuriser les mobilités internes à travers des cheminements doux, une meilleure lisibilité des connexions et un renforcement progressif de l'accessibilité.

⇒ **La commune maintient donc les orientations prévues pour la séquence Pallanca.**

Observation N°17 : La famille Du sollicite le classement en zone UCb, de la partie du secteur 2 correspondant au quartier desservi par le chemin de la Vignasse, et à la zone d'habitat groupé au chemin de Dandon.

Réponse de la commune

Ce classement est validé par la commune car cohérent par rapport au tissu urbain existant.

Observation N°18 : Monsieur Ba demande la suppression de L'ER 26 devenu ER 21 en arguant qu'il emprunte un chemin d'exploitation privé et que la voie qui dessert le hameau des Courgettes rebaptisée Impasse des Moulins n'est pas propriété de la commune et fait partie d'un patecq.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 correspond à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de liaison des cheminements viaires communaux. Il ne s'agit pas d'une voie destinée à accueillir un trafic important, mais d'un cheminement dont les modalités d'aménagement seront définies ultérieurement.

La commune prend note des préoccupations concernant le passage en propriété privée et l'impact sur la tranquillité du secteur.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

II.3. Observations reçues par courrier électronique

Observation N°19 : Madame Ba demande la suppression de l'ER21 sur l'emplacement de l'impasse des Moulins qui passe sur des terres agricoles exploitées et sa propriété. (Demande détaillée dans un courrier séparé)

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 correspond à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de liaison des cheminements viaires communaux. Il ne s'agit pas d'une voie destinée à accueillir un trafic important, mais d'un cheminement dont les modalités d'aménagement seront définies ultérieurement.

La commune prend note des préoccupations concernant le passage en propriété privée et l'impact sur la tranquillité du secteur.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

Observation N°20 : Monsieur Pe demande la suppression de l'ER 21 sur l'emplacement de l'impasse des Moulins en indiquant qu'elle constitutive sur sa propriété d'un Patecq « attaché de manière indissoluble au bâtiment auquel il est rattaché », et sachant qu'au-delà il disposerait d'un droit de passage exclusif. Il rappelle la présence du Corridor aquatique de la Ripisylve du Coudouron, la Consoude bulbeuse, espèce protégée, des espaces boisés classés ainsi « qu'une zone particulièrement sensible aux crues dévastatrices du Coudouron référencée zone rouge au PPRI ».

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 correspond à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de liaison des cheminements viaires communaux. Son aménagement n'a pas vocation à créer une voie à fort trafic, mais un lien de proximité dont les caractéristiques seront définies ultérieurement en tenant compte du contexte du secteur.

La commune prend note des préoccupations concernant le passage en propriété privée et l'impact sur la tranquillité du secteur.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

Observation N°21 : Madame Pe demande la suppression de l'ER21 qui notamment impacterait, un « grand corridor aquatique » où prospère la Ripisylve du Coudouron et la consoude bulbeuse qui sont des plantes protégées. Ainsi que plusieurs espaces boisés classés EBC sur le trajet de cet ER.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 traverse un secteur présentant des sensibilités écologiques avérées, notamment la ripisylve du Coudouron, des espèces protégées et des espaces boisés classés. Ces éléments sont identifiés dans l'évaluation environnementale, qui souligne l'importance de préserver ces milieux pour maintenir les continuités écologiques et la qualité des habitats naturels.

La modification n°4 ne remet pas en cause le principe de cette liaison locale inscrite dans la logique de mailler le réseau viaire communal.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

Observation N°22 : Madame Tr Réitère son opposition à l'ER 21 sur le tracé de l'impasse des Moulin en contrepoint de son courrier.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 correspond à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de liaison des cheminements viaires communaux. Son aménagement n'a pas vocation à créer une voie à fort trafic, mais un lien de proximité dont les caractéristiques seront définies ultérieurement en tenant compte du contexte du secteur.

La commune prend note des préoccupations concernant le passage en propriété privée et l'impact sur la tranquillité du secteur.

⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

Observation N°23 : Monsieur Mo émet un avis global favorable à la modification n°4 du PLU avec les propositions suivantes :

- Proposition de préciser en plus des surfaces occupées par les bâtiments, les % de la surface à ne pas dépasser pour les surfaces non perméables autres que les constructions elle mêmes
- Proposition de diminuer drastiquement le nombre de places de parking en cohérence avec le nombre de logements (108) sur le secteur Pallanca, l'emplacement se situant en zone PPRI inondable, et satisfaire au ratio de 12% des surfaces de construction par rapport à la surface du terrain.
- Proposition d'exclure les parkings enterrés sur cette zone Pallanca,
- Proposition de retravailler le paragraphe p22 (de la notice) de présentation de l'intégration du projet à son environnement,

Monsieur Mo fait également les remarques suivantes sur le document d'évaluation environnementale :

- Evolution de l'ER34 en ER64 (p39 à 42) : Monsieur Mo constate que cette friche qui constitue une zone verte va disparaître au profit d'un jeu de boules et d'un parking qui certes sera perméable. Il demande que les matières retenues ne soient pas des plastiques qui se désagrègent rapidement en occasionneront une pollution par les micro plastiques,

Monsieur Mo estime également que la surface de parking est insuffisante pour les usagers du terrain de boules et les 102 logements qui doivent être réalisés, et que pour ce secteur le ratio de 12% de surface des bâtiments n'est pas respecté,

Il pointe également une légèreté de l'évaluation de l'incidence des aménagements, notamment au regard des nuisances sonores potentielles, route fréquentée et équipements publics,

- Modifications liées aux servitudes de mixité sociale (p41, p42) : Monsieur Mo :
 - Estime que le projet urbain (sur le secteur Pallanca) va faire disparaître une zone boisée pour la remplacer par des immeubles avec un « immense » parking,
 - Ne voit aucune mesure compensatoire aux impacts constatés par l'analyse environnementale sur la biodiversité du fait de la perte d'habitat naturel,

- Conteste l'évaluation des incidences considérées comme faibles à modéré.

Monsieur demande que l'évaluation environnementale soit reprise de façon honnête en donnant son analyse pour ce secteur :

- Impact visuel fort notamment du fait du parking
- Impact sonore fort ; Equipements publics, 100 logements, animaux domestiques, trafic induit, au lieu de chants d'oiseaux actuellement,
- Impact pollution : Fort en raison des rotations de voitures et des escréments de chiens,
- Impact sur le risque inondation fort ; Constructions en zone PPRI jaune et rouge, avec mise en danger des habitants autour du projet par l'artificialisation des sols et suppression des zones perméables existantes.

Réponse de la commune

Concernant la limitation des surfaces imperméabilisées, le règlement du PLU et l'OAP valant règlement de Saint Jean encadrent l'emprise au sol et les modalités de gestion des eaux pluviales.

Concernant le nombre de places de stationnement à Pallanca, le projet prévoit environ 284 places, en cohérence avec les capacités du site, les contraintes hydrauliques et les besoins liés aux logements et aux équipements. La réduction « drastique » du stationnement ne peut être retenue, car elle compromettrait le fonctionnement du quartier.

Concernant l'exclusion des parkings enterrés, ce point est déjà pris en compte : les caractéristiques hydrauliques du secteur conduisent à privilégier un stationnement en surface, sous forme de parkings paysagers intégrés, conformément aux orientations de l'OAP.

Concernant la présentation du projet dans la notice, les éléments fournis décrivent l'intégration du quartier Pallanca dans son environnement et seront complétés si nécessaire lors de la phase opérationnelle. Le projet Pallanca a précisément été élaboré pour réduire la densité construite par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, tout en restructurant un tissu commercial aujourd'hui dispersé. L'OAP vise à organiser un cœur de quartier visible et animé, reposant sur des espaces publics intergénérationnels, notamment autour du terrain de pétanque requalifié, et sur une offre commerciale recentrée et mieux connectée aux cheminements doux.

Une attention particulière a été portée aux enjeux environnementaux : désimperméabilisation, maintien de trames végétales, intégration paysagère, gestion des eaux pluviales adaptée au PPRI. Le projet intègre également un travail spécifique sur les cônes de vue, afin de préserver les perspectives vers le canal du Béal et les reliefs environnants, contribuant à la qualité paysagère du quartier.

Concernant l'évolution de l'ER 34 en ER 64 : le secteur concerné correspond à une friche urbaine, qui n'est ni classée en zone naturelle ni en espace boisé classé, et dont l'évaluation environnementale confirme le faible intérêt écologique. L'évolution de l'ER 34 en ER 64 permet de créer un espace public structurant, associant un jeu de boules requalifié et un stationnement perméable, intégrés dans un aménagement paysager avec des plantations renforcées. Les sols resteront perméables et les matériaux utilisés excluront les plastiques susceptibles de générer des microplastiques. L'aménagement viendra ainsi remplacer une friche peu fonctionnelle par un espace public végétalisé et mieux intégré au quartier.

Concernant la capacité de stationnement pour le terrain de boules et les logements, l'offre de stationnement a été dimensionnée globalement pour répondre aux besoins du secteur, tout en tenant compte des contraintes environnementales et paysagères.

Concernant l'évaluation environnementale, celle-ci conclut à un impact faible à modéré, compte tenu des mesures d'évitement, de réduction et de désimperméabilisation prévues.

- Pour les nuisances sonores et la qualité de l'air, l'évaluation environnementale sera complétée au niveau des données concernant la qualité de l'air comme évoqué dans la réponse à l'avis MRAe. Cette analyse viendra compléter, en fonction des éléments disponibles, les mesures d'évitement et de réduction de l'OAP.
- Concernant l'impact visuel du projet, l'OAP définit des dispositions en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère garantissant son intégration au sein du paysage communale, via la maîtrise des hauteurs de construction ou encore la mise en place d'espaces végétalisés au sein du projet d'aménagement.
- Concernant l'impact du projet sur la biodiversité et la zone boisée, la modification du PLU n'est pas de nature à impacter la consommation d'espace naturel par rapport au PLU en vigueur. La nouvelle OAP s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain et une revalorisation des espaces pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants. Elle impose alors une intégration paysagère renforcée, une préservation des continuités végétales et la création d'espaces publics arborés, limitant les effets sur les milieux existants.
- Concernant le risque inondation, toutes les constructions et aménagements devront être strictement conformes au PPRI. Les parkings perméables et la gestion des eaux pluviales sont précisément prévus pour éviter toute aggravation du risque.

⇒ **La commune maintient donc les orientations prévues pour la séquence Pallanca.**

Observation N°24 : La SCI Clos de Siagne, par l'intermédiaire de ses avocats dépose une demande sous forme d'un document de 16 pages.

La SCI, propriétaire des parcelles AV8, AV133, AV134, AV148, fait observer que dans la situation actuelle, la servitude de mixité sociale est située sur ses terrains qui sont également concernés par l'espace réservé n°64 pour la réalisation de parking, et que, dans le projet d'OAP, la servitude MS02 est déplacée en dehors de ses emprises, la destination des terrains de la SCI devenant la création d'un jeu de boules et un parking.

La SCI conteste ensuite la pertinence de l'aménagement prévu pour la séquence Pallanca. Elle estime que :

- Le transfert du jeu de boules et des commerces en pied d'immeuble de la partie ouest de la séquence Pallanca, sur les terrains de la SCI ne pourront se faire qu'avec une diminution de la superficie du jeu de boule et des commerces, avec de facto, un impact économique négatif, et contraire à l'objectif affiché de créer un cœur de vie animé »,
- Le bâti prévu en R+2 à l'ouest n'assure pas la transition avec le pavillonnaire, et que la réalisation d'ensemble (immobiliers) sur les terrains de la SCI et la parcelle AV 10 qui jouxte serait plus pertinente, étant en continuité du programme immobilier R+3 R+4 déjà réalisé, et permettrait la transition avec les commerces, le jeu de boules et les parcs de stationnement qui seraient réalisés en partie ouest,
- La création d'une opération d'aménagement sur ses terrains serait également pertinente du point de vue des stationnements, ceux-ci pouvant être intégrés au rez de chaussée des bâtiments,
- Les terrains de la SCI en friche sont sans intérêt écologique et constituent une dent creuse naturellement à mobiliser dans le cadre d'un nouvel aménagement urbain. A contrario l'OAP présentée supprime la possibilité pour la SCI , de créer des logements

sociaux et réduit les possibilités de création de logements et de stationnement,

- La SCI sur ses terrains serait en capacité de réaliser une cinquantaine de logements permettant à la commune de combler son déficit de logements sociaux à hauteur de 15% de ce déficit,
- L'édification d'un bâtiment sur les terrains de la SCI qui longe la Rd9, en cohérence avec l'intégration dans le tissu urbain existant et avec l'aménagement de parking sur la parcelle AV10 assurant la transition avec la coulée verte et les zones agricoles, serait plus pertinente que le long du canal du Béal
- La réalisation d'un aménagement sur la parcelle AV10 qui ne dispose d'aucun débouché sur la RD9 et nécessite d'emprunter le chemin du clos de Siagne où ont été réalisés 140 logements, est en contradiction avec la définition de l'OAP qui prévoit que « les accès se feront exclusivement depuis la RD9 pour préserver la tranquillité des rues résidentielles existantes »,

Et qu'il est de ce fait incompréhensible que les droits à construire de la SCI soient transférés sur la parcelle AV10 récemment acquise par l'EPF PACA, ce d'autant que :

- o L'évaluation environnementale signale l'impact négatif sur le milieu naturel compte tenu de l'état densément boisé de la parcelle AV10,
- o Le syndicat mixte du SCoT 06 dans son avis indique : « Le positionnement de l'emplacement réservé pour mixité sociale ...serait à justifier au regard de l'enveloppe urbaine communale (continuité urbaine) et des espaces boisés en présence, l'objectif de strictement limiter les consommations foncières relevant des critères du SCoT Ouest dont l'objectif à 2040 (3ha) est déjà dépassé »
- La limitation d'emprise des bâtiments à 12% de l'assiette des terrains, et la limitation à R+2 R+3, sur la séquence urbaine Pallanca ne sont pas réalistes pour atteindre les objectifs affichés en création de logement, la SCI rappelant que dans le PLU actuel la limitation d'emprise est fixée à 50% de leur superficie,
- La limitation d'emprise couplée aux limitations de hauteurs et aux distances de recul des bâtiments imposées « dénie tout intérêt pour un entrepreneur de réaliser un projet d'habitat collectif sur un terrain situé au sein de la séquence n°2».

La SCI rappelle sur ce point l'avis de la CCI Nice Côte d'Azur, qui a constaté que « les emprises au sol sont extrêmement réduites ce qui contraint les possibilités d'extension et l'attractivité du secteur.

La SCI dans ses conclusions demande :

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments à 50% de la superficie totale des terrains,
- L'augmentation des hauteurs à R+4,
- La réalisation dans la partie ouest de la séquence urbaine n°2 (Pallanca) du boulodrome, des commerces en rez de chaussée, et du parc de stationnement paysager,

La SCI décline ensuite l'intégration correspondante de ses demandes sur le projet de modification du PLU lui-même

Réponse de la commune

Concernant le déplacement de la servitude de mixité sociale (MS02)

La servitude de mixité sociale est repositionnée sur la parcelle AV 10 afin de permettre une implantation cohérente des logements sociaux à proximité du futur cœur de quartier, des commerces et des équipements. Il ne s'agit pas d'un transfert de droits à construire, mais d'une adaptation visant une meilleure intégration urbaine.

Concernant l'affectation des parcelles de la SCI au jeu de boules et au parking paysager

Le projet Pallanca prévoit de structurer un espace public central autour du terrain de pétanque requalifié et d'un stationnement paysager en périphérie des îlots. Ce choix répond à des critères de centralité, d'accessibilité et de continuité avec les usages existants, et participe à la création d'un cœur de vie. La taille du jeu de boules et des commerces ne résulte pas de limitations imposées par les parcelles de la SCI mais de la cohérence globale du schéma d'aménagement.

Concernant le gabarit en R+2 dans la partie ouest

Les hauteurs retenues permettent d'assurer une transition douce avec le tissu pavillonnaire, conformément aux objectifs de couture urbaine du projet. Un gabarit plus élevé, tel que proposé par la SCI, créerait une rupture d'échelle contraire aux objectifs d'intégration.

Concernant la possibilité de concentrer un programme immobilier sur les terrains de la SCI

L'OAP Pallanca répartit les volumes bâtis à l'échelle du quartier afin de maîtriser la densité, organiser les espaces publics et tenir compte des aléas hydrauliques. Les propositions de la SCI relèvent d'une logique ponctuelle mais ne répondent pas aux équilibres urbains recherchés ni aux contraintes du site.

Concernant l'intégration du stationnement dans des bâtiments réalisés par la SCI

Le stationnement enterré ou en rez-de-chaussée n'est pas adapté à l'ensemble du secteur en raison des contraintes hydrauliques. Le projet priviliege des parkings paysagers perméables, en périphérie des îlots, conformément aux prescriptions du PPRI.

Concernant la valeur écologique des terrains de la SCI

L'évaluation environnementale identifie ces terrains comme des friches urbaines présentant un intérêt écologique limité, mais souligne également la nécessité de préserver certaines continuités arborées. L'OAP Pallanca prend en compte ces éléments en imposant un traitement paysager structuré, quel que soit le porteur du projet.

Concernant l'absence de logements sociaux sur les parcelles de la SCI

La localisation des logements sociaux répond à des critères d'accessibilité, de proximité des services et d'équilibre au sein du quartier. L'objectif communal de rattrapage de logements sociaux n'est pas remis en cause par leur implantation sur d'autres secteurs de l'OAP.

Concernant l'édification d'un bâtiment sur la RD9 plutôt qu'en bord du canal du Béal

Le positionnement du bâti répond à l'objectif d'organiser un quartier lisible, structuré autour d'un cœur de vie. Les abords de la RD9 relèvent majoritairement de l'accès et du traitement paysager et ne constituent pas la solution la plus pertinente pour accueillir du logement collectif.

Concernant l'accès par la RD9 et le recours au chemin du Clos de Siagne

La parcelle AV10 dispose d'un d'accès existant conforme par le chemin du Clos de Siagne qui appartient à la commune et qui n'est pas remis en cause dans le projet.

Concernant les remarques issues de l'évaluation environnementale et du SCoT

La parcelle AV10 présente des enjeux arborés, mais ceux-ci peuvent être pris en compte dans un aménagement

maîtrisé, notamment par des mesures d'évitement et de désimperméabilisation. Le projet Pallanca respecte l'objectif du SCoT de limitation de consommation foncière en s'inscrivant dans un secteur déjà urbanisé. Il sera donc demandé un aménagement paysager et le maintien au possible des sujets arborés présents en cohérence avec le projet.

Concernant la demande d'augmenter l'emprise au sol à 50 % et la hauteur à R+4

Ces propositions sont incompatibles avec les objectifs du projet Pallanca, qui reposent sur une densité maîtrisée, des transitions urbaines équilibrées et la prise en compte des aléas hydrauliques. Les limitations actuelles sont adaptées aux capacités du site et au contexte environnant.

Concernant l'avis de la CCI sur les entreprises réduites

L'avis de la CCI relève des considérations générales. L'emprise au sol retenue et les hauteurs maximales répondent aux contraintes locales, à la qualité du cadre de vie et à l'intégration du quartier dans son environnement.

- ⇒ **La commune maintient donc les orientations prévues pour la séquence Pallanca, et répond favorablement au déplacement du périmètre de mixité sociale sur la parcelle AV 10**

Observation N°25 : Madame Tr demande la modification du tracé des emplacements réservés n°19 et 19 bis destinés à l'aménagement d'une voie douce et qui coupent la propriété foncière du Camping Le Saint Louis, le permis d'aménager accordé en 2023 dans le cadre d'une extension du camping, qui a servi au calage de ces emplacements réservés devant faire l'objet d'un modicatif au vu des contraintes écologiques fortes.

Réponse de la commune

Les ER 19 et 19bis correspondent à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de développement du maillage des cheminements viaires communaux. L'emplacement réservé n°19 est actuellement en cours de réalisation pour la partie située sur la parcelle AC 20.

Le maillage participe à la sécurisation des axes routiers qu'il est nécessaire de maintenir.

La proposition de déplacement émise par le camping nécessite de mener une réflexion technique approfondie et ne peut être à ce jour validée en l'état.

- ⇒ **La commune maintient donc les emplacements réservés n°19 et 19bis mais reste ouverte à des échanges avec le camping pour valider une solution technique adaptée**

Observation N°26 : Monsieur et Madame Bu Ro s'opposent relativement au projet de modification n°4 du PLU :

- A la restriction de la hauteur constructible à R+1 sur leur propriété située chemin de la Vignasse, selon le règlement de la zone UO,
- Au classement du chemin de Vignasse en zone UCb.

Réponse de la commune

Concernant la limitation de hauteur à R+1 en zone UO

La modification n°4 procède à une clarification des règles applicables en zone UO, où les hauteurs sont volontairement limitées afin de préserver la silhouette urbaine, le caractère du bâti traditionnel, et l'insertion harmonieuse dans le tissu existant. La modification n°4 n'a pas vocation à remettre en cause ce choix de composition urbaine.

Concernant le classement du chemin de la Vignasse (passage de la zone UO en zone UCb)

Ce classement traduit la réalité morphologique du secteur, marqué par la présence d'un tissu d'habitat existant plus dense et organisé. La zone UCb permet de mieux encadrer l'évolution du quartier et de garantir une cohérence des formes urbaines. Ce classement vise à assurer une lecture correcte de la vocation du secteur. La modification n°4 n'a pas vocation à remettre en cause ce choix de composition urbaine.

- ⇒ **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**

Observation N°27 : Monsieur Vi conteste la limitation de ses droits à construire sur sa parcelle AW 114 du fait des restrictions imposées à la zone UO par le projet de modification n°4 du PLU.

Réponse de la commune

Concernant le classement en zone UO

La modification n°4 procède à une clarification des règles applicables en zone UO, où les hauteurs sont volontairement limitées afin de préserver la silhouette urbaine, le caractère du bâti traditionnel, et l'insertion harmonieuse dans le tissu existant. La modification n°4 n'a pas vocation à remettre en cause ce choix de composition urbaine.

Concernant le classement du chemin de la Vignasse (passage de la zone UO en zone UCb)

Ce classement traduit la réalité morphologique du secteur, marqué par la présence d'un tissu d'habitat existant plus dense et organisé. La zone UCb permet de mieux encadrer l'évolution du quartier et de garantir une cohérence des formes urbaines. Ce classement vise à assurer une lecture correcte de la vocation du secteur. La modification n°4 n'a pas vocation à remettre en cause ce choix de composition urbaine.

- ⇒ **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**

Observation N°28 : Monsieur Me, demande la suppression de l'emplacement réservé 21 (antérieurement 26). Il constate un accroissement des circulations, dont des camions au tonnage non autorisé, avec des dangers et des nuisances. Il craint que la création d'une voie communale « en zone boisée classée et/ou inondable » n'aggrave la situation,

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 correspond à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de liaison des cheminements viaires communaux. Son aménagement n'a pas vocation à créer une voie à fort trafic, mais un lien de proximité dont les caractéristiques seront définies ultérieurement en tenant compte du contexte du secteur.

La commune prend note des préoccupations concernant le passage en propriété privée et l'impact sur la tranquillité du secteur.

- ⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

Observation N°29 : Madame Vi conteste le classement en zone UO avec perte des droits à construire liés à la zone UB qui s'appliquaient précédemment. Au-delà de l'impossibilité d'agrandir son habitation provoquée par ce changement, elle fait mention

d'un projet immobilier collectif avec 50% de logement social sur sa parcelle et celle de son voisin

Réponse de la commune

Concernant le classement du chemin de la Vignasse (passage de la zone UO à la zone UCb)

Ce classement traduit la réalité morphologique du secteur, marqué par la présence d'un tissu d'habitat existant plus dense et organisé. La zone UCb permet de mieux encadrer l'évolution du quartier et de garantir une cohérence des formes urbaines. Ce classement vise à assurer une lecture correcte de la vocation du secteur. La modification n°4 n'a pas vocation à remettre en cause ce choix de composition urbaine.

- ⇒ **La commune fait basculer en zone UCb le secteur pavillonnaire existant par soucis de cohérence avec le tissu urbain existant.**

Observation N°30 : Monsieur Gr, riverain du chemin de la Vignasse, constate la diminution de ses droits à construire. Il demande le maintien de sa parcelle en zone UB ce qui permettrait selon lui la dynamisation de l'économie ainsi que la création de logements sociaux. Il fait mention à ce sujet d'une promesse de vente avec un acteur immobilier, conjointement avec les propriétaires d'une parcelle voisine, pour la construction de 44 logements collectifs avec 50 % de logement sociaux

Réponse de la commune

Concernant le classement du chemin de la Vignasse (passage de la zone UO à la zone UCb)

Ce classement traduit la réalité morphologique du secteur, marqué par la présence d'un tissu d'habitat existant plus dense et organisé. La zone UCb permet de mieux encadrer l'évolution du quartier et de garantir une cohérence des formes urbaines. Ce classement vise à assurer une lecture correcte de la vocation du secteur. La modification n°4 n'a pas vocation à remettre en cause ce choix de composition urbaine.

- ⇒ **La commune fait basculer en zone UCb le secteur pavillonnaire existant par soucis de cohérence avec le tissu urbain existant.**

II.4. Contributions verbales

Observation N°30 : Madame Fa demande à ce que le projet dispose d'une cohérence architecturale sur le bâti et formule le souhait. Elle souhaite que le quartier Saint Jean ne soit pas seulement dédié au logement (dortoir) mais qu'il permette la rencontre des habitants entre eux et soit un lieu de vie avec des commerces type boulangerie, bars restaurants, salon de thé, qu'il y ait des espaces dédiés aux associations et aux enfants.

Réponse de la commune

L'OAP Saint-Jean prévoit un cadre architectural, définissant les formes urbaines, les gabarits, les matériaux et le traitement des espaces publics. Ces orientations garantissent une cohérence d'ensemble et une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments dans le quartier.

Le projet ne vise pas à créer un simple secteur résidentiel. Il s'articule autour d'un cœur de vie actif, intégrant commerces, services et espaces publics dédiés aux rencontres et à la convivialité. L'objectif est bien de faire du

quartier un lieu animé, structuré autour d'usages quotidiens diversifiés.

Les besoins en espaces pour les associations et les enfants sont intégrés dans la conception des espaces publics, qui offriront des lieux polyvalents et adaptés aux usages intergénérationnels. Leur programmation sera précisée au stade opérationnel, en lien avec les besoins du quartier.

⇒ **La commune maintient donc les orientations prévues pour le secteur Saint-Jean.**

Observation N°28 : Madame Ga riveraine de la place Pallenca fait part de ses craintes sur le risque de nuisances qui résulteraient de l'aménagement urbain projeté

Réponse de la commune

Le projet Pallanca a été conçu pour renforcer la qualité du cadre de vie tout en limitant les nuisances pour les riverains. Les espaces publics, les circulations et le stationnement sont organisés de manière à préserver les zones résidentielles situées en périphérie du cœur de quartier.

Le stationnement prévu est traité sous forme de parkings paysagers, perméables et végétalisés, afin de réduire l'impact visuel et sonore. Les flux de circulation seront maîtrisés grâce à une organisation claire des accès et à la priorité donnée aux mobilités douces dans le périmètre immédiat de la place.

L'OAP encadre également les hauteurs, les retraits et l'implantation des bâtiments, garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et la protection du voisinage proche.

⇒ **La commune maintient donc les orientations fixées pour le secteur Pallanca.**

Observation N°29 : Madame Sa fait observer que concernant l'aménagement urbain prévu en séquence 5 le désenclavement des parcelles à l'arrière de l'aménagement urbain, dans l'OAP et au-delà n'est pas indiqué.

Réponse de la commune

L'OAP Saint-Jean encadre la séquence 5 vise à améliorer les liaisons internes tout en préservant le caractère résidentiel du secteur.

Les accès prévus pour cette séquence se feront par les voies secondaires, en cohérence avec son identité plus résidentielle et sa densité modérée, ou depuis la RD9, conformément aux orientations générales du projet. Ces principes garantissent une bonne accessibilité sans créer de flux de transit dans les rues locales.

Le désenclavement éventuel des parcelles situées en limite du périmètre relève des études opérationnelles ultérieures, qui permettront d'examiner les contraintes foncières, techniques et environnementales.

⇒ **La commune maintient donc les orientations prévues pour la séquence 5.**

Observation N°30 : Monsieur et Madame Ti propriétaire d'un terrain le long du chemin de Maeyne entre les deux zones 2AUb constructible auparavant (PC accordé en 1973) et classé en zone inondable en 1996, souhaitent connaître l'évolution concernant ces deux zones : existence ou non de projet...

Réponse de la commune

Les parcelles évoquées sont aujourd’hui situées dans un secteur soumis à des aléas d’inondation, tels que définis par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Ce classement résulte d’une évolution réglementaire indépendante du PLU et s’impose à toute autorisation d’urbanisme.

La modification n°4 du PLU n’a pas vocation à revoir le zonage inondation ni à réexaminer la constructibilité de secteurs soumis à des risques naturels. Le secteur classé en zone 2AUH indiqué nécessite une modification spécifique pour son ouverture à l’urbanisation qui ne fait pas l’objet de la présente procédure.

- ⇒ **La commune maintient donc les règles du PLU en vigueur sur ce secteur.**

Observation N°31 : Monsieur et Madame No résidant impasse de la Meayne signalent que le vallon est sujet aux inondations avec dégâts sur leur propriété et menace sur la sécurité des biens et des personnes. Ils constatent une nette aggravation ces dernières années avec l’accroissement de l’urbanisation et demandent la prise en compte par la commune de cette problématique avec la réalisation des aménagements adaptés.

Réponse de la commune

Le risque d’inondation dans le secteur mentionné est pleinement identifié par la commune. Cette situation fait l’objet d’une attention particulière dans la gestion des eaux pluviales et dans les projets d’aménagement environnants. Dans ce sens, l’ER 38 vise à produire notamment un bassin de rétention d’eau, en point bas du Vallon de la Meayne contribuant ainsi à une meilleure gestion des impacts liés au ruissellement.

La modification n°4 du PLU n’a pas vocation à définir des travaux publics hydraulique ni à modifier les classements liés au PPRI, qui relèvent d’une procédure distincte. Toutefois, la commune poursuit l’analyse des dysfonctionnements constatés et étudie les solutions techniques en lien avec les travaux engagés par l’agglomération compétente en la matière – CAPG - dans le cadre du PAPI, pour trouver des solutions techniques adaptées.

- ⇒ **La commune maintient donc les règles applicables sur ce secteur dans le PLU.**

Observation N°32 : Monsieur Gi demande quelle l’utilité et le devenir de l’espace réservé 39 entre le chemin des Roques et le chemin des Meaynes qui passe dans sa propriété bâtie.

Réponse de la commune

L’emplacement réservé n°39 a pour objet la création d’une voie communale entre le chemin des Roques et le chemin de Meayne. Cette liaison participe au maillage et à la cohérence du réseau viaire communal afin d’améliorer la desserte locale et de renforcer les connexions entre les quartiers, sans générer de trafic de transit.

L’inscription de cet emplacement réservé permet à la commune de préserver l’emprise nécessaire pour une liaison de proximité, dont la pertinence et les modalités seront étudiées lors de phases ultérieures, en tenant compte des conditions techniques, foncières et de la sécurité.

- ⇒ **La commune maintient donc l’emplacement réservé n°39.**

Observation N°33 : Madame St demande quel est l’aménagement prévu impasse des Moulins correspondant à l’espace réservé 21.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°21 correspond à une liaison de desserte locale inscrite dans une logique de liaison des cheminements viaires communaux. Il ne s'agit pas d'une voie destinée à accueillir un trafic important, mais d'un cheminement dont les modalités d'aménagement seront définies ultérieurement.

- ⇒ **La commune maintient donc l'emplacement réservé n°21.**

Observation N°34 : Monsieur Ba demande qu'elles sont les évolutions à venir sur le village.

Réponse de la commune

Le secteur du village n'est pas directement concerné par les projets d'aménagement des séquences Saint-Jean et Pallanca, qui constituent le périmètre principal de la modification n°4. Pour le village, le PLU maintient les orientations existantes, centrées sur la préservation du tissu ancien, la valorisation du patrimoine et le maintien d'un cadre de vie qualitatif.

La modification n°4 ne modifie donc pas les dispositions applicables au village, qui demeure protégé dans sa forme urbaine, son échelle et son identité.

- ⇒ **La commune maintient qu'aucune évolution particulière n'est prévue dans le cadre de la modification n°4.**

Observation N°35 : Madame Ge qui habite en zone Ud souhaite pouvoir agrandir sa maison en élévation en dérogation du règlement de la zone.

Réponse de la commune

Les possibilités d'extension ou de surélévation des constructions en zone UD sont définies par le règlement du PLU en vigueur, qui fixe des hauteurs et des gabarits adaptés au caractère résidentiel du secteur. Ces règles ne font pas l'objet de la présente modification n°4, et ne sont donc pas modifiées dans le cadre de cette procédure.

Toute évolution éventuelle des droits à construire dans la zone UD devrait être examinée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU, et non dans la présente procédure.

- ⇒ **La commune maintient donc les règles applicables à la zone UD.**

Conclusions de la commune

À l'issue de l'analyse des observations, il apparaît que la majorité des contributions portent sur des problématiques individuelles, des situations foncières particulières ou des demandes de révision de zonages et d'emplacements réservés qui ne relèvent pas de la modification n°4. La commune en prend acte, mais ces demandes n'appellent pas d'évolution du projet, dont le périmètre demeure volontairement limité.

Les observations portant directement sur les secteurs Saint-Jean et Pallanca ont permis de confirmer la pertinence des orientations retenues : maîtrise de la densité, qualité des espaces publics, gestion du risque inondation, valorisation des continuités végétales et intégration des équipements de proximité. Seuls quelques ajustements ponctuels ont été intégrés, sans modifier l'économie générale du projet.

La modification n°4 peut ainsi être présentée à l'approbation avec un dossier clarifié et consolidé, tout en préservant les objectifs initiaux d'aménagement, de cohérence urbaine et de qualité de vie pour les habitants.

La Roquette sur Siagne le 20 novembre 2025,

Le Maire
Raymond ALBIS

Note technique sur le bilan
besoin/ressource en eau pour
la révision du PLU de la
Roquette-sur-Siagne

Sommaire

1.	Objet de la note technique.....	3
2.	Capacité actuelle de la ressource	3
2.1	Disponibilité de la ressource actuelle.....	3
2.2	Prélèvements du périmètre SICASIL.....	6
2.3	Bilan besoin ressource actuel.....	7
2.4	Mobilisation de ressources alternatives	9
3.	Analyse des consommations actuelles.....	10
4.	Besoins en eau futurs	11
5.	Adéquation disponibilité des ressources / volumes consommés – état projeté	11
5.1	Etat de la ressource projetée :	11
5.2	Etat des besoins projetés :	12
5.3	Bilan des besoins ressources futurs :	13

1. Objet de la note technique

Par courrier en date du 7 juin 2024, le Préfet indique la mise en œuvre d'un Dire de l'Etat dans le département des Alpes-Maritimes relatif à la prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme. L'urbanisation du territoire ne sera donc possible, qu'à condition, que celle-ci ne représente pas une menace pour la ressource en eau.

Désormais à chaque fois qu'une collectivité ou intercommunalité élaborera ou révisera un document de planification urbaine (SCOT, PLU, etc...), un bilan prévisionnel des consommations et ressources en eau disponibles devra être élaboré. Ces documents d'urbanisme, pour être appliqués, doivent emporter l'avis favorable du Préfet au travers du Dire de l'Etat.

Par ailleurs, dans le cadre de la modification n°4 de son PLU, la commune de La Roquette-sur-Siagne, ville de 5 608 habitants en 2024, intègre une croissance démographique établie à + 0,3% soit 205 habitants supplémentaires (entre 2025 et 2036).

Par conséquent, la présente note relative au bilan besoin/ressource permet de répondre aux demandes de la Ville de La Roquette-sur-Siagne ainsi qu'au Dire de l'Etat.

2. Capacité actuelle de la ressource

2.1 Disponibilité de la ressource actuelle

Le Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (SICASIL), est l'autorité organisatrice du service d'eau potable sur le territoire regroupant les communes d'Auribeau-sur-Siagne, Pégomas, La Roquette-sur-Siagne, Le Cannet, Cannes, Vallauris-Golfe Juan, Mougins, Mandelieu-La Napoule et Théoule-sur-Mer. Afin d'alimenter ses abonnés en eau potable, le SICASIL prélève de l'eau dans les deux ressources locales : le cours d'eau de la Siagne et du Loup.

Les prélèvements sur le bassin versant de la Siagne s'effectuent au niveau des endroits suivants :

Point de prélèvement	Droit d'eau l/s	Droit d'eau m³/j
Saint-Cézaire	900	77 760
Source de La Foux	222	19 181
Source des Veyans	450	38 880
Prise de l'Apié	660	57 024
Puits à drain rayonnants	1250	108 000
TOTAL	3 482	300 845

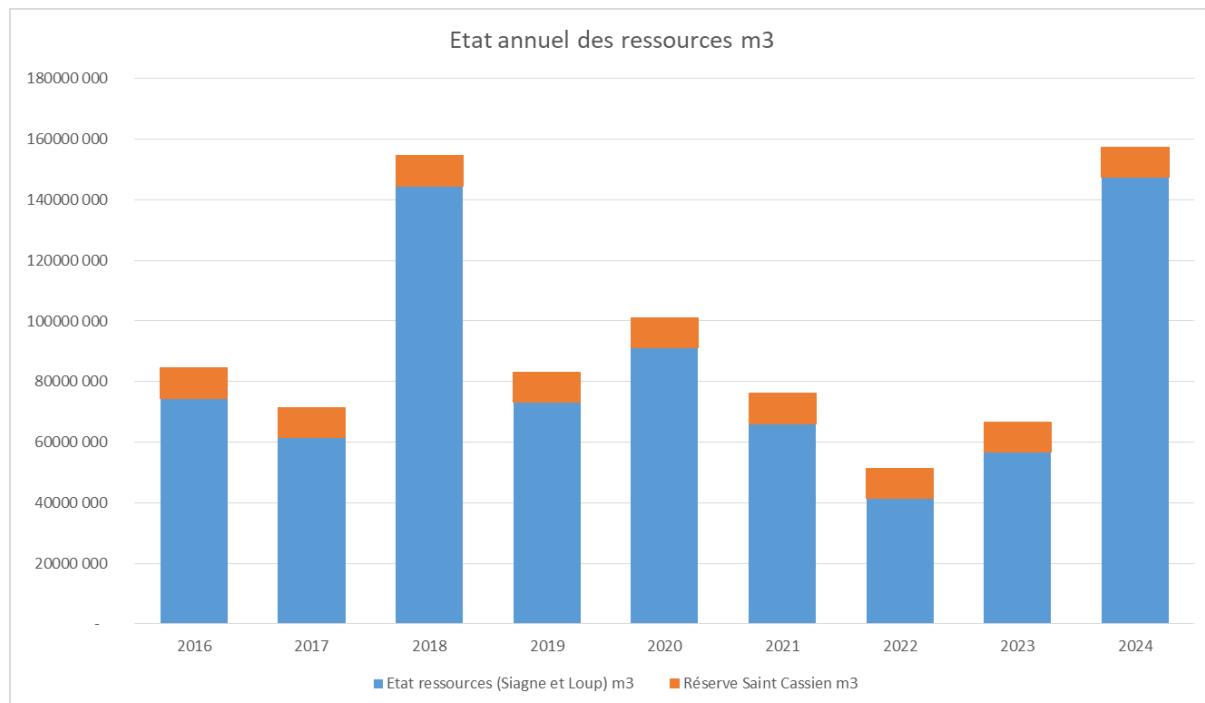
Les prélèvements sur le bassin versant du Loup s'effectuent au niveau des endroits suivants :

Point de prélèvement	Droit d'eau l/s	Droit d'eau m³/j
Sources de Gréolières	700	60 480
Sources de Bramafan		
TOTAL	700	60 480

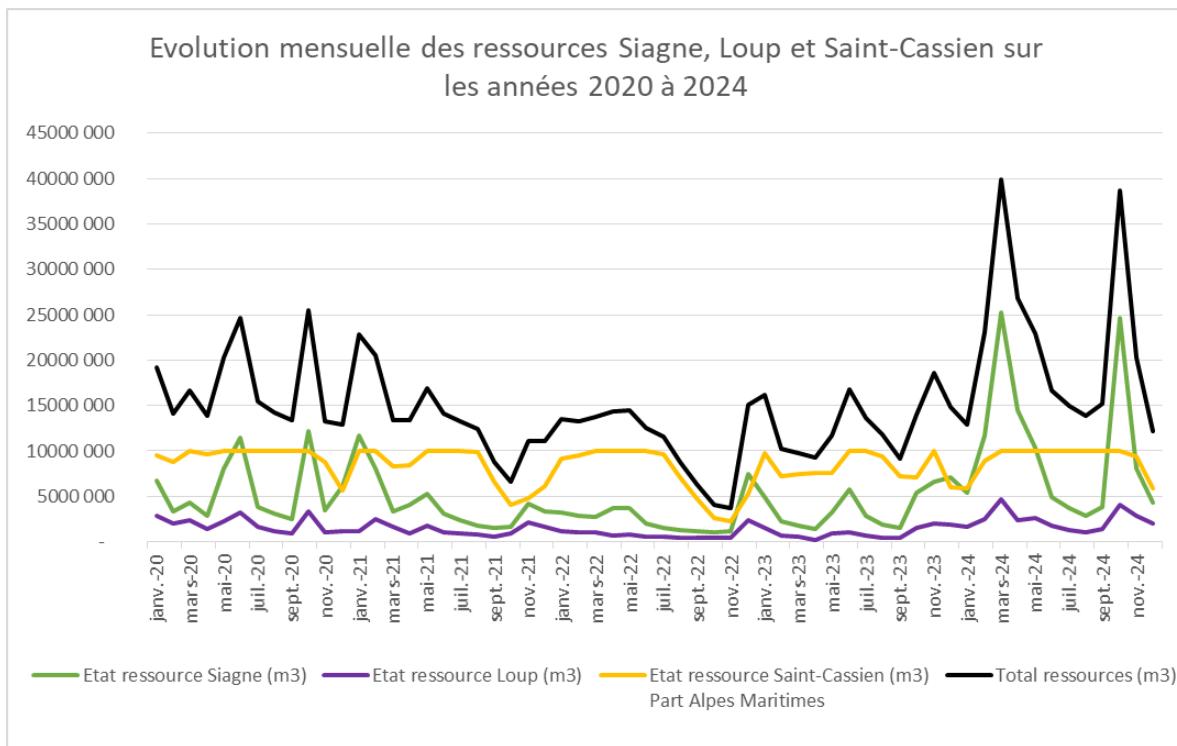
Ainsi, le SICASIL dispose au total d'un droit d'eau de **361 325 m³** par jour sur l'ensemble de ses prélèvements soit **131 883 625 m³ par an**.

Par ailleurs, en plus des prélèvements possibles dans les deux ressources locales, le SICASIL bénéficie de l'accès à une réserve de 10 000 000 m³ par an au Lac de St Cassien (reconstituée au 1^{er} juillet de chaque année), allouée aux Alpes-Maritimes.

Ainsi, le graphique ci-dessous représente l'évolution annuelle de l'état de la ressource globale dont les données ont été issues des fichiers de suivi du délégataire concernant les ressources gravitaires Siagne et Loup et en ajoutant la réserve de 10 Mm³ pour la réserve de Saint-Cassien.



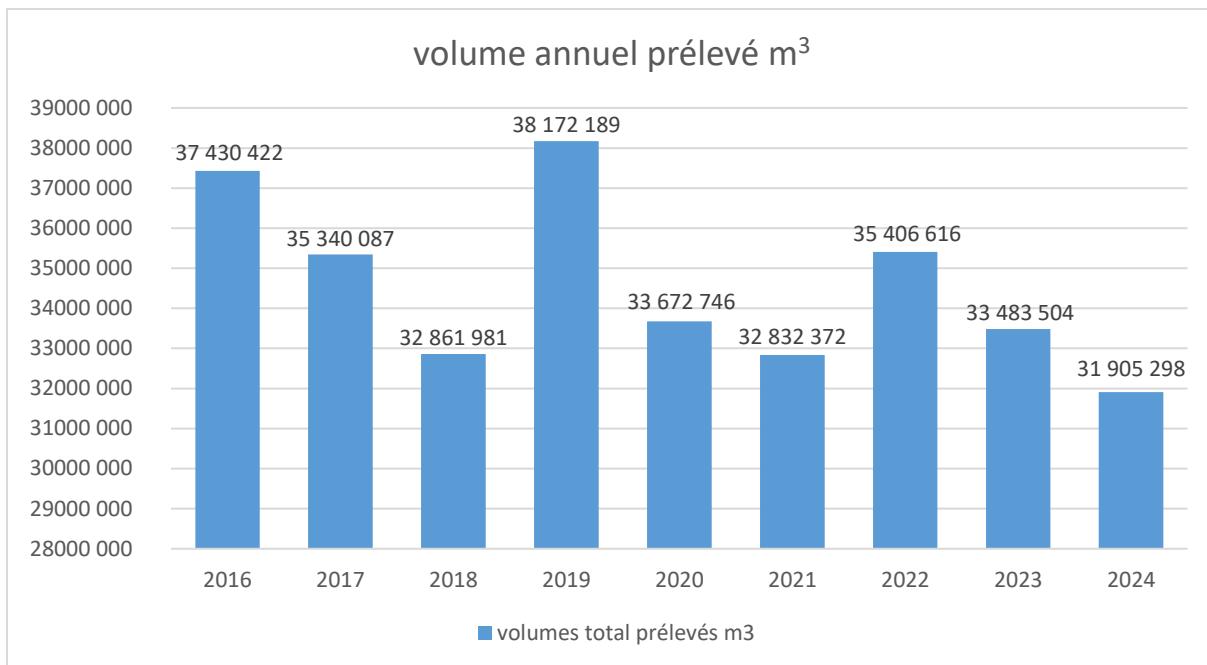
L'histogramme bleu représente l'état des ressources gravitaires Siagne et Loup quant à l'histogramme orange représente la réserve de Saint-Cassien de 10 000 000 m³ par an. L'état de la ressource est très fluctuant selon les années. **Depuis 2016, l'année la plus sèche est 2022 avec 51 403 519 m³, quant à l'année la plus humide est 2024 avec 157 398 037 m³ fournis par les deux ressources et comprenant également les 10 000 000 m³ de réserve du Lac de St Cassien.**



Le graphique ci-dessus représente l'évolution mensuelle de l'état de la ressource dont les données ont été issues des fichiers de suivi du déléguétaire et d'EDF:

- En violet → l'état de la ressource du Loup ;
- En vert → l'état de la ressource de la Siagne ;
- En jaune → l'état de la ressource de la réserve de Saint-Cassien. Pour la réalisation de la courbe jaune, le SICASIL a repris l'historique 2020 à 2024 du volume mensuel pour la part Alpes-Maritimes du Lac de Saint-Cassien (source fichier EDF) tout en plafonnant la réserve à 10 Mm³. Ainsi la variation de la courbe a été établie en prenant en compte les volumes décaissés du mois précédent ;
- En noir → le total des trois ressources précitées.

2.2 Prélèvements du périmètre SICASIL



Depuis 2016, la tendance générale est à la baisse des prélèvements, avec notamment pour l'année 2024, le plus faible volume prélevé, dans les ressources locales ou dans la ressource stockée.

Les prélèvements du SICASIL représentent en moyenne 42% de l'état disponible de la ressource (ressource locale et stockée). En effet, les volumes prélevés représentent généralement moins de 50% de la ressource disponible sauf pour 2022, année de forte sécheresse, qui représente 68% de la ressource.

	Etat ressources m ³	volume total prélevé m ³	Ratio
2020	101 174 208	32 845 471	32%
2021	76 043 472	30 892 969	41%
2022	51 403 519	35 141 772	68%
2023	66 599 023	33 460 917	50%
2024	157 398 037	31 905 298	20%
Moyenne			42%

Les volumes d'eau prélevés par le SICASIL permettent également d'alimenter les communes de la Communauté d'agglomération Pays de Grasse (SIEF et RECB), de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (Valbonne) et Estérel Côte d'Azur Agglomération (Quartier du Trayas) via les ventes en gros représentant ainsi en moyenne 11% du volume prélevé.

	Volume total prélevé m ³	volume VEG m ³	Ratio
2020	32 845 303	4 560 791	14%
2021	30 892 969	2 497 937	8%
2022	35 141 772	3 701 803	11%
2023	33 460 917	3 306 861	10%
Moyenne			11%

Concernant la commune de La Roquette-sur-Siagne, le volume vendu à cette commune représente en moyenne 1,44% du volume prélevé sur la ressource en eau (voir tableau ci-dessous).

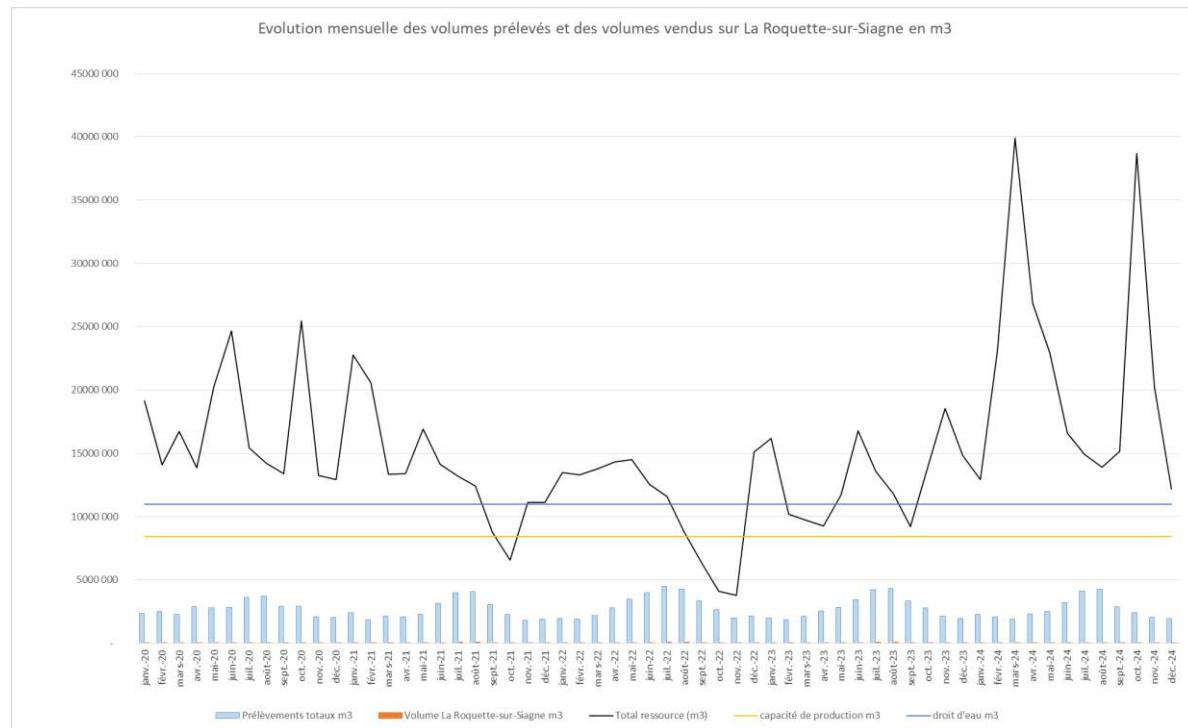
	Volumes total prélevés m³	Volumes vendus La Roquette m³	Ratio
2020	32 845 303	459 279	1,40%
2021	30 892 969	485 842	1,57%
2022	35 141 772	506 914	1,44%
2023	33 460 917	504 584	1,51%
2024	31 905 298	409 543	1,28%
		Moyenne	1,44%

Ainsi, les consommations de la Commune de La Roquette-sur-Siagne représentent un faible volume, en comparaison, aux prélèvements globaux du SICASIL.

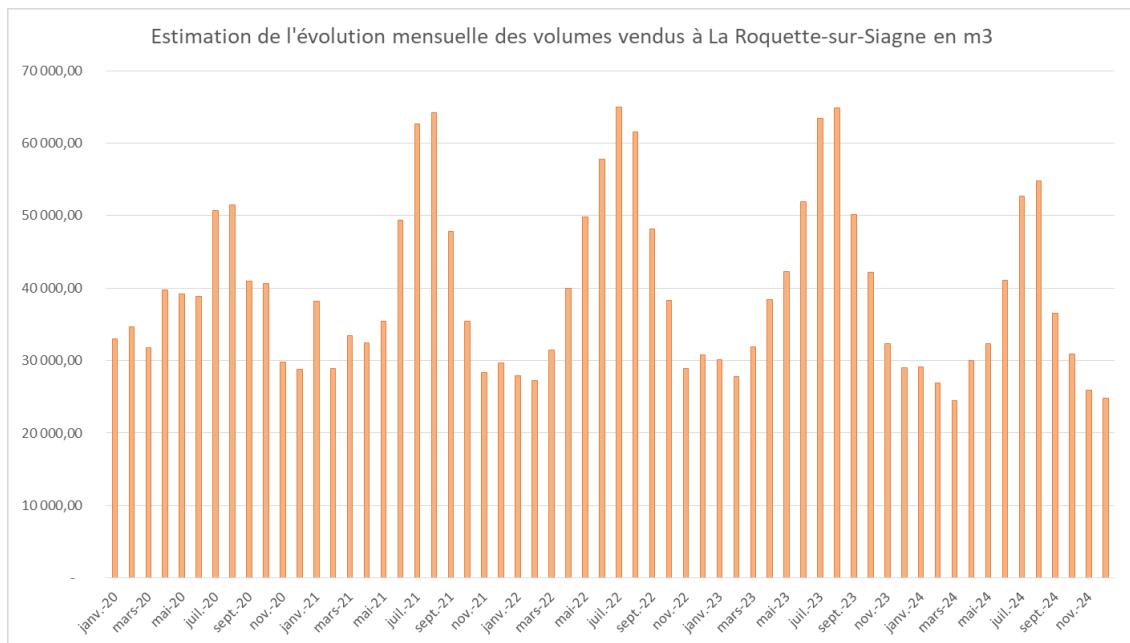
2.3 Bilan besoin ressource actuel

L'évolution mensuelle des volumes consommés sur la commune de La Roquette-sur-Siagne n'est pas connue au pas de temps mensuel (absence de télémètre). Pour pouvoir établir le bilan besoins/ressources, il a été appliqué le ratio annuel des volumes vendus sur les volumes prélevés aux prélèvements mensuels pour pouvoir représenter la part des volumes mensuels dédiés à l'alimentation de la commune.

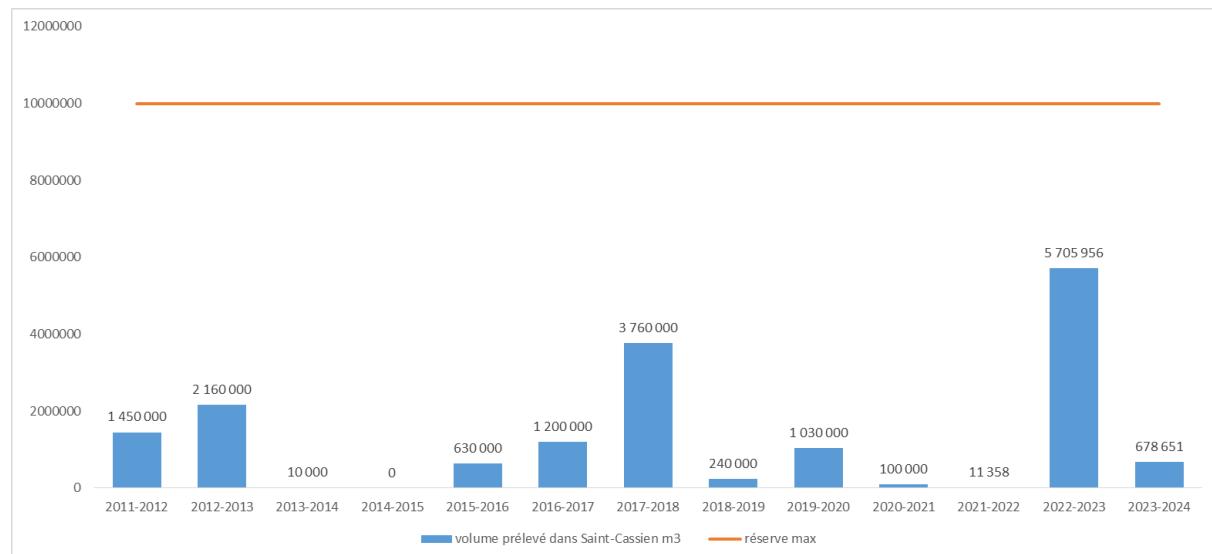
Dans le graphique ci-dessous, il est représenté les volumes prélevés (histogramme bleu clair) par rapport aux volumes vendus sur La Roquette-sur-Siagne (histogramme orange).



La courbe noire représente l'état mensuel des ressources qu'elles soient locales ou stockées.



Le graphique ci-dessous illustre l'historique des prélevements réalisés sur Saint-Cassien.



La courbe jaune représente la capacité totale théorique des usines du SICASIL. Cette capacité théorique globale se décompose comme suit :

capacité usine m ³ /j	
Saint-Jacques	36000
Nartassier	50000
Châteauneuf	52800
Apié	52 000
Auribeau	86400
Pégomas	
<i>total en m³/j</i>	277 200
<i>total en m³/an</i>	101 178 000
total en m³/mois	8 431 500

La courbe bleue représente la capacité théorique réglementaire de prélèvements.

Ainsi ce graphique montre que les prélèvements ont toujours été inférieurs à la ressource disponible même en période de sécheresse prononcée.

2.4 Mobilisation de ressources alternatives

a. Réutilisation des eaux usées traitées

L'Agglomération Cannes Pays de Lérins a mis en place en 2023 la Réutilisation des Eaux Usées Traitées (REUT), permettant ainsi de réaliser des économies sur la ressource en eau. En effet, la CACPL a obtenu ses arrêtés préfectoraux pour les usages suivants :

- L'irrigation du Golf Old Course ;
- Le nettoyage des voiries de Cannes et de Mandelieu-La Napoule ;
- L'arrosage des espaces verts de Cannes et de Mandelieu-La Napoule ;
- L'irrigation des stades municipaux de Cannes et de Mandelieu-La Napoule.

Ainsi en 2023, se sont plus 94 000 m³ économisés et en 2024 se sont près de 141 000 m³ d'eau économisée sur la ressource en eau.

En 2025, la CACPL a procédé à l'extension de la REUT pour les usages suivants :

- Le nettoyage et curage des réseaux d'assainissement et de pluviale, des fosses toutes eaux, des bacs à graisses et des fosses à hydrocarbures ;
- Le nettoyage des bus de la Régie de transport Palm Bus ;
- Le nettoyage des bennes à ordures ménagères et des véhicules de propreté urbaine ;
- La centrale d'hydrogène.

C'est nouveaux usages permettent d'économiser environ 65 000 m³ supplémentaires par an.

Au total, il est envisagé d'économiser au total près de 200 000 m³ par an de prélèvement dans la ressource à partir de 2026.

b. Les eaux d'exhaures du parking Lamy

Depuis plus de 30 ans la ville de Cannes pompe les eaux exhaures du parking Lamy les rejetant ainsi dans le réseau d'eau pluviale. Après l'année de sécheresse 2022, le SICASIL a souhaité réutiliser cette eau en installant deux bornes de distributions afin de nettoyer les voiries et les espaces verts de la Ville de Cannes. Ce dispositif a vu le jour en juillet 2023 contribuant à économiser 670 m³ sur la ressource en eau.

En 2025, il a été installé une nouvelle borne de distribution au niveau de l'angle rue Pasteur et rue Rouaze permettant de remplir plus de camions afin de réaliser plus d'économie d'eau.

En 2026/2027, le poste de refoulement de la Baume sera réhabilité afin d'accueillir les eaux du parking Lamy déversant le port Canto pour le nettoyage des bateaux et permettant l'arrosage de tous les espaces verts de la croisette.

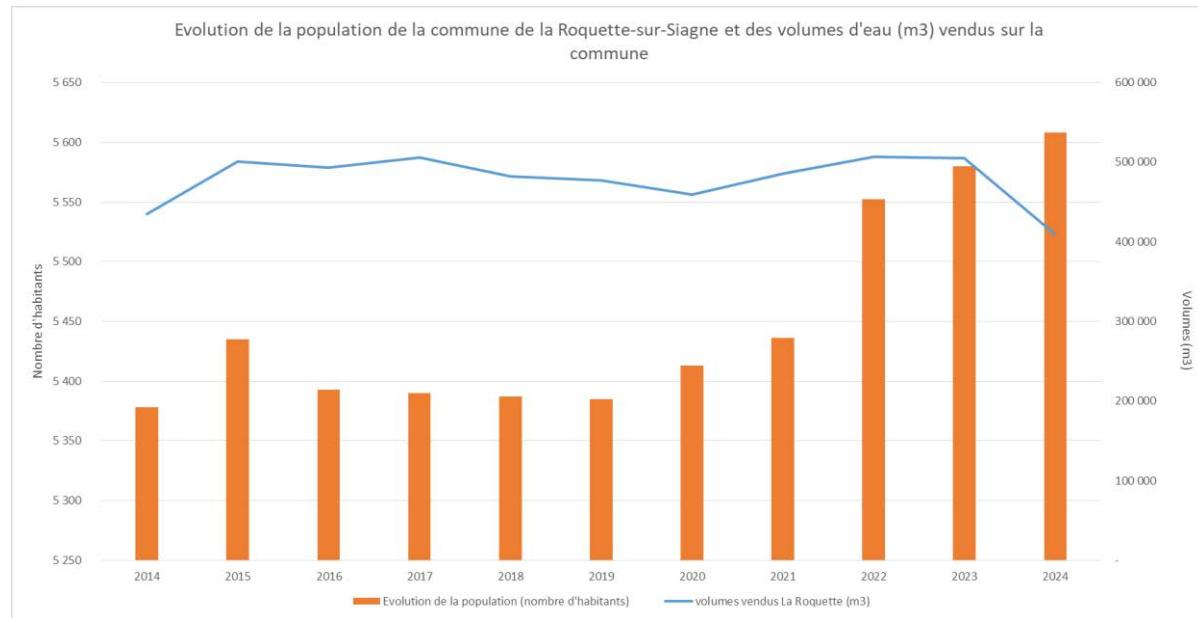
Il est envisagé d'économiser jusqu'à 100 000 m³ de prélèvement dans la ressource d'ici 2030.

3. Analyse des consommations actuelles

L'analyse des consommations d'eau potable de la commune de La Roquette-sur-Siagne montre une diminution de la consommation globale entre 2014 et 2024 (- 5,8%) malgré une évolution croissante de la population (+ 4,3%) comme le montrent le tableau et le graphique suivant :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Moy
volumes vendus La Roquette (m ³)	434 663	500 533	493 193	506 156	481 813	476 803	459 279	485 842	506 914	504 584	409 543	
Evolution des volumes en pourcentage		15,15%	-1,47%	2,63%	-4,81%	-1,04%	-3,68%	5,78%	4,34%	-0,46%	-18,84%	-5,78 %
Evolution de la population (nombre d'habitants)	5 378	5 435	5 393	5 390	5 387	5 385	5 413	5 436	5 552	5 580	5 608	4,28 %
dotation m ³ /habitant/an	81	92	91	94	89	89	85	89	91	90	73	88

Le graphique ci-dessous représente l'évolution de la population et les volumes vendus à La Roquette-sur-Siagne.



4. Besoins en eau futurs

L'élaboration du bilan besoins/ressource nécessaire à l'instruction du PLU de la commune par les services de l'Etat nécessite d'évaluer les besoins futurs. Les hypothèses retenues pour évaluer les besoins en eau de la commune de La Roquette-sur-Siagne sont basées sur :

- Une augmentation de 0,3% chaque année de la population (donnée fournie en accord avec la commune selon la donnée du SCOT Ouest) soit 205 habitants en plus à l'horizon 2036 ;
- Une dotation stable sur les prochaines années (calculé en tenant compte du volume moyen vendu sur la période 2014-2024 et du nombre d'habitants soit 88 m³/habitant/an)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Projection des volumes vendus à La Roquette m ³	411 044	412 545	414 046	415 547	417 047	418 548	420 049	421 550	423 051	424 552	426 053	427 554
Evolution de la population (nombre d'habitant)	5 625	5 642	5 659	5 676	5 694	5 711	5 728	5 745	5 762	5 779	5 796	5 813
dotation m ³ /habitant/an	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88

Ainsi, selon les hypothèses retenues, les documents d'urbanisme fournis par la commune nécessitent de mobiliser un volume d'eau d'environ 18 011 m³ à l'horizon 2036 soit 1 501 m³/an.

5. Adéquation disponibilité des ressources / volumes consommés – état projeté

5.1 Etat de la ressource projetée :

Pour établir l'état de la ressource projetée (courbe noire du graphique ci-dessous), les hypothèses suivantes ont été prises en compte :

- historique de 2020 à 2024 inclus ;
- prise en compte de la ressource gravitaire de la Siagne uniquement car la ressource provenant du Loup permet d'alimenter principalement les ventes en gros pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) et pour la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) ;
- Application d'une hypothèse de baisse de 20% sur la ressource gravitaire à partir de 2030 conformément à l'étude du changement climatique de juillet 2023 complétée en novembre 2023 du SMIAGE ;

- Prise en compte d'une réserve stockée basée sur la moyenne interannuelle du volume constituant cette réserve au 1^{er} juillet sur la période 2020 à 2024 (*source fichier bilan d'EDF*) :

Saint-Cassien (m ³)	
1 ^{er} Juillet 2020	22 140 000
1 ^{er} Juillet 2021	22 149 600
1 ^{er} juillet 2022	20 078 225
1 ^{er} juillet 2023	22 134 355
1 ^{er} juillet 2024	23 978 208
moyenne	22 096 078
Part 06 théorique	Moyenne /2 = 11 048 039
Réserve disponible prise en compte	10 000 000

A noter que le lac de Saint-Cassien est alimenté principalement par la Siagne sur laquelle les effets du changement climatique ont été appliqués, à savoir une baisse de 20% de son débit, conformément aux demandes des services de l'Etat. Il n'a pas été appliqué d'effets additionnels au Lac de Saint-Cassien liés au changement climatique puisqu'il est très sensible aux précipitations et voit donc son remplissage évoluer rapidement après des précipitations significatives comme celles observées en mars dernier (remplissage de 10 Mm³ en 15 jours soit plus de 660 000 m³/j). De plus, la période de remplissage du Lac s'effectue à partir de mars ce qui permet de reconstituer la réserve de Saint-Cassien au 1^{er} juillet, conformément à la concession de 1964.

5.2 Etat des besoins projetés :

Pour établir les besoins projetés (histogramme bleu du graphique ci-dessous), les hypothèses suivantes ont été prises en compte :

- Historique des prélèvements 2020 à 2024 inclus ;
- Déduction des volumes vendus pour les ventes en gros ;
- Il existe un Plan de Gestion de la ressource en Eau (PGRE) sur la Siagne et le Loup, les deux ressources gravitaires du SICASIL.

Ces programmes définissent des fiches actions qui formalisent des objectifs fixés pour réaliser des économies d'eau sur la ressource. Le SICASIL bénéficiant d'un réseau de distribution en eau potable complexe et maillé, les fiches actions des PGRE sont alors communes aux deux bassins versants puisque les efforts réalisés sur le réseau du SICASIL bénéficient aux deux ressources.

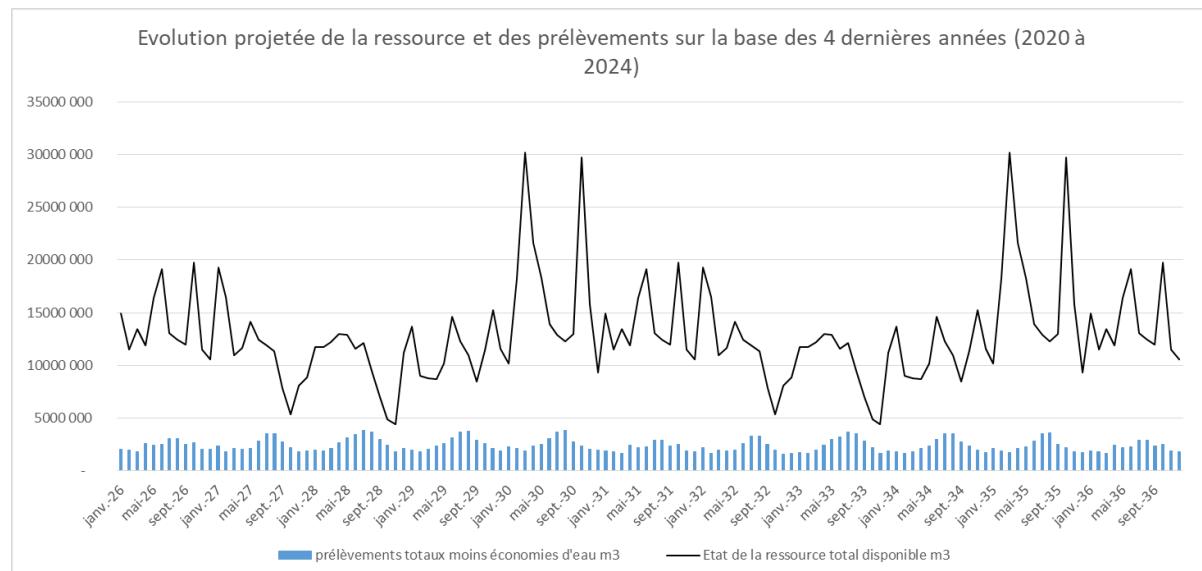
Cependant, cette note se concentre uniquement sur la ressource de la Siagne, car la commune de La Roquette-sur-Siagne, qui fait partie du périmètre du syndicat, utilise exclusivement cette ressource en été, le Loup étant réservé pour la VEG. Aussi, pour estimer les économies réalisées spécifiquement sur la Siagne, un ratio de 75% a été appliqué, sur les 2,9 millions de m³ économisés, à terme par an, conformément à celui mentionné sur la fiche action relative à la réduction des consommations des gros

consommateurs. Ce qui représente pour la Siagne : 2 219 625 m³ par an réparti sur les douze mois de l'année, soit 184 969 m³ par mois.

De plus, initialement, les objectifs fixés dans les PGRE devaient être atteints à horizon 2027. Toutefois, au regard des avancées réalisées dans la mise en œuvre des fiches actions des PGRE, les services de l'Etat ont souhaité prendre comme hypothèse plus sécuritaire, une atteinte complète des objectifs des PGRE d'ici 2030. Aussi, bien que des efforts constants aient été menés sur le périmètre du SICASIL depuis plusieurs années, les volumes économisés du PGRE Siagne (184 969 m³ par mois) seront appliqués à partir de 2030, conformément aux demandes des services de l'Etat.

NB : aucune baisse des consommations n'a été appliquée pour la présente note pour autant, il est constaté une baisse des consommations depuis quelques années sur l'ensemble du territoire du SICASIL.

5.3 Bilan des besoins ressources futurs :



Le graphique ci-dessus représente mensuellement l'évolution des ressources projetées ainsi que les prélèvements projetés à horizon 2036 sur la base des observations passées de 2020 à 2024 et des hypothèses précitées.

Ainsi, en se basant sur le mois le plus défavorable (octobre 2028), le bilan besoin ressource met en évidence une ressource en eau excédentaire de 2,4 Mm³ qui permet d'assurer la satisfaction des besoins futurs de la commune de La Roquette-sur-Siagne (pour rappel : + 18 000 m³ pris en compte dans l'histogramme bleu) ainsi que les volumes de la commune d'Auribeau et de Pégomas (rappel : + 20 000 m³ et + 23 000 m³) soit au total + 61 000 m³ tout en préservant le milieu naturel.

Les besoins associés au PLU de la commune de La Roquette-sur-Siagne apparaissent compatibles avec la disponibilité de la ressource exploitée par le SICASIL.