

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE  
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Du Lundi 12 Décembre 2016  
Au Vendredi 20 Janvier 2017

**RAPPORT D'ENQUETE**



## Table des matières

1	GENERALITES .....	6
1.1	Objet de l'enquête .....	6
1.2	Cadre législatif et réglementaire .....	6
1.3	Nature, caractéristiques et impacts du projet.....	6
1.3.1	Résumé du projet de PLU.....	6
1.3.2	Résumé de la procédure suivie par le maître d'ouvrage.....	8
1.3.3	Impacts du projet sur l'environnement.....	8
1.4	Composition du dossier d'enquête .....	9
1.4.1	Pièces administratives :.....	9
1.4.2	Pièces techniques.....	9
1.4.2.3	Les Etudes d'impact des opérations .....	10
1.4.3	Les registres d'enquête publique. ....	10
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	10
2.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	10
2.2	Modalités de l'enquête publique .....	11
2.2.1	Prescription de l'enquête.....	11
2.2.2	Permanences du commissaire enquêteur. ....	11
2.3	Réunions avec le maître d'ouvrage .....	11
2.3.1	Réunion préparatoire .....	11
2.3.2	Echanges avec le maître d'ouvrage .....	12
2.4	Information du public .....	12
2.5	Incidents relevés au cours de l'enquête .....	13
2.6	Climat de l'enquête .....	13
2.7	Clôture de l'enquête publique.....	13
2.8	Notification des observations au maître d'ouvrage .....	14
2.9	Bilan des observations recueillies .....	14
2.9.1	OBSERVATIONS RECEUILLIES PENDANT LES PERMANENCES.....	14
2.9.2	OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUETE ET LEURS PIECES JOINTES	14
2.9.3	DOCUMENTS ADRESSES OU REMIS ET ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE .....	15
2.9.4	Avis des Personnes Publics Associés.....	15
3	Analyse des observations.....	16

3.1	Analyses des observations du public.....	16
3.1.1	Présentation synthétique de la nature des observations émises .....	16
3.1.2	Traitement des observations par thèmes .....	16
3.2	Analyse des observations des PPA .....	24
4	ANNEXES.....	26
4.1	Annexe n°1 : Tableau des observations du public.....	27
4.2	Annexe n°2 : Réponse du maitre d’ouvrage aux questions posées au procès-verbal de synthèse.....	28

**GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES**

ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
C.E	Commissaire Enquêteur
CU	Code de l'urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement et du Logement
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
EPF PACA	Etablissement Public Foncier de la PACA
ER	Emplacement Réservé
EVP	Espace Vert Protégé
LLS	Logements Locatifs Sociaux
OAP	Opération d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPR	Plan de Prévention des risques
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
ZNIEFF	Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

# 1 GENERALITES

## 1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique est préalable à l'approbation par le Conseil Municipal de la commune de la Roquette sur Siagne du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune a mené, préalablement à cette enquête, une concertation publique engagée le 2/02/2015 dont le bilan a été tiré par la délibération 16 Juin 2016.

## 1.2 Cadre législatif et réglementaire

Cette enquête publique relève notamment des textes règlementaires, décisions et délibérations suivantes :

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19, et R153-8.
- Code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du Livre 1er.
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.
- Délibération du Conseil Municipal du La Roquette-sur-Siagne du 22 Mai 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Délibérations du conseil municipal des 21 mai 2015, 14 décembre 2015 et 17 mars 2016 au cours desquels les membres ont pu débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme,
- Délibération du conseil municipal du 16 juin 2016 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant simultanément le bilan de la concertation publique,
- Décision n° E16000046/06 du 20 septembre 2016 du Président du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur Georges MARTINEZ en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Madame Jocelyne GOSELIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant
- Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique en date du 21 Octobre 2016.

## 1.3 Nature, caractéristiques et impacts du projet

### 1.3.1 Résumé du projet de PLU

#### 1.3.1.1 Contexte

La Commune de La Roquette-sur-Siagne, qui compte environ 5200 habitants, a connu jusque dans les années 99 une très forte croissance démographique en partie liée au desserrement de l'agglomération de Cannes. Elle s'est déployée sur deux secteurs distincts du point de vue géographique. D'une part au niveau du Village, secteur historique et, d'autre part le long de la

route départementale n°9 le long duquel un habitat collectif et un tissu commercial se sont déployés. Outre le secteur du commerce, le secteur secondaire occupe une place importante dans la commune. S'il a connu une baisse régulière, le secteur agricole est encore présent dans la vallée de la Siagne occupant 51 ha. L'habitat est largement constitué de logements individuels (84%) de type habitat pavillonnaire. Le parc social en progression, est toujours déficitaire (-396 logements sociaux). Le territoire de la commune, qui comprend des espaces naturels à préserver (2 secteurs ZNIEFF notamment), est fortement exposé aux risques inondation et incendie ainsi qu'à d'autres aléas (gonflement des argiles par exemple).

### 1.3.1.2 Objectifs

Les objectifs et projets de la commune sont donnés dans le PADD à l'horizon d'une quinzaine d'années. Tel qu'indiqué dans le dossier du PLU, Le projet d'urbanisme de la commune de la Roquette sur Siagne passe par une politique étendue sur deux axes principaux comprenant :

- Le renforcement de la centralité du village et la lutte contre l'étalement diffus des infrastructures. Ces dispositions permettront de concilier développement économique et préservation des terres et des activités agricoles.
- La préservation et la valorisation des espaces naturels et des zones de protections qui leurs sont associées, la pérennité des espaces à caractère agricole et la protection du patrimoine vernaculaire associé.

En matière d'orientations générales et d'objectifs, la commune :

- Retient pour scénario de croissance démographique, une augmentation modérée du taux de variation annuelle de la population, et ce, jusqu'à avoisiner celui du SCoT.
- Compte augmenter, diversifier et adapter son offre de logement dans le respect des règles de renouvellement urbain.
- Prévoit la mise en place de mesures afin d'intégrer au mieux cette croissance à la dynamique communale, tout en limitant les incidences sur l'environnement.

Sont également traitées dans le PADD, les orientations en matière de déplacements et transports, de développement économique, les politiques en matière d'espaces naturels agricoles et forestiers, etc.

Concernant les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune, qui prévoit la réalisation de 450 logements sur 10 ans, à l'ambition de réduire de 10% les zones constructibles, d'une part en optimisant les espaces déjà urbanisés en densifiant notamment les secteurs des deux pôles de centralité (Village et Saint Jean) et d'autre part favoriser les développements urbains de certains secteurs au niveau de la plaine de la Siagne qui pourront être mis en œuvre quand une vision intercommunale sera définie.

### 1.3.2 Résumé de la procédure suivie par le maître d'ouvrage

Le territoire de la commune de la Roquette sur Siagne était, jusqu'à présent, soumis à deux POS.

Par délibération en date du 22/05/2014, le conseil municipal prescrivait l'élaboration du PLU et approuvait les modalités de la concertation publique. Par la suite, lors de plusieurs séances notamment les 21/5/2015, 14/12/2015 et 17/3/2016, conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Par délibération du 16/6/2016, le conseil municipal approuvait le bilan de la concertation publique, arrêta le projet de PLU et décidait de transmettre pour avis le PLU au Préfet des Alpes-Maritimes ainsi qu'aux personnes publiques.

La concertation publique a revêtu plusieurs formes. Un registre, destiné à recevoir les observations du public, accompagnant une exposition permanente mis à la disposition du public, avait été ouvert en Mairie le 2/11/2015 et clos le à l'issue du conseil municipal du 16/6/2016 approuvant le PLU. Deux réunions publiques présentant le PADD et le PLU, avaient été organisées les 4/10/2014 et 19/11/2015. Cette procédure d'élaboration du PLU a fait l'objet de publicité notamment dans le bulletin municipal de décembre 2014 et les lettres du Maire de Mars et d'octobre 2015. Enfin, ce projet de PLU (dont les documents de zonage et de règlement) a été mis en ligne sur le site de la Mairie. En parallèle, plusieurs réunions sont intervenues avec les PPA (Personnes Publiques Associées). Lors de la concertation publique, 94 observations avaient été consignées sur le registre. Ces observations portaient pour un certain nombre, sur des demandes de classement en zone constructible et des évolutions réglementaires. La délibération du 16/06/2016, tirant le bilan de cette concertation publique indique que dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'économie générale du PADD, ces observations avaient été prises en compte.

### 1.3.3 Impacts du projet sur l'environnement

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la commune de la Roquette sur Siagne a saisi le 12/10/2016 l'autorité environnementale. Par décision n° CU-2016-93-06-16 du 7/12/2016, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a décidé que le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale. Dans sa décision, la MRAe considère notamment que les zones AU d'extension de l'urbanisation prévues au PLU sont situées sur des zones déjà bâties et que le projet de PLU assure la protection des ZNIEFF et des réservoirs de biodiversité identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique par un classement en zones naturelles ou agricoles et par des espaces boisés classés et enfin, qu'au regard des éléments fournis, les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la santé humaine et l'environnement ne paraissent pas significatives.



## 1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public pour l'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

### 1.4.1 Pièces administratives :

- Délibérations du conseil municipal de la Roquette du Siagne :
  - Du 22/05/2014 de prescription du PLU.
  - Des 21/05/2015,14/12/2015 et 17/03/2016 de compte-rendu ou attestation du débat des orientations du PADD par le conseil municipal (article L.123-9 du code de l'urbanisme).
  - Du 16/06/2016 de bilan de la concertation publique et d'arrêt du PLU.
- Note afférente à l'enquête publique (point 3<sup>o</sup> de l'article R 123-8 du code de l'environnement)
- Arrêté municipal du 21/10/2016 d'ouverture de l'enquête publique ;
- Décision du tribunal administratif portant nomination du commissaire enquêteur
  
- Une chemise « Publicité et affichage » comportant :
  - Les insertions presse des avis d'enquête publique : exemplaires des journaux Nice-Matin et Avenir Côte d'Azur dans lesquels sont parus les avis d'enquête
  - Un exemplaire de l'avis d'enquête publique
  - L'attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique sur le territoire de la commune avec les photos des affichages
  - Un exemplaire de la revue « Vivre à La Roquette » n°76 dans lequel est paru l'avis d'enquête

### 1.4.2 Pièces techniques

1.4.2.1 Le PLU arrêté le 16 juin 2016, constitué de pièces suivantes :

1. RAPPORT DE PRESENTATION
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
4. REGLEMENT & LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
5. PLAN DE ZONAGE
6. ANNEXES
  - 6.A. Servitudes d'Utilité Publique

- 6.A.1. Liste des SUP
- 6.A.2. Plan des SUP
- 6.A.3. PPR inondation (Règlement, Carte règlementaire, Arrêtés)
- 6.A.4. PPR incendie feux de forêts (Règlement, Carte règlementaire, Arrêté)

#### 6.B. Annexes sanitaires

- 6.B.1. Notice
- 6.B.2. Plan AEP
- 6.B.3. Plan EU
- 6.B.4. Zonage d'assainissement
- 6.B.5. Plan Pluvial

#### 6.C. Annexes complémentaires

- 6.C.1. Plan des annexes complémentaires (DPU, PAE et ZAC)
- 6.C.2. Dispositions relatives au bruit (PEB, Cartes stratégiques du bruit, Voies bruyantes)
- 6.C.3. Dispositions relatives aux risques (Aléa retrait gonflement des argiles, Etude CETE Mouvement de terrain, DICRIM, Arrêté préfectoral relatif au plomb)

1.4.2.2 Les Avis émis par les Personnes Publiques Associées

1.4.2.3 Les Etudes d'impact des opérations d'aménagement réalisées dans les ZAC

1.4.3 Les registres d'enquête publique.

La composition du dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux dispositions réglementaires (notamment articles R.123-1 à R.123-14-1 du code de l'urbanisme et R.123-8 du code d'environnement).

## 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 1600046 /06 du 20/09/2016, le président du tribunal administratif de Nice a désigné Monsieur Georges MARTINEZ en qualité de commissaire enquêteur et Madame Jocelyne Gosselin en qualité de commissaire enquêteur suppléant, en vue de procéder à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette-sur-Siagne.

## 2.2 Modalités de l'enquête publique

### 2.2.1 Prescription de l'enquête

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 21 Octobre 2016.

La durée de l'enquête a été fixée du Lundi 12 Décembre 2016 au Vendredi 20 Janvier 2017 inclus soit une durée de quarante jours.

Le site retenu, pour la consultation par le public du dossier d'enquête, en coordination avec le service de l'urbanisme de la mairie de La Roquette-sur-Siagne, est situé à la Mairie de La Roquette-sur-Siagne – 630 Chemin de la Commune, du lundi au vendredi de 9h à 16h, sauf les samedis, dimanches et jours fériés.

Le dossier mis à la disposition du public ainsi que les pièces jointes ont été préalablement paraphés par le commissaire enquêteur.

### 2.2.2 Permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Mairie de La Roquette-sur-Siagne de 9h à 12h et de 13h à 16h aux quatre dates suivantes :

- Lundi 12 décembre 2016
- Vendredi 6 janvier 2017
- Mercredi 11 janvier 2017
- Vendredi 20 janvier 2017

## 2.3 Réunions avec le maître d'ouvrage

### 2.3.1 Réunion préparatoire

Le dossier d'enquête a été transmis directement au commissaire enquêteur et à son suppléant par le Tribunal administratif de Nice par courrier en date du 21/09/2016. Une réunion préparatoire s'est tenue le du 21/09/2016 à 10h. en présence de M. André Roatta, Maire de la Roquette sur Siagne et, M. Hervé Joan responsable du service de l'urbanisme. Cette rencontre a permis à M. le Maire de présenter le projet de PLU et les objectifs poursuivis par la commune en matière d'urbanisme. A l'occasion de cette réunion des dates de l'enquête et de permanences du commissaire enquêteur ainsi que les modalités pratiques concernant le bureau assigné pour les permanences du commissaire enquêteur avaient été initialement arrêtées. Cependant, il convenait que la commune obtienne l'avis de l'autorité environnementale préalablement à l'ouverture de l'enquête publique. Après échange entre les services de la commune et la DREAL PACA, il s'est avéré que la DREAL a informé la commune de son intention de donner un avis tacite sur le dossier pour un examen au cas par

cas du PLU. Dans la perspective d'obtenir une réponse avant le 12 décembre de non-nécessité de produire une évaluation environnementale il a été retenu de prévoir une ouverture de l'enquête publique le 12/12/2016.

Un nouvel arrêté (21/10/2016) a été établi précisant les nouvelles dates, définitives, de début et fin d'enquête et de permanence du commissaire enquêteur. L'avis de l'autorité environnementale confirmant que le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale, a été obtenu le 7/12/2016 (voir paragraphe 1.3.3).

Une visite en différents lieux de la commune, préalablement au début de l'enquête publique, a eu lieu le 29/11/2016 de 10h à 12h. avec le responsable de l'Urbanisme. Par la suite, en préambule des quatre permanences, je me suis également rendu sur différents lieux notamment ceux faisant l'objet d'observations par le public.

### 2.3.2 Echanges avec le maître d'ouvrage

A l'occasion des permanences du commissaire enquêteur et en fin d'enquête des échanges ont eu lieu avec le responsable de l'Urbanisme notamment sur le déroulement de l'enquête. Lors des différentes permanences, Monsieur le Maire, s'est assuré du bon déroulement de l'enquête publique.

## 2.4 Information du public

L'information du public a été assurée à la fois sur le plan réglementaire et sur le plan de la communication au travers différents moyens (publications de presse, affichage de l'avis d'enquête, site internet de la Mairie de La Roquette-sur-Siagne, etc...).

Moyens réglementaires (art. R 123-11 du code de l'environnement)

### Presse

Quatre insertions de l'avis d'enquête ont été passées dans deux journaux locaux différents, dans la rubrique des annonces légales, quinze jours avant le début de l'enquête publique et dans les huit jours qui ont suivi :

- Nice-Matin, édition de Cannes, le Lundi 21 Novembre 2016 et édition de Grasse, le Lundi 12 Décembre 2016 ;
- L'Avenir Côte d'azur n°2309 semaine du 19 Novembre au 25 Novembre 2016 – page A.L.-26 et n° 2312 semaine du 10 au 16 Décembre 2016 – page A.L.-32.

### Affichage

L'avis d'enquête a été affiché conformément à la réglementation, quinze jours avant le début de l'enquête. Un rapport de constatation établi par la Police Municipale de La Roquette-sur-

Siagne en date du 25 Novembre, atteste de la réalité de cet affichage sur 14 emplacements de la commune. Ces avis ont été posés le 22 Novembre 2016

- En mairie de La Roquette-sur-Siagne

J'ai moi-même constaté, lors de ma visite sur place de La Roquette-sur-Siagne et lors de mes vacances suivantes, que l'avis d'enquête était présent et notamment visible depuis l'extérieur de l'hôtel de ville.

- Sur le site internet de la Commune de la Roquette sur Siagne : <http://www.laroquettesursiagne.com/urbanisme> indiquant notamment l'adresse mail permettant de déposer les observations du public à destination du commissaire enquêteur et l'accès à la version numérique du dossier mis à l'enquête permettant de le consulter ou de télécharger.

L'information de l'ouverture de l'enquête publique relative au PLU a été également publiée sur le bulletin municipal « Vivre à la Roquette » n°76 de Décembre-Janvier 2017 en page 16, renvoyant au site internet de la commune.

## 2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

## 2.6 Climat de l'enquête

Cette enquête publique a connu une forte participation des Roquettans. Lors des quatre permanences que j'ai effectuées (12 Décembre, 6, 11 et 20 janvier) une forte affluence a été notée. Une organisation a été mise en place, avec l'aide des services de la Mairie, permettant aux personnes souhaitant rencontrer le Commissaire Enquêteur de le faire dans de bonnes conditions. Aucun incident n'a été noté lors de cette enquête publique notamment lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique s'est ainsi déroulée dans de bonnes conditions d'accueil du public. A chacune des permanences le bureau mis à la disposition du commissaire enquêteur était d'un accès facile et l'accueil du personnel municipal a été bienveillant et efficace.

## 2.7 Clôture de l'enquête publique

Le Vendredi 20/01/2017 à 16h. l'enquête publique est close. Le registre-clos par le Commissaire enquêteur- Le dossier d'enquête ainsi que les pièces jointes sont récupérés par le commissaire enquêteur.

## 2.8 Notification des observations au maître d'ouvrage

A la fin de l'enquête, un échange a eu lieu le 30/01/2017 avec le maître d'ouvrage en présence de M. André Roatta, Maire de la Roquette sur Siagne, M. Frank Morato, Conseiller Municipal et, M. Hervé Joan responsable du service de l'Urbanisme sur le déroulement de l'enquête et les observations formulées par le public. En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, ce Lundi 30 Janvier 2017 un procès-verbal de synthèse comportant notamment le tableau des observations du public et la liste des questions formulées par le commissaire enquêteur, a été remis au maître d'ouvrage.

## 2.9 Bilan des observations recueillies

### 2.9.1 OBSERVATIONS RECEUILLIES PENDANT LES PERMANENCES

J'ai décompté la visite de 90 personnes sur les 4 jours de permanences à savoir :

- 17 personnes pour le 12/12/2016,
- 22 personnes pour le 6/01/2017,
- 22 personnes pour le 11/01/2017,
- 29 personnes pour le 20/01/2017.

Quelques personnes sont venues simplement pour obtenir des précisions sur les évolutions de la constructibilité de leurs terrains ou propriétés. Nous avons consulté ensemble le plan de zonage et le règlement du PLU.

De nombreuses personnes reçues ont souhaitaient faire part d'observations sur les dispositions particulières du PLU concernant soit leurs propriétés soit les projets d'urbanisme sur certaines zones. Elles ont par la suite soit portées des observations sur le registre mise à leur disposition soit déposées un courrier ou une pétition.

Quelques personnes reçues ont fait des observations sur les dispositions générales retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU tel que les prévisions d'évolution de population, la prise en compte des risques inondation et incendie.

### 2.9.2 OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUETE ET LEURS PIECES JOINTES

Sur les trois registres mis à la disposition du public on dénombre 47 observations portés par le public. Pour le registre N°1, 33 observations sont recensées, 5 sur le registre N°2 et 9 sur le registre N°3. Sur ces registres ont été indiqués au fur et à mesure les courriers et mails reçus.

### 2.9.3 DOCUMENTS ADRESSES OU REMIS ET ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE

Pour l'ensemble de la période de l'enquête, 98 courriers dont 6 pétitions et 5 mails, ont été reçus ou remis. Ces documents ont été joints au fur et à mesure de leur réception aux registres d'enquête permettant leur consultation par le public.

### 2.9.4 Avis des Personnes Publics Associés

Les différents avis, ci-après, des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été joints au dossier d'enquête mis à la disposition du public :

- Courriers du 13/09/2016 de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) formulant un **avis défavorable** au regard des questions de préservation des terres naturelles, agricoles, ou forestières et deux **avis favorables** concernant d'une part l'autorisation dans le règlement des annexes en zones agricole et naturelle et d'autre part le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- Courriers du 2/09/2016 Conseil Général des Alpes Maritimes formulant un **avis favorable** assorti de diverses observations relatives à des corrections mineures ou précisions concernant le domaine de compétence du CG06.
- Courriers du 12/08/2016 de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes formulant un **avis défavorable** au projet de PLU au regard de la réduction des surfaces agricoles.
- Courrier du Préfet des Alpes Maritimes (DDTM) en date du 21/09/2016 émettant un **avis favorable** au projet de PLU **sous réserve** de la prise en compte d'une certains nombres d'observations en particulier la suppression des zones Naa et Nal dans la vallée de la Siagne et du reclassement de ces terrains en zone agricole.
- Courrier du 31/08/2016 de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) demandant que soit prise en compte un certains nombres d'adaptation pour rendre compatible l'existence de ouvrages de transport électrique et le document d'urbanisme.
- Courrier DDTM (Pole Aménagement et Planification) du 27/10/2016 relatif aux ZAC « Les Canebiers » et « Meayne » indiquant que les ZAC relèvent désormais de la compétence du Maire à compter du 1/04/1986 et par conséquent il n'appartient pas à la DDTM de donner un avis.
- Courrier du 23/09/2016 de la communauté d'agglomération Pays de Grasse donnant un **avis favorable** au projet de PLU.
- Courrier du 11/08/2016 de l'Office Public de l'Habitat Cannes et Rive droite du Var souhaitant recevoir le projet arrêté par la commune.
- Courrier du 29/07/2016 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) indiquant que l'organisme n'a **pas de remarque à formuler**.
- Courrier du 1/08/2016 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat formulant un **avis favorable** au projet de PLU.

- Courrier du 28/06/2016 du Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPFC PACA) accusant réception du dossier de PLU.
- Courrier de la Ville de Cannes en date 29/07/2016 indiquant **ne pas formuler d'observation particulière** et rappelant le **courrier du 4/07/2016** concernant l'aménagement de la basse vallée de la Siagne qui doit conserver une vocation agricole.

## 3 Analyse des observations

### 3.1 Analyses des observations du public

#### 3.1.1 Présentation synthétique de la nature des observations émises

Le public a donc émis durant cette enquête au total 145 observations soit de manière individuelle, soit collective sous forme de 6 pétitions.

De manière globale, le volume d'observations, ou critiques les plus importants concernent :

- Les opérations OAP, celles du « Village » et celle de « Chemin de Meayne-La Vignasse » faisant l'objet d'une trentaine d'observations et d'une pétition de 271 personnes (suppression du projet de voie de contournement) pour la première et une dizaine de personnes pour la seconde.
- Le changement de zonage avec un passage en zone N (Naturelle) des propriétés des demandeurs. On dénombre environ une trentaine de demandes sur ce sujet de changement de zone.
- L'institution des zones EVP (Espace Vert Protégé) pour lesquelles plus de trente personnes demandent la réduction ou la suppression.

Concernant les premiers types de critique il y a lieu de différencier celles portant sur le projet d'aménagements au Village de celles concernant la zone de Meayne.

Concernant l'accueil peu favorable sur les restrictions en matière de constructibilité des parcelles par rapport aux prescriptions antérieures du POS. De nombreux terrains passant en zone naturelle N, ce zonage ne permettant au nouveau PLU par exemple que des constructions d'extension de bâtiments à usage d'habitation.

Concernant les observations concernant les zones EVP, les personnes souhaitent leur réduction ou leurs suppressions.

Le tableau joint à ce rapport retrace l'ensemble des observations formulées par le public, soit des observations inscrites aux registres ou soit des observations envoyées par mail ou par courrier. Dans ce tableau Les questions, remarques, observations ou avis ont été synthétisés. On notera le nombre assez limité d'observations ne relevant pas de l'enquête publique.

#### 3.1.2 Traitement des observations par thèmes

Après examen attentif, les observations, formulées par le public peuvent se regrouper suivants les différents thèmes indiqués ci-après sans ordre prioritaire :



- **EVP** : Ces observations concernent les demandes de modification ou de suppression de zones d'espaces vert protégés (EVP)
- **Voirie** : Ces observations concernent les demandes de modification ou de suppression de projet de voirie, inscrit ou non en ER. Ces demandes peuvent concerner tous type d'infrastructure (voie routière, giratoire, chemin piétons, etc...)
- **ChZ** : Concerne les demandes de changement de zonage au PLU. Le plus souvent on rencontrera des demandes pour un retour à un zonage permettant une construction (de N vers UD par exemple)
- **1AUh** Concerne l'opération d'aménagement au Village (OAP Village) soit la zone Taulanne, soit Ferragnon
- **2AUh** Concerne l'opération d'aménagement de la zone de Meayne dénommée OAP Chemin de Meayne-La Vignasse
- **OAP Canebiers** : Concerne l'opération d'aménagement OAP le long du Bd du 8 Mai, dénommée Des Canebiers
- **Divers** : quelques demandes concernent des sujets qui n'ont pas pu être intégrés dans les thèmes identifiés. Elles sont traitées séparément.

La Mairie de la Roquette sur Siagne m'a fait parvenir un courrier en date du 10/2/2017 joint en annexe au présent rapport répondant notamment aux questions posées dans le PV de synthèse remis le 30/01/2016.

Pour chaque thème sont rappelées la nature des demandes ou critiques, puis indiquer la réponse donnée par le maître d'ouvrage en rappelant les éléments fournis dans le dossier d'enquête et enfin indiqué l'avis du commissaire enquêteur :

- **Thème « EVP »** : De nombreuses personnes ont demandé des modifications de tracé ou de suppression de zones d'espaces vert protégés (EVP). Il convient de rappeler qu'au projet de PLU, le règlement dans son article 11 indique que ces EVP sont définis à l'article L151-23 du CU correspondant à des secteurs végétalisés ou à végétaliser permettant d'améliorer les transitions entre les espaces bâtis et non bâtis. Les interventions sont pour la plupart motivés par les réductions notables voire l'impossibilité de construire sur les parcelles des propriétaires. En effet le règlement ne permet que des aménagements (piscine, terrasse, allées, par exemple) sur une superficie maximum de 15% de ces EVP.

**Avis de la commune** : Dans sa réponse, la commune indique que « *les EVP visent à limiter les divisions foncières et la multiplication d'habitations dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager sans obérer les possibilités d'aménager les terrains. Il s'agit donc d'outils mis en place volontairement afin d'encadrer la constructibilité. Les suppressions des EVP demandées ne semblent pas aller dans ce sens, ce qui serait susceptible de remettre en cause les principes de protections paysagères édictés par le PLU. Les demandes d'évolution des EVP seront néanmoins examinées au cas par cas. Les erreurs manifestes de jugement feront l'objet d'une correction. Ces déclassements ne pourront néanmoins intervenir qu'à la condition de ne pas altérer la qualité du paysage.* »

**Avis du commissaire enquêteur :** Cet outil mis en œuvre par la commune permet de répondre en particulier aux objectifs de maîtrise de la construction dans les zones à habitats diffus conformes aux objectifs généraux retenus par la commune. Afin de s'inscrire dans les orientations générales en matière d'urbanisme, il convient de maintenir ces dispositions. Le fait que la commune soit prête à examiner au cas par cas les demandes d'évolution de ces EVP, est de nature à répondre aux préoccupations des propriétaires tout en conservant l'objectif général du PLU.

- **Thème « Voirie » :** Pour rappel, il s'agit de demandes de modification ou de suppression de projets de voirie, inscrits ou non en ER. Ces demandes peuvent concerner tous types d'infrastructure (voie routière, giratoire, chemin piétons, etc...). Plus précisément ces demandes concernent :
  - Les aménagements de giratoires sur les D9 et D409
  - La révision de l'ER71 de création d'une voie piétonne au Nord du centre-ville
  - La révision du tracé de l'ER18a (emplacement réservé pour aménagement du chemin des Bastides).

**Avis de la commune :** La commune indique que « *Les emplacements réservés sont nécessaires pour faciliter les aménagements futurs. Des adaptations légères allant dans le sens des demandes pourront cependant être réalisées dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le principe de l'emplacement réservé. Aucune suppression complète d'emplacement réservé ne pourra être envisagée, ceux-ci étant nécessaires à l'amélioration et à la sécurisation du système viaire communal.* ».

**Avis du commissaire enquêteur :** Cette réponse, allant dans le sens de l'intérêt public, permet toutefois de répondre à des cas particuliers. L'utilité des projets de giratoires sur les 2 voies départementales (RD9 et RD409) ne soulève pas de questions notamment dans la mesure où la commune projette de transformer la D9 en boulevard urbain avec une circulation apaisée. Il convient de préciser que la création de ces giratoires n'ont pas d'impact sur le bâti d'habitation. Suite à l'examen attentif, il apparaît souhaitable que les demandes justifiées de révision des tracés des ER71 et ER18a (pour sa partie en courbe avant son débouché sur RD409) soient prises en compte. Le premier car il constitue un inconvénient important sur la propriété bâtie par rapport aux objectifs recherchés de simple desserte piétonne et le second car il convient de l'adapter à la configuration du terrain. Il convient donc, sans supprimer le principe de ces ER, d'examiner leurs modifications.

- **Thème « ChZ » :** Ces demandes de changement de zonage au PLU sont les plus nombreuses de manière individuelle (30 observations). Il s'agit des demandes pour un retour à un zonage permettant une construction (de N vers UD par exemple). Elles sont motivées par les limitations significatives des possibilités de constructions dans le PLU. En effet, le zonage N ne permet, en dehors des installations liées aux activités agricoles, que des extensions ou annexes de bâtiments limités à 30% de l'existant dans une limite de 200m<sup>2</sup>.

**Avis de la commune :** Sur ces demandes, la commune indique que « le choix des nouvelles limites d'urbanisation est l'une des tâches les plus délicates dans le cadre d'un passage du POS en PLU, notamment en ce qui concerne les zones NB. Le PLU doit en effet justifier qu'il permet de répondre à la demande en logements, notamment sociaux mais qu'il limite en parallèle la consommation d'espaces et préserve le paysage. Ces contraintes conduisent ainsi le PLU à limiter les secteurs dans lesquels l'urbanisation est faible et où une densification ne peut être envisagée (notamment les secteurs à forte pente). C'est le cas de plusieurs zones NB qui ont été reclassées en N faisant l'objet de demandes. Un reclassement de ces parcelles en zone constructible, pour une faible production de logement, viendrait pénaliser les objectifs de modérations de la consommation d'espace qui sont tout juste atteints. ». La commune, ajoute dans un préambule qu'il convient de noter « les divergences des opinions exprimées lors cette enquête publique, entre les habitants eux-mêmes (plus ou moins d'urbanisation, notamment), avec celles des personnes publiques associées (appelant à plus de restrictions). Ces divergences sont naturellement liées à la perte des « habitudes » et des « acquis » liés au POS et à la difficulté de prendre en compte, à défaut d'accepter, les nouvelles contraintes d'aménagement qui s'imposent au PLU (documents et règles supra-communales). A ce titre, l'absence de SCoT opposable, souhaité par la municipalité, demeure un frein pour faciliter l'aménagement communal, dans le cadre d'une vision intercommunale. Toute la difficulté de l'élaboration du PLU a ainsi été, dans le cadre de ces contraintes, de concilier développement de la commune, indispensable dans la bande littorale de la Côte d'Azur, maintien du caractère villageois et protection de l'environnement. L'équilibre proposé dans le cadre de ce PLU, qui ne peut avoir la prétention de satisfaire toutes les attentes, permet néanmoins, à mon sens, de répondre tout autant aux demandes toujours plus fortes de protection émises par les personnes publiques associées et les demandes effectuées, de bonne foi, par les habitants. J'ajoute, enfin, que tout en restant à l'écoute nécessaire des demandes individuelles, seul l'intérêt général et global de la commune doit, en définitive, nous guider »

**Avis du commissaire enquêteur :** Les changements de zonage prévus au PLU par rapport au POS sont en cohérence avec les objectifs énoncés dans le PADD. Ces objectifs s'inscrivent dans la loi notamment dans la lutte contre l'étalement urbain en rupture avec les évolutions passées.

- **Thème « 1AUh »** Il s'agit essentiellement de l'opération d'aménagement au Village (OAP Village) soit la zone Taulanne, soit Ferragnon. En synthèse :
  - Pour le projet Ferragnon, un nombre important de Roquettans par le biais d'une pétition notamment demande d'inverser l'orientation de la barre d'immeubles prévu côté Est et de limiter la hauteur de immeubles collectifs à R+2, et d'intégrer la parcelle 469.

- Pour le projet Taulanne, il s'agit d'une véritable opposition au projet de voie traversant le projet (« voie de contournement) et demande le maintien de la solution actuelle avec des feux tricolores alternés. Des demandes de réduction de la densité de construction envisagée sont également formulées.

Dans ce secteur, quelques personnes émettent le souhait de la création d'une maison de retraite.

**Avis de la commune :** « Les secteurs de projets (zone à urbaniser faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation) identifiés par le PLU participent au développement communal. Ils sont localisés dans des secteurs situés en continuité de l'urbanisation existante et visent à recréer du lien entre des secteurs qui se sont développés sans cohérence d'ensemble. Ils contribuent de fait au renforcement de l'enveloppe urbaine existante et permettent de limiter la consommation foncière dans des secteurs qui n'ont pas encore été affectés par l'urbanisation, ce qui constitue une obligation légale. Ceux situés autour du village visent notamment à favoriser son renforcement et son dynamisme. Dans ce cadre, plus qu'une voie de contournement, c'est une véritable rue qu'il est prévu de créer, permettant de desservir de nouveaux logements et de permettre au village de mieux respirer. Il convient par ailleurs de rappeler que les OAP définissent des grands principes d'aménagement avec lesquels les futurs projets devront être compatibles, et ne précisent pas les caractéristiques d'implantation exacte des futures constructions. Les images d'architectes présentées l'ont été à titre d'exemple. De plus, ces OAP sont une première étape dans l'aménagement des secteurs de projets : en fonction de leur envergure, ces projets nécessiteront diverses études techniques complémentaires (études d'impact, étude environnementale...). C'est par exemple dans le cadre de ces études, en phase opérationnelle, que la localisation et le dimensionnement des bassins de rétentions nécessaires seront déterminés. Les OAP ne constituent ainsi que des principes d'aménagement, dans les zones 2AU en particulier ; ces zones n'étant pas constructibles, une modification du PLU sera nécessaire, permettant, si besoin, une évolution des OAP pour les adapter à des projets plus concrets (pour le secteur de la Meayne par exemple, qui n'est pas constructible dans l'immédiat). »

**Avis du commissaire enquêteur :** Le projet Ferragnon a déjà fait l'objet d'une enquête publique (du 16/08 au 19/09/2016) et d'une délibération du conseil municipal du 3/11/2016, actant de l'avis favorable avec une recommandation du commissaire enquêteur, approuvant la modification n°9 du POS comportant ce projet. Par la suite, une présentation publique d'études de variantes d'aménagement avait été réalisé par la commune. Cette concertation n'avait pas donné lieu à une délibération notamment de choix d'une solution d'aménagement définitive. Le dossier du PLU n°3 présente les OAP. Concernant le secteur du Ferragnon, le document et schéma concernant la zone MS06 ne détaille pas l'organisation des bâtiments sur la partie Est (commerces, services publics, etc...). Il est donc envisageable de proposer à la commune, dans le cadre d'une mise au point du projet de prendre en compte les demandes du public relatifs à l'inversion de l'aménagement côté Est de Ferragnon. Concernant le secteur Taulanne, le document du PLU indique clairement le projet de créer une voie de contournement du Village. Ce projet suscite beaucoup de préoccupations voire

d'oppositions de la part des personnes qui se sont exprimées. Cette opposition à ce projet de voie est concrètement démontrée par une pétition signée par plus de 270 personnes. Il apparaît que la solution de création de ce projet de voie relève plutôt d'une vision locale du traitement de la problématique des échanges routiers dans un secteur plus élargi (liaison entre le secteur Mougins -pénétrante Cannes/Grasse - et le secteur Vallée de la Siagne -accès Cannes et A8). D'ailleurs les services du conseil départemental (voir avis PPA) évoquent la nécessité d'une coordination des études pour ce projet de voie et son raccordement au RD409. Dans cet esprit, au stade actuel d'avancement du projet Taulanne, il conviendrait de mener des études, notamment d'impacts, dans le domaine des déplacements, comportant par exemple, l'analyse de variantes ne prévoyant qu'un projet de desserte interne à la zone. Cette solution est de nature à répondre à la fois aux objectifs d'aménagement du secteur du Village et aux préoccupations des habitants.

- **Thème « 2AUh »** Il s'agit de demandes, remarques ou critiques sur le projet OAP « Chemin de Meayne-La Vignasse ». Une dizaine de personnes se prononcent contre ce projet principalement en raison des risques inondations auxquels est soumis le secteur.

**Avis de la commune :** En complément des réponses apporter pour le projet d'aménagement au Village (OAP Village) ci-dessus, la commune indique que « Concernant l'application des risques, il convient de rappeler que le PLU et les PPR sont des documents distincts. L'élaboration du PLU ne peut influencer sur les règles édictées dans un PPR mais il doit être tenu compte de ces règles dans un projet d'aménagement. Ce sont en effet les règles les plus strictes qui s'appliquent. Aucun secteur de projet identifié par le PLU ne se situe dans une zone rouge d'un PPR. Certains secteurs se situent en zone bleue, zone de moindre risque, qui autorise légalement la construction sous condition. Le PLU respecte donc bien les dispositions légales liées aux risques et n'a pas à se substituer aux PPR au titre de la défense d'intérêts particuliers. Je tiens à signaler de plus que la maison de retraite envisagée dans le secteur Meayne ne se situe pas en zone de risque. »

**Avis du commissaire enquêteur :** Ce projet avait fait l'objet d'une enquête publique du 9/09 au 11/10/2013 en vue d'une modification du POS n°8. Le commissaire enquêteur avait formulé un avis défavorable. Cependant, cet avis était notamment basé sur une insuffisance de la notice explicative et le choix par la commune d'une procédure non adaptée pour ce projet de modification du POS. Cette opération doit faire l'objet d'études, notamment d'impact et d'une procédure de modification (ou révision) du PLU. Il convient lors de ces études et procédure qu'une concertation soit engagée notamment avec les riverains concernés.

- **Thème « OAP Les Canebiers » :** Cette opération d'aménagement le long du Bd du 8 Mai, dénommée « Les Canebiers » a fait l'objet de quelques observations et de 5 avis défavorables. La critique principale concerne son emplacement jugé peu judicieux.

**Avis du commissaire enquêteur :** Ce site n'est affectivement pas situé au niveau d'un des deux pôle de centralité de la commune. Cependant, il est directement accessible depuis la RD409. Cette voie est prévue d'être élargie et aménagée. De plus, compte tenu de son caractère intercommunal elle a vocation à être desservie par les transports en commun. Sa situation dans une zone urbanisée, permettra d'intégrer un habitat collectif dans une zone accueillante. Ce projet va dans le sens de la mise en œuvre des principes de mixité sociale tel que prévu dans les orientations en matière d'urbanisme.

- **Divers :** quelques demandes concernent des sujets qui n'ont pas pu être intégrés dans les thèmes identifiés. Elles sont traitées ci-après :

- Projet de golf : Par deux courriers (L3 et L91) M. Damiano (Prof Golf) demande une adaptation de la zone N, Vallon des Coudouron (nord commune) pour créer une activité golf. La zone N ne permet pas de construction. Le pétitionnaire propose - après présentation de diverses solutions- de s'implanter dans une zone limitée sans EBC.

**Avis de la commune :** Le projet de golf concerne des terrains identifiés comme « espace naturel à protéger » au titre de la DTA, ce qui limite les possibilités d'aménagements et de constructions. De plus, la création de bâtiments nouveaux en zone naturelle nécessiterait de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), soumis à validation de la CDPENAF, qui ne peut plus être consultée après l'enquête publique à moins de la recommencer. Aucune intégration de ce projet à court terme ne peut donc être envisagée.

**Avis du commissaire enquêteur :** Compte tenu des contraintes identifiées, le projet n'est pas recevable. Les adaptations demandées par le pétitionnaire ne peuvent être retenus.

- Majoration de la taxe foncière pour terrain non bâti : Il s'agit de demandes ne relevant pas du sujet de l'enquête publique toutefois dans la mesure où ces demandes reposent sur le zonage de classement des propriétés, j'ai souhaité qu'une réponse soit apportée. Par deux courriers (L14 et L35) les personnes font part de leur crainte relative au paiement de la majoration de la taxe foncière sur le terrain non bâti et demande un classement en zone N de leurs terrains. Une délibération du conseil municipal de Décembre 2013 formulait une motion pour intervenir auprès du gouvernement afin de demander de laisser au conseils municipaux la libre décision d'appliquer cette majoration. Qu'en est-il aujourd'hui ?

**Avis de la commune :** Aucune majoration de la taxe sur le foncier non-bâti ne s'applique sur la commune.

**Avis du commissaire enquêteur :** Ces demande ne relèvent pas de l'enquête en cours cependant il convient de noter que les éléments de réponse de la commune sont de nature à rassurer les demandeurs.

- Règlementation de la hauteur de construction : Plusieurs courriers (L22, L23 et dire collectif L53) proposent de compléter le règlement concernant les règles de hauteur de construction et les pentes de toit (<35%). La commune pourrait-elle formuler une proposition de nouvelle rédaction du règlement sur ces questions ?

**Avis de la commune** : Les règles de hauteurs et des pentes de toit seront complétées afin de ne pas laisser d'ambiguïtés pour la définition et l'appréciation des projets.

**Avis du commissaire enquêteur** : Il s'agit d'une mise au point de détail du règlement n'apportant pas de modification dans le fond. La réponse positive de la commune n'entraîne pas de commentaire.

- Projet ADAPEI : Demande (ADAPEI Courrier L38) d'examen d'un projet de construction de bâtiments pour l'activité de l'ADAPEI (Zone ESATITUDE). Ce projet d'activité est-il compatible avec la zone concernée ?

**Avis de la commune** : La demande effectuée par l'ADAPEI révèle une erreur de classement ; le zonage en vigueur ne tenant pas compte de l'occupation du sol existante. La création d'un secteur spécifique encadrant strictement les occupations existantes peut être envisagée.

**Avis du commissaire enquêteur** : Cet erreur de classement doit effectivement être corrigée afin que l'ADAPEI puisse développer son projet d'extension permettant de mieux assurer sa mission au service des personnes handicapés. La réponse positive de la commune n'entraîne pas de commentaire

- Lotissement et zonage PLU : Une demande (L30) concerne le Lotissement des lauriers. Ce lotissement (Décembre 1975) est coupé en deux zones au PLU (UB et UCb) et il est affecté par un ER (giratoire). Afin d'éviter un conflit de gestion, les personnes demandent une intégration de la totalité du lotissement en zone UB.

**Avis de la commune** : « Les zones UB correspondent à des espaces de renouvellement urbain potentiel permettant une densification le long des axes de desserte principaux. Ces zones ne doivent donc pas être généralisées pour tenir compte des découpages du parcellaire privé. Le fait que la limite d'une zone UB divise un lotissement est néanmoins sans impact sur les règles du lotissement, qui demeurent applicables, si elles ont plus de 10 ans, au titre du droit privé (accord entre les colotis). Il faudrait que le règlement ou le cahier des charges du lotissement soit rendu caduc pour permettre une réelle mutation des constructions existantes. »

**Avis du commissaire enquêteur** : Le zonage de ce secteur, entraînant le découpage en deux zones du PLU le périmètre du lotissement, est en cohérence avec les principes d'aménagement retenus par la commune. Il

convient donc de le conserver. Toutefois la réponse de la commune, en matière de gestion du lotissement, permet de rassurer les colotis.

- Autres observations diverses

Il convient de noter également les observations ou demandes suivantes

- **Taux d'évolution de la population** : Quelques observations concernent les hypothèses prises en matière d'évolution de la population dans le dossier de PLU. Les personnes trouvent ces taux de croissance trop élevé. En réponse, il convient d'indiquer qu'il s'agit d'un indicateur, intervenant comme d'autres pour l'élaboration des objectifs et projet du PADD pour l'élaboration du PLU. Sur ce point le PADD affiche des objectifs chiffrés de modération (+450 logements en 10 ans) de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce sont ces éléments tangibles qu'il convient plutôt de retenir.
- **OAP Quartiers Ouest**. Cette demande (L54 et observation 1R22) de réaliser un accès routier à la future zone à aménager, côté ouest, indépendant du lotissement de Lérins, sera à examiner dans le cadre de l'établissement du projet définitif.
- **Demande de modification de l'article UI 10 pour porter la hauteur à 14.50m.** (L76) Cette demande d'adaptation mineure du règlement dans le cadre d'un projet d'installation de traitement des déchets, nécessaire à son bon fonctionnement n'appelle pas d'observation. Il est demandé à la commune d'examiner cette demande et de la mettre en œuvre dans la mesure de son acceptabilité.

### 3.2 Analyse des observations des PPA

Le PLU de la Roquette du Siagne fait l'objet de plusieurs avis favorables et de deux avis défavorables de la part de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) et de la Chambre d'Agriculture du 06. Ces avis défavorables rejoignent les réserves formulées par les services de l'Etat – qui émettent toutefois un avis global favorable - concernant les questions de préservation des terres agricoles dans la vallée de la Siagne. Précisément, l'Etat demande de supprimer les zones Naa et Nal et leurs reclassements en terre agricoles A. Il convient de noter que les observations du public lors de l'enquête publique ne font pratiquement pas état de préoccupations de préservation des terres agricoles.

Sur cette réserve, la commune fait part, dans sa réponse aux questions du PV de synthèse qu'il s'agit d'une « ... réelle divergence d'appréciation. L'urbanisation de ces zones, à long terme, relève d'un choix politique fort, qui s'inscrit dans le respect des normes de préservation des espaces agricoles édictées dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement. Néanmoins, conscient que ce projet ne pourra voir le jour que dans le cadre



d'une réflexion intercommunale, via le SCoT, le PLU ne classe pas ces espaces en zone à urbaniser. Le classement en zone Na, Naturelle d'attente, permet de traduire ce parti-pris politique sans offrir de possibilités d'urbanisation dans le cadre du présent PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne sera envisageable que dans le cadre d'une nouvelle révision générale du PLU, sous couvert de l'accord du SCoT. L'avis tacite émis par l'autorité environnementale traduit d'ailleurs implicitement le fait qu'aucun impact environnemental d'importance n'est induit par le projet de PLU arrêté ». Concernant les autres observations, assez nombreuses, formulées dans l'avis du Préfet, les propositions de modification de la rédaction des articles A4 et N4 de la chambre d'agriculture, la commune indique que « celles-ci s'avèrent pertinentes et seront pour la plupart prises en compte afin de préciser ou amender les dispositions déjà mises en œuvre dans le PLU arrêté ».

- **Avis du commissaire enquêteur** : Le rapport de présentation du PLU et le PADD évoque clairement la volonté de préservation, voire de reconquête, des espaces agricoles, tout en indiquant une perte d'une dizaine d'hectares de zone agricole qui étaient déjà en partie urbanisées. La présentation du PLU, dans le chapitre « ... motifs de délimitation des zones » à partir de la page 271 explicite les natures des nouvelles zones Naa et Nal. Pour la zone Naa, partiellement occupée par des activités autres qu'agricoles, il s'agit de classer ces terrains en réserve foncière. Egalement pour la zone Nal il s'agit de constituer une zone d'attente. Pour la zone Naa, le projet de la commune est de permettre la réalisation ultérieurement d'un parc d'activités d'intérêt communautaire et pour la zone Nal, de la réalisation d'un pôle de loisirs à proximité d'un futur complexe sportif. Ces zones ont une superficie de 9,94 ha pour la zone Naa et de 11,54 ha pour la zone Nal soit au total plus d'une vingtaine d'hectares. Nous constatons que la commune exprime des positions un peu contradictoires avec d'une part la volonté de préservation de l'activité agricole conforme aux orientations de la DTA et d'autre part le souhait de se positionner dans le cadre des études d'élaboration du SCoT en vue d'une future urbanisation de ces zones à long terme. Ce « choix politique », qui doit être d'une part mieux justifié et les conséquences d'autre part mieux évaluées dans les documents, doit s'exprimer dans le cadre des études du SCoT. L'anticipation de cette volonté ne peut que soulever des craintes quant à aux volontés de mettre en œuvre les moyens de pérenniser une activité indispensable. Ainsi la traduction dans les documents du PLU de ces choix politiques apparaît prématurée.

Les conclusions et avis sont formulées dans un document à part.

Rédigé à Nice, le 16 Février 2017

Georges MARTINEZ  
Commissaire enquêteur

## 4 ANNEXES

## 4.1 Annexe n°1 : Tableau des observations du public

Légende des abréviations :

Dans le tableau de synthèse de l'ensemble des observations, les abréviations concernant la nature des observations sont les suivantes :

- AF Avis favorable (la plupart du temps sur un aspect du PLU)
- AD Avis défavorable en règle générale sur un élément du PLU (Ex le projet d'aménagement au Village)
- DR demande de modification notamment en termes de classement ou de tracé de zone EVP
- DI demande de précisions ou d'information
- PT pour pétition

Les références des observations (écrites au registres ou courriers reçus) indiquent le type d'observation (R pour registre ou L pour courrier et les numéros du registre et numéros d'ordre de réception) , par exemple :

- 2R6 : concerne la sixième observation au deuxième registre.
- L46 : concerne la quarante sixième lettre reçue.

#### 4.2 Annexe n°2 : Réponse du maitre d’ouvrage aux questions posées au procès-verbal de synthèse