



COMMUNE DE ROQUEFORT-LES-PINS
Département des Alpes-Maritimes

Enquête publique relative à la modification de droit commun n°2
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-
Pins approuvé le 28 février 2017
Organisée du 2 avril au 7 mai 2024

Autorité organisatrice de l'enquête, maître d'ouvrage du projet :
Commune de Roquefort-les-Pins
Arrêté municipal n° 2024/76 en date du 5 mars 2024

1/2 - RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

établi par Raymond HECHT Commissaire Enquêteur
désigné par décision du Tribunal administratif de Nice n° E24000006/06 du 14/02/2024

Destinataires :
Monsieur le Maire de la Commune de Roquefort-les-Pins
Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice

Juin 2 0 2 4

Sommaire du rapport d'enquête

1. Présentation de l'objet de l'enquête publique	p.4
1.1. Objet de l'enquête	
1.2. Quelques caractéristiques de la commune de Roquefort-les-Pins	
1.3. Cadre juridique et réglementaire et décision attendue suite à l'enquête	
1.4. Les procédures antérieures concernant le PLU de Roquefort-les-Pins	
1.5. Composition du dossier d'enquête	
2. Préparation et organisation de l'enquête	p.9
2.1. Demande d'enquête et désignation du commissaire enquêteur	
2.2. Réception du dossier	
2.3. Rencontres avec les interlocuteurs de la commune de Roquefort-les-Pins	
2.4. Visite des lieux	
2.5. Arrêté d'ouverture d'enquête	
2.6. Publicité de l'enquête et information du public	
2.7. Modalités arrêtées pour l'organisation de l'enquête	
3. Synthèse et analyse des avis des personnes publiques associées	p.12
3.1. Avis de l'Autorité environnementale	
3.2. Consultation et avis des personnes publiques associées	
4. Nos premiers constats	p.16
5. Déroulement de l'enquête	p.28
5.1 Visas, ouverture de l'enquête et clôture du registre d'enquête	
5.2 Incidents, difficultés rencontrées et climat de l'enquête	
5.3 Bilan comptable des observations recueillies	
5.4 Autres indicateurs de la participation du public	
6. Analyse des observations recueillies pendant l'enquête	p.30
6.1 Observations écrites et orales du public	
6.2 Analyse des réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur	
7. Elaboration et remise du procès-verbal de synthèse, questions complémentaires à la commune	p.34
8. Appréciation sur le dossier et l'information du public	p.38
8.1 Sur le contenu réglementaire et la forme du dossier d'enquête	
8.2 Sur la qualité de l'information du public et sur le fond du dossier d'enquête	
Annexes	p.40
A1. Désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal administratif	
A2. Déclaration sur l'honneur	
A3. Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique	
A4. Certificats d'affichage et de fin d'affichage de l'avis d'enquête	
A5. Avis d'enquête publique	
A6. Courrier de réponse du Maire de Roquefort-les-Pins aux questions d'u commissaire enquêteur	

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. Présentation de l'objet de l'enquête publique

1.1. Objet de l'enquête et caractéristiques des projets

Afin de procéder aux évolutions de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Roquefort-les-Pins a retenu la procédure de Modification de Droit Commun, définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La Modification de Droit Commun n°2 du PLU de Roquefort-les-Pins concerne les 7 points suivants :

Point 1 – MDC2 – Ajuster le périmètre de centralité de Roquefort au nouveau rayonnement de son centre-ville

- reconnaître l'entrée Ouest de la RD 2085 comme une nouvelle phase de l'extension de centralité et y mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain des serres de Beaumont (intégrant la substitution de l'emplacement réservé E10 par une Servitude de Localisation plus vaste permettant de combiner le stationnement privé et le stationnement public)
- intégrer sur la frange Ouest du centre le grand équipement commercial existant

Agrandissement des zones UA du centre-ville:

- à l'Ouest de la RD 2085 autour de l'enseigne Intermarché, pour une superficie de 11200 m² ;
- à l'Est, jusqu'au pôle commercial de Beaumont, pour une superficie de 24 800 m² en intégrant au passage une vaste concession automobile ;
- sur le secteur du Plan, pour relocaliser la SMS 9, pour une superficie de 3 500 m².

Point 2 – MDC 2 – Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de Sophia Antipolis

- recentrer la servitude de mixité sociale sur le secteur du Plan et agrandir la zone de centralité pour conserver la même capacité d'accueil
- créer un établissement hébergement pour personnes âgées dépendantes de 80 lits dans le centre de Roquefort-les Pins

Relocalisation et création de servitudes de mixité sociale (SMS) :

- relocalisation de la SMS 9 de Roche d'Ardy sur le secteur du Plan de Roquefort (40 logements) ;
- création de la Servitude de Mixité Sociale n°11 dans le centre de Roquefort pour la création d'un programme immobilier comportant 50 unités de logements sociaux ;
- création de la Servitude de Mixité Sociale n°12 sur l'ancien EHPAD de la résidence du Golf pour 30 logements sociaux ;

Point 3 – MDC2 – Transformer la zone UB de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics

Reclassement de la zone UB initiale accueillant un projet résidentiel (SMS 9) en zone d'équipements publics UE.

Point 4 – MDC2 – Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury
Vocation pour l'Emplacement Réservé n°17 : création d'un pôle d'équipements collectifs d'intérêt général tourné vers l'enfance, la santé et l'hébergement spécifique.

Point 5 – MDC 2 – Annulé suite à l'avis conforme de la MRAE du 11 juillet 2023

Point 6 – MDC2 – Engager des maîtrises foncières pour la biodiversité, la protection du patrimoine et des sites

La Modification inscrit 5 de nouveaux emplacements réservés pour :

- protéger l'habitat des Chiroptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Granet
- valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement
- la protection du rucher du Pas de l'Ai
- protéger les vestiges du site du Castellas (ancien château de Roquefort détruit au XIVème siècle)
- protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque

Point 7 – MDC2 – Améliorer le maillage viaire et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan

Création de deux emplacements réservés pour voirie au Plateau Fleury ER35 et ER 36

Création d'un Emplacement Réservé V17 entre le chemin de Camouyer et le chemin de Valbois

Point 8 – MDC 2 - mettre en en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur dans les zones UC et UD, où la hauteur limite de 3,20 mètres à l'égout doit respecter la proportionnalité des ratios emprise/hauteur avec les seuils de 150 m² en zone UC et de 200 m² en zone UD.

1.2. Quelques caractéristiques de la commune de Roquefort-les-Pins

Telle que présentée dans le rapport de présentation de son PLU en cours, Roquefort-les-Pins, **commune de 7277 habitants en 2020**, se positionne à proximité de territoires dynamiques (les pôles d'emplois de Nice, de Grasse et d'Antibes, le bassin d'emplois de Sophia-Antipolis) et à proximité des grands axes de transport (A8, aéroport international de Nice Côte d'Azur).

Sa forte croissance démographique des trois dernières décennies procède de la dynamique impulsée par le parc d'activités de Sophia-Antipolis et du desserrement des agglomérations littorales vers le Moyen Pays.

La croissance démographique s'est traduite par un développement urbain soutenu, mais aussi un accroissement du trafic automobile lié aux mouvements pendulaires.

Roquefort-les-Pins est membre de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis.

Selon le diagnostic du PLH de la CASA cette commune se caractérise par un profil moyen de hauts revenus, une dominante de propriétaires occupants et une dynamique de construction neuve assez forte.



1.3. Cadre juridique et réglementaire et décision attendue suite à l'enquête

1.3.1 Cadre juridique propre à la modification du PLU

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement,

les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme (concernant les PLU(i) tenant lieu de programme local de l'habitat).

Le dossier est soumis à enquête conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'EPCI ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

1.3.2 Cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

- Les articles L.123-1 à L.123-2 et R.123-1 concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.
- Les articles L.123-3 à L.123-19 ainsi que R.123-2 à R.123-27 concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique.
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le projet de Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique par le Maire dans les formes prévues par les articles R.123-7 à R.123-21 du Code de l'environnement.

Les principales étapes procédurales de la Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquefort-les-Pins ont été les suivantes :

1. Délibération du Conseil municipal de Roquefort-les-Pins du 6 décembre 2022 prescrivant les objectifs de la Modification ;
2. Saisine en avril 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas ad'hoc sur le projet, suivi d'un avis conforme défavorable sur un projet d'emplacement réservé sur une ancienne carrière ;
3. Saisine à nouveau en juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas ad'hoc sur le projet après retrait de l'emplacement réservé sur l'ancienne carrière. Avis conforme favorable reçu le 18 septembre 2023 ;
4. Délibération du Conseil municipal du 3 octobre 2023 modifiant les objectifs de la Modification et donnant accord à Monsieur le Maire à poursuivre la procédure suite à l'avis conforme de la MRAE du 18 septembre 2023 ;
5. Saisine des Personnes Publiques Associées en octobre 2023 pour une durée de 1 mois. 5 avis reçus (Préfet des Alpes Maritimes, Conseil Départemental des Alpes Maritimes, Communauté d'Agglomération CASA, Commune de Tourrettes-sur-Loup, CCI Nice Côte d'Azur) ;
6. Décision du Président du Tribunal administratif de Nice en date du 14 février 2024 désignant Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire enquêteur ;
7. Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative à la Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 5 mars 2024.

Cette enquête publique est intervenue avant la présentation au Conseil Municipal du projet de Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme pour décider de son approbation et permet au public de consulter l'ensemble des pièces.

Ainsi, chacun a pu faire part de son avis sur le projet et prendre connaissance du document d'urbanisme.

L'enquête publique a eu lieu du **2 avril au 7 mai 2024**.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet son rapport au maître d'ouvrage dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les observations recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur. Il est assorti d'un avis favorable ou non, avec ou sans réserve.

L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre la décision. En l'occurrence, l'autorité compétente pour approuver le projet de Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme est le **Conseil Municipal de Roquefort-les-pins**.

À la suite de l'enquête publique, le projet de Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme pourra être amendé pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public et du commissaire enquêteur dans le respect du cadre réglementaire et sans pouvoir remettre en cause l'économie générale des documents.

Le dossier de Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme sera alors proposé à l'approbation du Conseil municipal.

1.4. Les procédures antérieures concernant le PLU de Roquefort-les-Pins

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquefort-les-Pins actuellement en vigueur a été adopté par son conseil municipal le 28 février 2017.

Depuis 3 modifications ont été adoptées :

- Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée le 10/12/2019 portant sur l'adaptation des règlements des zones UB, UC, UD et UE :
- Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 5 avril 2022 portant sur des évolutions du règlement d'urbanisme et la correction d'une erreur matérielle relative à un espace boisé classé couvrant une construction d'habitation.
- Modification simplifiée n° 2 du PLU portant sur des évolutions du règlement d'urbanisme et la correction d'une erreur matérielle sur les documents graphiques relative aux zones d'écoulement pluvial.

Une future Modification simplifiée n° 3 du PLU qui porterait sur une SMS (servitude de mixité sociale) sur le secteur Notre Dame pour des logements sociaux supplémentaires est également en cours de préparation.

1.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comporte les éléments suivants :

Pièces réglementaires :

- Plan A3 localisant les sites des évolutions proposées par la procédure de Modification de Droit Commun n°2
- Notice explicative

- Règlement d'Urbanisme faisant apparaître dans le texte les modifications proposées
- Liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme faisant l'objet de modifications
- Plans de zonage 1 Nord et 2 Sud faisant apparaître les modifications proposées
- Rajouté à la demande du Commissaire enquêteur : Document de réponses de la commune de Roquefort-les-Pins au questionnaire d'auto-évaluation de l'impact environnemental du projet de la MRAe PACA

Pièces administratives :

- Délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2022 d'approbation des objectifs et de la procédure de Modification de Droit Commun N°2 du PLU de Roquefort-les-Pins
- Délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2023 d'approbation de la mise à jour des objectifs et de la poursuite de procédure de Modification de Droit Commun N°2 du PLU de Roquefort-les-Pins avec la saisine des Personnes Publiques associées
- Avis conforme N° CU-2023-3427 de la MRAe Provence Alpes Côte d'Azur de soumission à évaluation environnementale relatif à la Modification de Droit Commun N°2 du PLU de Roquefort-les-Pins
- Avis conforme N° CU-2023-3491 de la MRAe Provence Alpes Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la Modification de Droit Commun N°2 du PLU de Roquefort-les-Pins. Deuxième saisine.
- MRAe – Réponses de la commune de Roquefort-les-Pins au questionnaire d'auto-évaluation environnementale portant sur les 7 points de la Modification de Droit Commun N°2 du PLU de Roquefort-les-Pins
- Avis du Préfet des Alpes Maritimes
- Avis du Conseil Départemental des Alpes Maritimes
- Avis de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis
- Avis du Maire de la commune de Tourrettes-sur-Loup
- Avis du Président de la CCI Nice Côte d'Azur
- Désignation par le Tribunal administratif de Nice du commissaire enquêteur et de son suppléant
- Arrêté municipal n°2024/74 du 5 mars 2024 du Maire de Roquefort les Pins prescrivant l'Enquête Publique relative à la Modification de Droit Commun N°2 du PLU de Roquefort-les-Pins.
- Copie papier de la parution dans Nice Matin et les Petites Affiches des Alpes Maritimes des avis de l'enquête publique en date du 8, 16 et 29 mars et 6 avril 2024

2. Préparation et organisation de l'enquête

2.1. Demande d'enquête et désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal administratif de Nice m'a informé de ma désignation en qualité de Commissaire enquêteur en charge de l'Enquête Publique relative à la Modification de Droit Commun N°2 du PLU de Roquefort-les-Pins par courrier du 14 février 2024, Mme. Françoise Rouxel étant désignée en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

2.2. Réception du dossier

Le dossier d'Enquête Publique constitué par les services de la commune m'a été transmis le 19 février 2024.

Suite à une première prise de connaissance rapide, j'ai demandé aux services de la commune quelques corrections ou compléments, qui ont été effectués.

Les principaux points demandés concernaient :

- Règlement d'urbanisme écrit intégrant les modifications proposées complet (rajouter les titres 4 5 et 6)
- Corriger dans le règlement d'urbanisme MDC2 p.17 les mentions relatives à la SMS 6 sa modification relevant d'une procédure Modification de Droit Commun n°3 distincte
- Rajouter dans le tableau p.8 du document liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme le bénéficiaire de la PEP5
- Ajouter dans le dossier d'enquête le dossier d'auto-évaluation réalisé par la commune pour la MRAE

2.3. Rencontres avec les interlocuteurs de la commune de Roquefort-les-Pins

Une première rencontre préparatoire à l'enquête a eu lieu à la Mairie de Roquefort-les-Pins le 28 février 2024.

J'ai été reçu par Mme. Marie-Gabrielle Godard, conseillère municipale en charge de la délégation de l'action foncière et M. Philippe Provenzano, responsable du Pôle Aménagement, qui ont présenté le contexte socio-démographique et urbain de la commune et le détail des points inscrits à la Modification de Droit Commun N°2 du PLU.

Ils ont répondu à mes premières questions.

Les points clés de l'organisation de l'enquête publique ont été abordés :

- Fixation des dates de l'enquête publique et permanences du Commissaire Enquêteur
- Arrêté du maire
- Avis d'enquête, publicité
- Lieu de permanence
- Registre d'enquête, adresse courriel pour les observations du public transmises par numérique

A ma demande, j'ai été reçu par Monsieur le Maire le 26 avril 2024. Monsieur le Maire a répondu à des questions que je pouvais avoir sur l'élargissement du centre-ville, les nouvelles SMS, l'Emplacement Réservé V17 entre le chemin de Valbois et le chemin de Camouyer.

M. Provenzano, responsable du Pôle aménagement m'a accueilli à chaque début de permanence en mairie et informé des visites et avis reçus hors permanence du Commissaire enquêteur.

Il convient de noter que les services et les élus de la commune ont répondu avec diligence aux demandes formulées par le Commissaire enquêteur

2.4. Visite des lieux

Une visite de l'ensemble des sites, à l'exception des vestiges du Château de Roquefort, a été organisée le 13 mars 2024, pilotée par M. Provenzano, responsable du Pôle aménagement.

2.5. Arrêté d'ouverture d'enquête

L'Arrêté municipal n°2024/74 prescrivant l'Enquête Publique relative à de la Modification de Droit Commun N°2 du PLU de Roquefort-les-Pins a été visé par le Maire le 5 mars 2024 et reçu en Préfecture le 6 mars. Cet avis a été affiché en mairie le 6 mars 2024.

2.6. Publicité de l'enquête et information du public

La publicité de l'enquête a été la suivante :

- Arrêté municipal affiché en mairie
- Avis annonces légales publiées à deux reprises dans Nice Matin et à deux reprises dans Les Petites Affiches des Alpes Maritimes
- Affichettes papier A2 reprenant le texte de l'arrêté municipal disposées en 9 lieux de la commune (sites en rapport avec l'Enquête Publique) et ayant fait l'objet de constats d'affichage par la Police Municipale
 - terrain du Peissaut, collège Cesar,
 - RD 2085, EHPAD entrée parking résidence du Golf,
 - RD 2085, Le Sinodon,
 - RD 2085, Le Beaumon,
 - chemin des Mouis,
 - chemin du Camouyer,
 - mairie,
 - centre culturel (médiathèque),
 - espace citoyen
- Panneau routier numérique d'informations municipales sur la RD 2085 sur toute la durée de l'enquête publique
- Publication de l'enquête publique en première page sur le site internet de la commune de Roquefort-les-Pins (présentation, dossier téléchargeable, publication en ligne des avis...)

2.7. Modalités arrêtées pour l'organisation de l'enquête

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle du conseil municipal de la mairie aux dates suivantes :

- mardi 2 avril 2024 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
- mercredi 17 avril 2024 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
- mardi 7 mai 2024 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h

Hors ces trois permanences, le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pour consultation à la mairie, aux horaires d'ouverture de celle-ci. Un poste informatique a été également mis à disposition dans la même salle, pour consultation des pièces de l'enquête publique et de l'intégralité des pièces du PLU. Un registre papier a été mis à disposition pour recueillir les observations du public. Une adresse courriel, modification2plu@ville-roquefort-les-pins.fr, a été indiquée dans les avis d'Enquête Publique pour toute communication d'observation du public par voie numérique.

Le public a également été invité à écrire au Commissaire enquêteur en Mairie de Roquefort-les-Pins. Enfin le site internet de la mairie permettait de recueillir des avis.

3. Synthèse et analyse des avis des personnes publiques associées et des autres personnes associées à l'élaboration du projet

3.1 Avis de l'Autorité Environnementale

Le territoire de la commune est concerné par :

- Le plan de gestion quantitative de la ressource en eau (PGRE) du bassin versant du Loup
- Le site Natura 2000 « Rivière et Gorges du Loup
- La ZNIEFF de type II « Le Loup »
- La zone humide de « Mardric »
- La trame bleue de « Miagne » et le réservoir de biodiversité « Basse Provence Calcaire » identifiés au SRADDET PACA
- Le site inscrit de « Bande côtière de Nice à Théoule »

Une première saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale par la commune de Roquefort-les-Pins a eu lieu le 11/05/2023 à travers un dossier cas par cas. Suite à cette saisine et à un premier avis de la MRAe CU-2023-3427 rendu le 11 juillet 2023, la commune a choisi de retirer le point n°6 de sa procédure de modification portant sur la création d'un nouveau pôle agricole communal dans l'ancienne carrière du secteur naturel de La Roque d'une superficie de 59.800 m², via la création de l'emplacement réservé ER n°16.

Une seconde saisine de la MRAe par la commune, sur les 7 points inscrits à la Modification de Droit Commun n°2 du PLU, a eu lieu à travers un dossier au cas par cas le 18/07/2023. Les réponses de la commune au questionnaire du dossier au cas par cas de la MRAe ont été jointes au Dossier d'Enquête Public à notre demande.

Par le biais de l'Avis Conforme CU-2023-34-91 du 18 septembre 2023, la MRAe PACA a considéré que Modification de Droit commun n°2 du PLU de Roquefort-les-Pins ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

3.2 Consultation et avis des personnes publiques associées

3.2.1 Tableaux des personnes publiques associées consultées et réponses

Sur les 18 personnes publiques associées consultées par courrier de la commune de Roquefort-les-Pins (voir tableau ci-dessous), **cinq Personnes Publiques Associées ont répondu** à la saisine de la commune en envoyant par courrier un avis :

- Le Préfet des Alpes Maritimes
- Le Département des Alpes Maritimes
- La Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis
- La Commune de Tourrettes-sur-Loup
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur

Personne Publique Associée	Courrier de la commune en date du	Réponse	Avis, points clés
Maire de Valbonne	16/10/2023	Sans	
Maire de la Colle-sur-Loup	16/10/2023	Sans	
Maire d'Opio	16/10/2023	Sans	
Maire du Rouret	16/10/2023	Sans	
Maire de Villeneuve-Loubet	16/10/2023	Sans	
Maire de Tourrettes-sur-Loup	16/10/2023	03/11/2023	Avis favorable, pas de remarque
Maire du Bar-sur-Loup	16/10/2023	Sans	
Président de la Chambre de Métiers Alpes Maritimes	16/10/2023	Sans	
Préfet des Alpes Maritimes	16/10/2023	14/12/2023	Avis favorable assorti d'une réserve sur le reclassement de deux secteurs en zone UA. Note technique de la DDTM de 13 p. jointe au courrier
Directeur du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine	16/10/2023	Sans	
Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement	16/10/2023	Sans	
Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur	16/10/2023	Sans	
Président du Conseil Général Alpes Maritimes	16/10/2023	28/11/2023	Avis favorable, une remarque concernant la possibilité de clotures d'une hauteur de plus de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif en zone UE
Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis	16/10/2023	04/12/2023	Avis favorable. Note technique d'observations des services de la CASA de 8 p.
Président de la Chambre de Commerce Nice Côte d'Azur	16/10/2023	08/02/2024	Avis favorable. Une remarque sur la nécessité d'informer les acteurs économiques proche du secteur des serres de Beaumon durant la phase travaux
Président de la Chambre d'Agriculture 06	16/10/2023	Sans	
Directeur Direction Départementale Territoires Mer 06	16/10/2023	14/12/2023	Réponse du Préfet. Note technique de 13 p. jointe au courrier du Préfet
Directeur Agence Régionale de Santé	16/10/2023	Sans	

3.2.2 Détail des principaux points concernant la réponse du Préfet des Alpes Maritimes

L'avis favorable du Préfet des Alpes Maritimes est assorti d'une réserve unique dont nous reproduisons les termes :

Réserve unique : Le dossier de MDC n°2 propose un élargissement sur 3 secteurs de la zone UA du PLU, de l'ordre de 3,95 hectares. Cette zone autorise de multiples destinations et des droits à construire importants, en lieu et place d'une zone UB à caractère principalement résidentiel et aux règles moins denses.

La zone UA de la centralité du Plan représente à ce jour 8,33 hectares, la commune envisage donc, dans le cadre de cette procédure, une augmentation de la superficie de cette zone de plus de 47 %.

La partie de l'extension de la zone UA envisagée (de 3 500 m²), correspondant au basculement de la servitude de mixité sociale (SMS) n°9 en centre-ville pour la réalisation d'une opération 100 % sociale de 40 logements, ne soulève pas de difficulté et paraît justifiée. A l'inverse, le reclassement des 2 autres secteurs ne paraît pas justifié et apparaît incohérent avec les orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2017.

Or, lorsqu'une commune souhaite remettre en cause les orientations de son PADD, elle doit engager une procédure de révision et non une procédure de modification de droit commun dont le contenu est strictement encadré par le code de l'urbanisme (réduction de droits à bâtir, augmentation des droits de plus de 20 %, etc.). La procédure mobilisée en l'espèce est donc inadaptée.

Aussi, ce point pourrait tout à fait prospérer dans le cadre d'une procédure de révision qui vous permettra de retravailler votre projet de territoire et de l'adapter aux mutations récentes qui semblent vous orienter vers d'autres ambitions que celles présentées dans votre PADD actuel.

Au courrier du Préfet est joint une note technique de 13 p. de la Direction des Territoires et de la Mer dont nous indiquons ci-après les principaux points clés.

Point 1. Ajuster le périmètre de la centralité de Roquefort-les-Pins au nouveau rayonnement de son centre-ville

La note de la DDTM rappelle les orientations du PADD.

L'élargissement de la zone UA qui permet le déplacement de la SMS n°9 apparaît pertinent. Pour les 2 autres secteurs (entrée ouest autour de l'Intermarché et serres de Beaumon), l'importante augmentation de la zone UA (presque 4 ha) par rapport à sa superficie actuelle (8 ha) serait de nature à remettre en question certaines orientations du PADD, notamment celles propres au commerce et à la multifonctionnalité, exclusivement réservées à la zone UA. L'urbanisme commercial doit faire l'objet d'une réflexion plus globale dans le cadre du SCOT en cours d'élaboration et de son Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL).

Point 2 Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du PLH de la CASA

La note de la DDTM reprend le bilan présenté dans la notice en soulignant que les taux de réalisation effectifs ne sont pas ceux indiqués.

Pour la commune de Roquefort-les-Pins :

- L'objectif de rattrapage au regard de la loi SRU était de 560 logements sociaux en 2020

- Le bilan triennal 2020-2022 était de 273 LS et n'a pas été atteint (8,79% de taux de réalisation), induisant un courrier d'intention de carence du Préfet transmis le 29 mars 2023
- Les objectifs du PLH de la CASA pour la période 2020-2025 sont de 156 LS soit 26 LS / an

Pour la DDTM, l'état de présentation des SMS dans la notice n'est pas juste et doit être corrigé. Concernant la SMS N°11, la DDTM indique que la répartition PLUS/PLAI n'est pas conforme, au détriment des PLAI, dont la part de 20% n'atteint pas le minimum requis de 30% sur la période triennale. Une attention est également à porter sur les enjeux de biodiversité de la parcelle.

Concernant la SMS n°12, celle-ci apparaît pouvoir contribuer à l'effort de production de la commune. Toutefois le gérant actuel de l'EHPAD n'est éligible qu'au financement PLS, ce qui ne correspond pas à la répartition des financements précisée dans le tableau.

Pour mémoire (p.11 de la note) pour le PLH de la CASA opposable, la clé de répartition est la suivante : 25 à 35% de PLAI, 60 à 70% de PLUS et 0 à 15% de PLS.

Point 3 Reclasser le secteur de la Roche d'Ardy en secteur d'équipements publics

Le choix apparaît pertinent et n'appelle pas de remarques, si ce n'est d'anticiper le plus en amont les enjeux environnementaux, le secteur étant concerné par un réservoir de biodiversité mentionné dans le SRADDET et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Point 4 Créer un nouveau pôle d'équipements publics dans le secteur du Plateau Fleury

La DDTM souligne l'importance de prendre en compte en amont les enjeux environnementaux : sobriété foncière, accessibilité viaire / mobilité tous modes, gestion de l'eau, de la biodiversité (réservoir de biodiversité au SRADDET), du paysage.

Point 6 Engager des maîtrises foncières pour la biodiversité, la protection du patrimoine et des sites

ER N°11, Baume Granet, protection du site sensible.

La DDTM note qu'en complément, afin d'assurer le déplacement des peuplements de chiroptères vers leur zones d'alimentation au sud, il apparaît important de créer un espace vert protégé (EVP) au droit de l'alignement d'arbres présents sur les parcelles cadastrées CY33 et CY3, en limite séparative avec le chemin de la Baume Granet.

Point 7 Améliorer la maille viaire et créer un nouveau point d'accès au centre-ville

ER V17 Raccordement en deux temps du Chemin du Camouyer et du Groupe scolaire des Plans.

La DDTM indique que cette voie de 350 m aurait justifié des explications plus précises et une analyse des effets positifs et négatifs de celle-ci au regard des mobilités, du cadre de vie, de l'environnement.

L'estimation des flux de véhicules et de son impact sur le cadre de vie des habitants, les milieux naturels la biodiversité et la gestion des eaux pluviales n'ont pas été abordés de manière approfondie et par conséquent on peut considérer que l'évaluation environnementale de chacun de ces aspects a pu être sous-estimée.

Les ER V35 et V36 n'ont pas été traitées dans l'auto évaluation.

Point 8 Mettre en cohérence les articles UC10 et UD10 avec les conditions de hauteur et de niveau en fonction des prises au sol des constructions

Une illustration sous forme de schéma aurait permis au lecteur de comprendre la question.

3.2.3 Détail concernant la réponse de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis

Au courrier du Président de la CASA est joint une note technique de 8 p. de ses services dont nous indiquons ci-après les points clés, qui relèvent de compétence de la CASA.

Sur le volet habitat

Concernant la SMS7 « Aire d'accueil des gens du voyage », le pourcentage de mixité sociale est de 100%.

Concernant la création d'EHPAD de 80 lits dans le centre, il faudrait communiquer sur la nature de l'établissement (conventionné ou privé). Les EHPAD sont financés en PLS et exceptionnellement en PLUS.

Sur le volet assainissement

Sur les SMS 11 et 12, les secteurs sont desservis.

Sur la SMS, les dimensionnement du réseau et du poste de relevage des eaux usées est à analyser dès réception du dossier.

Sur l'opération de renouvellement urbain des serres de Beaumon, les travaux d'extension du réseau EU sont en cours et le projet de raccordement est à étudier

Sur le pôle d'équipements publics du Plateau Fleury une extension du réseau public d'assainissement est nécessaire. Les études n'ont pas encore été lancées

Sur le volet mobilités et déplacements

Il convient de travailler en lien avec les gestionnaires de la voirie (CASA et CD 06) afin de favoriser le développement des modes actifs.

Mettre à jour dans le règlement d'Urbanisme les articles 12 relatif au stationnement au regard des ordonnance de 2020 renforçant le stationnement des véhicules électriques et les infrastructures pour les vélos.

Sur le volet GEMAPI

La CASA a réalisé un schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur la commune de Roquefort-les-Pins et approuvé un règlement de gestion des ruissellements dont les dispositions doivent être respectés par tous les nouveaux aménagements afin que la présente modification ne porte pas atteinte aux prescriptions de gestion des eaux pluviales.

D'une façon générale, il est essentiel que des études hydrologiques et hydrauliques soient réalisées en amont des projets d'architecte et validés par la direction GEMAPI – eaux pluviales de la CASA (non aggravation des risques pour l'urbanisation existante, non exposition aux risques d'inondation pour l'urbanisation future).

Sur le nouveau secteur d'équipements du Plateau Fleury

Actuellement la zone naturelle d'épandage suit un axe traversant la route de Grasse. Des espaces dédiés à la gestion intégrée des eaux pluviales seront à prévoir. Des études seront à prévoir en amont des projets architecturaux.

L'ER35 joue un rôle dans l'écoulement dont il faudra tenir compte.

Création de l'ER11 Protection de la grotte de la Baume Granet

A noter que ce site karstique joue également un rôle dans le drainage des eaux pluviales du quartier.

Observations et préconisations sur la rédaction du Règlement d'Urbanisme

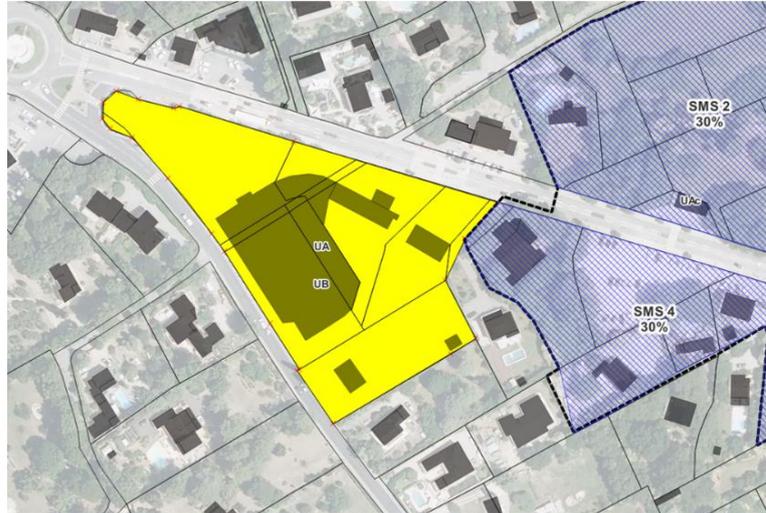
Divers mises à jour et rédactions sont proposées en lien avec le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la CASA.

de resituer les zones d'agrandissement des zones UA visées par la procédure de modification en cours (1, 2 et 3 en blanc sur la carte).

1. Agrandissement de la zone UA à l'ouest de la RD 2085 autour de l'enseigne Intermarché, pour une superficie de 11200 m²

Cette zone est caractérisée par la présence du supermarché Intermarché avec en façade de la RD 2085 un ensemble de commerces et de services (salle de fitness, pressing, espace citoyen, expert-comptable).

Elle est actuellement classée en secteur UB. La modification proposée concerne le reclassement en UA, qui autoriserait une fonction commerce, aujourd'hui exclue en UB et une constructibilité accrue en matière de logement, l'emprise au sol n'étant pas réglementée en UA



L'enjeu manifeste de ce reclassement pourrait être de permettre l'extension à l'avenir du supermarché Intermarché sur la parcelle au sud. L'enseigne dispose actuellement d'une surface de vente de 1500 m² et son exploitant souhaiterait s'étendre à 2000 m², même si un programme de logements n'est pas à exclure aux dires de la commune.

Ce secteur s'inscrit par ailleurs dans le cerne bleu de la carte du PADD dont la légende est « accompagner le développement de l'habitat par une offre de service et d'équipements adaptée ».

2. Agrandissement de la zone UA du centre-ville à l'Est, jusqu'au pôle commercial de Beaumon, pour une superficie de 24 800 m² en intégrant au passage une vaste concession automobile

Ce secteur en jaune sur la cartographie ci-contre s'étend le long la RD 2085. Il est actuellement classé en zone UB. A la différence du secteur 1 Intermarché (ci-dessus) ou du secteur 3 d'agrandissement du Plan (ci-dessous), il s'étend en dehors cerne bleu de la carte du PADD dont la légende est accompagner le développement de l'habitat par une offre de service et d'équipements adaptée, même si il jouxte la centralité figurée par le cerne bleu et s'y raccorde par la RD 2085. La légende de ce secteur sur la carte du PADD est



« Prolonger la densification des pôles par un développement urbain mesuré bénéficiant d'un niveau d'équipement réseau de qualité ».

Ce secteur, même si il n'est pas hyper central, comporte des facteurs de commercialité évidents : effet d'adresse, lisibilité, possibilité d'organiser des arrêts minute, arrêt bus... Il comprend à l'ouest sur le rond-point de la mairie une concession Peugeot (rive nord de la RD) et à l'est, en repartant sur Villeneuve-Loubet, les serres de Beaumon et un pôle de commerces et de services (boulangerie, traiteur, caviste, micro-crèche).

Les serres de Beaumon se situent à 500 mètres de la Mairie. Il s'agit d'une friche, le sol étant artificialisée sur une partie du tènement en front de la RD.

Ce tènement qui comprend une servitude de mixité sociale SMS n°8, constitue en effet un enjeu important de renouvellement urbain, avec une façade sur la RD 2085 et une profondeur de parcelle, avec une topographie en pente vers le ruisseau en contrebas.

L'enjeu du reclassement en UA, permettant une fonction commerce, est portée par le propriétaire et relayée par la commune. Le propriétaire a en effet signé une promesse de vente avec une enseigne pour une moyenne surface de bricolage (surface de vente envisagée 900 m²).

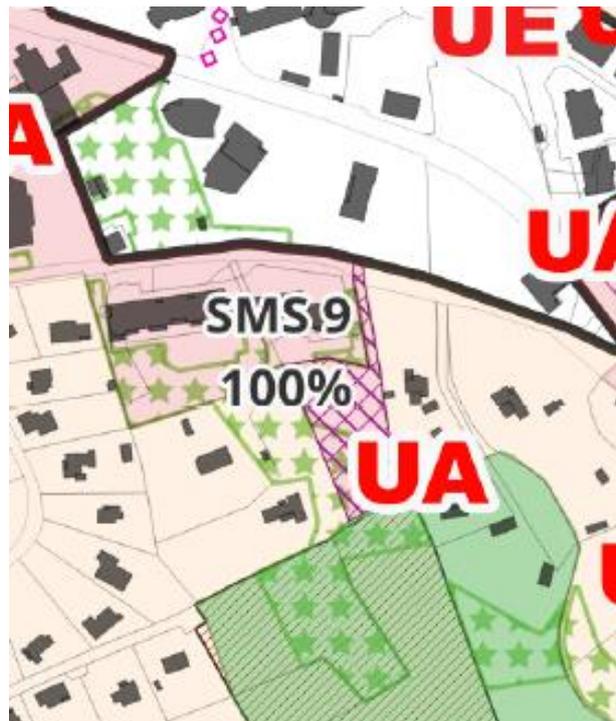
La notice explicative de l'enquête publique indique un projet pour un ensemble immobilier intégré combinant des fonctions économiques et résidentielles, ce qui semble correspondre à un plan d'ensemble et une programmation unique. Le propriétaire actuel, rencontré lors de notre permanence du 17 avril 2024, envisage quant à lui un détachement parcellaire pour céder une parcelle de 3000 m² permettant la réalisation de la surface de vente, sans s'engager sur le reste du projet (délaissement au profit de la commune ou vente à un opérateur s'engageant sur la réalisation du projet).

A ce stade, au-delà de la problématique du PADD qui ne prévoit pas une fonction commerce sur ce site, la question que nous posons est : s'agira-t-il bien d'une opération unique intégrée logements / commerce comme indiquée dans la notice explicative, ou bien d'une opération logement social d'un côté, commerce de l'autre, avec un détachement parcellaire ?

Agrandissement de la zone UA sur le secteur du Plan, pour relocaliser la SMS 9, pour une superficie de 3 500 m².

Ce secteur en quadrillé sur la carte ci-contre est actuellement classé en zone UB. Il est mitoyen de la résidence de la Cour de Beaumon. Il est accessible par un chemin donnant sur la route de Valbonne et une voie interne desservant la résidence de la Cour de Beaumon. **Il s'agit d'un terrain boisé se déployant pour une partie sur un Espace Vert Protégé au PLU.** Cette dernière donnée n'est pas indiquée dans la notice explicative. Il est bordé au sud par une zone naturelle N. Il est longé à l'est par un secteur d'écoulement des eaux pluviales. La topographie du terrain monte du nord au sud et surplombe la maisons située à l'est.

La SMS 9 concernerait une servitude de mixité sociale à 100% pour 40 logements représentant 2400 m² de SDP. Le classement en UA permettrait un bâtiment R+2, soit une emprise au sol d'environ 800 m².



Au regard de la configuration du terrain, contraint par sa largeur (35 m.), des mitoyennetés, mais également d'un classement partiel du terrain en EVP, **l'insertion du projet sur la parcelle pose question, ainsi que les possibilités de compensation sur la parcelle elle-même des arbres à abattre pour réaliser le projet (article PE5 du Règlement d'Urbanisme).**

Point 2 – MDC 2 – Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de Sophia Antipolis

- recentrer la servitude de mixité sociale sur le secteur du Plan et agrandir la zone de centralité pour conserver la même capacité d'accueil
- créer un établissement hébergement pour personnes âgées dépendantes de 80 lits dans le centre de Roquefort-les Pins

Nos constats

D'après la fiche de l'observatoire de l'habitat de la CASA édition mars 2024, Roquefort-les-Pins compte au 01/01/2023 232 logements sociaux. A l'échelle de la commune, 197 demandes de logement social sont enregistrées au fichier national du système d'enregistrement (SNE) au 31/12/2023.

La note de la DDTM rappelle que la commune de Roquefort-les-Pins est une commune carencée au regard de l'article 55 de la loi SRU :

- L'objectif de rattrapage au regard de la loi SRU était de 560 logements sociaux en 2020
- L'objectif du bilan triennal 2020-2022 de 273 LS n'a pas été atteint (8,79% de taux de réalisation), induisant un courrier d'intention de carence du Préfet transmis le 29 mars 2023

Les objectifs du PLH de la CASA pour la période 2020-2025 sont quant à eux de 156 LS, soit 26 LS / an. La CASA nous indique qu'au regard du bilan triennal 2020 – 2022 du PLH communautaire, Roquefort-les-Pins a pu acter un taux de réalisation de 62%.

De quelque façon qu'on prenne cette comptabilité, **la commune est donc confrontée à un enjeu d'accélération pour tenir au mieux les objectifs de l'Etat, mais aussi ceux auxquels elle a souscrit (PLH CASA)..**

La liste des SMS inscrite PLU de Roquefort-les-Pins est la suivante (en rouge les modifications proposées dans le cadre de l'actuelle procédure) :

N°SMS	Secteur	% de mixité sociale	Superficie	SDP Habitat envisagée en M²	Taille Moyenne des Logements	Nombre estimé de logements à réaliser	Nombre minimum de logements sociaux à réaliser
SMS 1	Roquefort Centre Ville les Plans	30%	6 300	2 400	60	40	12
SMS 2	Roquefort Centre Ville les Plans	30%	18 500	4 800	60	80	24
SMS 3	Roquefort Centre Ville les Claps	30%	3 600	2 400	60	40	28
SMS 4	Roquefort Centre Ville Plan Sud	30%	12 500	4 800	60	80	24
SMS 5	Les Hauts de Roquefort	50%	34 000	14 820	60	247	126
SMS 6	Notre Dame 1AUH	30%	12 677	4 200	60	70	21
SMS 7	Aire d'accueil des gens du Voyage La Roque	30%	7 000	50 emplacements			
SMS 8	Roquefort entrée centre Ville Est Beaumont	30%	5 550		60	15	15
SMS 9	Roquefort Centre Ville les Plans	100%	3 300	2 400	60	40	40
SMS 10	Centre des Claps	30%	86 000		60	non déterminé	60
SMS 11	Roquefort Centre Ville les Plans Nord	100%	9 475	chambres EHPAD		80	80
SMS 12	Roquefort Route de Grasse	100%	4160	1 650	55	30	30
La clé de répartition			Typologie des logements sociaux à réaliser				
		Minimum PLUS	Minimum PLAI	Maximum PLS			
SMS 1	Roquefort Centre Ville les Plans	65%	8	20%	2	15%	2
SMS 2	Roquefort Centre Ville les Plans	65%	16	20%	5	15%	4
SMS 3	Roquefort Centre Ville les Claps	65%	18	20%	6	15%	4
SMS 4	Roquefort Centre Ville Plan Sud	65%	16	20%	5	15%	4
SMS 5	Les Hauts de Roquefort	65%	82	20%	25	15%	19
SMS 6	Notre Dame 1AUH	65%	14	20%	4	15%	3
SMS 7	Aire d'accueil des gens du Voyage La Roque						
SMS 8	Roquefort entrée centre Ville Est Beaumont	65%	10	20%	3	15%	2
SMS 9	Roquefort Centre Ville les Plans	65%	26	20%	8	15%	6
SMS 10	Centre des Claps	65%	39	20%	12	15%	9
SMS 11	Roquefort Centre Route de Grasse						
SMS 12	Roquefort Route de Grasse	65%	20	20%	6	15%	4

Relocalisation de la SMS 9 de Roche d'Ardy sur le secteur du Plan de Roquefort (40 logements)

S'agissant de ce transfert, nous avons indiqué ci-dessus quelques données et interrogations sur la réceptivité du terrain, qui nous apparaît contrainte.

S'agissant de sa localisation à l'échelle de la commune, **le site s'avère objectivement proche des commerces, des écoles, des équipements et permet des déplacements à pied.**

Le site initial de la Roche d'Ardy est quant à lui proche du nouveau groupe scolaire, du collège, des équipements sportifs, mais plus à l'écart du cœur de ville. Il convient de noter qu'il est également boisé, même si il n'est pas classé.

Création de la Servitude de Mixité Sociale n°11 dans le centre de Roquefort pour la création d'un programme immobilier comportant 50 unités de logements sociaux

Ce terrain de 9470 m² classé en UB dispose d'une façade sur la RD 2085 et donc d'un raccordement aux réseaux d'assainissement. Au regard du PADD, il s'inscrit dans un « cordon » le long de la RD 2085 dont la légende est « Prolonger la densification des pôles par un développement urbain mesuré bénéficiant d'un niveau d'équipement réseau de qualité ». Ce site est proche du centre-ville, à 300 m d'Intermarché. Le projet de la commune est d'y implanter un EHPAD ou un projet à vocation sociale. Dans le cadre de la



SMS n°11 projetée, la notice explicative p.14 indique 50 unités, alors que le règlement d'urbanisme à modifier indique un EHPAD de 80 unités . Hors toute modification du PLU, le règlement d'urbanisme permet d'ores et déjà d'y implanter une maison de retraite ou un établissement de santé (article UB) avec une emprise au sol pouvant atteindre 25% de la surface du terrain. Ce terrain n'est pas classé Espace Vert Protégé. Il est toutefois boisé et compterait environ 150 arbres du décompte opéré par la commune. Sa configuration correspond à une lanière profonde (largeur 45 m au niveau de la façade de la RD2085, longueur 160 m) du nord-est au sud-ouest. Il est entouré en arc de cercle par le lotissement du Domaine du Sinodon et des parcelles bâties ne relevant pas du Domaine du Sinodon.

Suite à une déclaration d'intention d'aliéner et à demande de la commune, l'Etablissement Public Foncier PACA a acquis le foncier (décision 2023-125 de décembre 2023) et porte le projet.

Dans le cadre de la présente enquête, nous avons interrogé l'EPF PACA, qui nous a confirmé approfondir la faisabilité du projet sur l'axe indiqué dans la notice explicative.

Création de la Servitude de Mixité Sociale n°12 sur l'ancien EHPAD de la résidence du Golf pour 30 logements sociaux ;

Ce site, localisé sur la RD 2085, à côté de la gendarmerie, est à 900 m du centre-ville. Il peut être perçu en première approche comme en sortie de ville, la RD 2085 vers le Rouret traversant ensuite des ensembles boisés non bâtis.

L'EPHAD est actuellement en service, mais implique des travaux de rénovation importants. Sa structure juridique est complexe. Aux dires de la commune, il est propriété (murs et fonds) d'un propriétaire privé indépendant, qui aurait vendu une partie des lits. Il pourrait être transféré sur la SMS 11 (voir ci-dessus), l'opération tirant libérant un immeuble à restructurer sous forme de logements sociaux. **La mise en œuvre du projet est donc conditionnée dans un premier temps au transfert de l'EHPAD ou de ses occupants sur le projet de la SMS 11, qui lui-même suppose d'être confirmé, tant sur le volet des autorisations ARS, que sur le volet du conventionnement en termes de logements sociaux.**



Selon la notice explicative, l'emprise de la SMS s'étendrait sur le terrain d'assiette du bâtiment (lot du lotissement Les Jardins du Sinodon) et sur le parking privé propriété de M. Barberis (Traiteur de Bouche en Bouche, propriétaire d'un lot du lotissement Les Jardins du Sinodon). **Se pose la question de l'entrée de la future opération de logements.** Par la voirie interne du lotissement ? ou par la RD2085 et le parking de M. Barberis, qui semble correspondre à un adressage plus efficace ?

Point 3 – MDC2 – Transformer la zone UB de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics

Reclassement de la zone UB initiale accueillant un projet résidentiel (SMS 9) en zone d'équipements publics UE.

Nos constats :

Ce secteur était initialement destiné à la SMS11. Le terrain boisé jouxte le collège César et fait face aux équipements sportifs. Ce site est concerné par un réservoir de biodiversité mentionné par le SRADDET et figure dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Il bénéficie d'un adressage efficace sur un des axes structurants de la commune. **Il apparaît à priori adapté à une fonction équipement public, sous réserve d'être attentif aux enjeux environnementaux.**

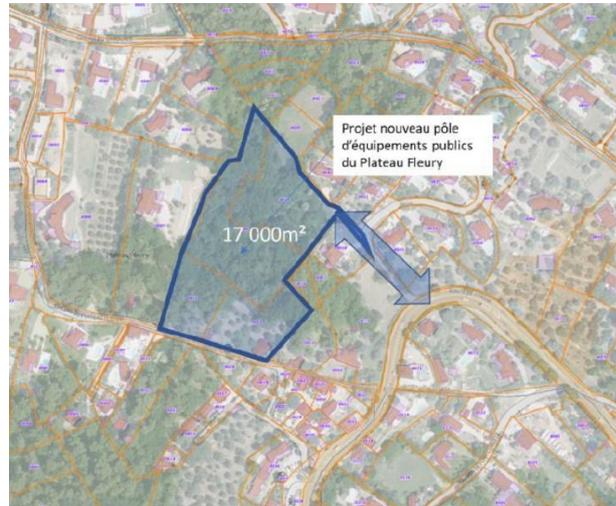


Point 4 – MDC2 – Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury
Vocation pour l'Emplacement Réservé n°17 : création d'un pôle d'équipements collectifs d'intérêt général tourné vers l'enfance, la santé et l'hébergement spécifique.

Nos constats :

Il s'agit d'un terrain de 17.000 m², récent don foncier à la commune de Roquefort-les-Pins, don conditionné à la réalisation d'un équipement public. Son inscription en Emplacement Réservé apparait donc comme une suite de l'acceptation de ce legs.

L'accès de ce tènement foncier est conditionné à l'inscription des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements viaires V35 et V36, décrits au point 7 de la présente modification (prolongement du chemin des Mouis V22 et repiquage sur le chemin du Plateau Fleury V32).



A noter les remarques du service GEMAPI

concernant les enjeux d'écoulement des eaux : actuellement la zone naturelle d'épandage suit un axe traversant la route de Grasse. Des espaces dédiés à la gestion intégrée des eaux pluviales seront à prévoir. Des études seront à prévoir en amont des projets architecturaux. L'ER35 joue un rôle dans l'écoulement dont il faudra tenir compte.

On ne dispose pas à ce stade de précisions sur la nature des équipements publics prévus.

Point 5 – MDC 2 – Annulé suite à l'avis conforme de la MRAE du 11 juillet 2023

Point 6 – MDC2 – Engager des maîtrises foncières pour la biodiversité, la protection du patrimoine et des sites

La Modification inscrit 5 de nouveaux emplacements réservés sur 4 sites pour :

- protéger l'habitat des Chiroptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Granet
- valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement
- la protection du rucher du Pas de l'Al
- protéger les vestiges du site du Castellans (ancien château de Roquefort détruit au XIVème siècle)
- protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque

Nos constats

Protéger l'habitat des Chiroptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Granet

Le site de la grotte de Beaume Granet, qui ne fait pas partie du périmètre Natura 2000, a été reconnu comme un site biologique d'intérêt pour l'accueil de peuplements de chauve-souris (chiroptères). Cette cavité constitue un gîte d'hibernation et de transit par une colonie de Minioptère de Schreiber, espèce protégée au niveau national et d'intérêt communautaire. Cette colonie représente un enjeu majeur au niveau régional. Ce site est déjà inscrit au PLU en tant qu'élément de patrimoine géologique à protéger (PG7). L'inscription du site en emplacement réservé E11 doit permettre à terme son acquisition par la commune et sa meilleure protection.



L'entrée de cette cavité souterraine est située sur le terrain privé enclos d'une maison d'habitation.

Lors de notre enquête publique, le propriétaire de cet maison nous a aimablement permis de constater les lieux.

[Valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement](#)

D'après la notice explicative, ces délaissés routiers le long de la route de Notre Dame doivent permettre de réaliser quelques places de stationnement supplémentaires.

Lors de notre enquête publique, nous nous sommes rendus sur place pour constater la configuration des lieux. Les emplacements dont il est question servent de cheminement piéton mal sécurisé et méritent d'être aménagés pour une bonne sécurisation (trottoir et accessoirement places de stationnement en respectant la sécurisation des lieux).

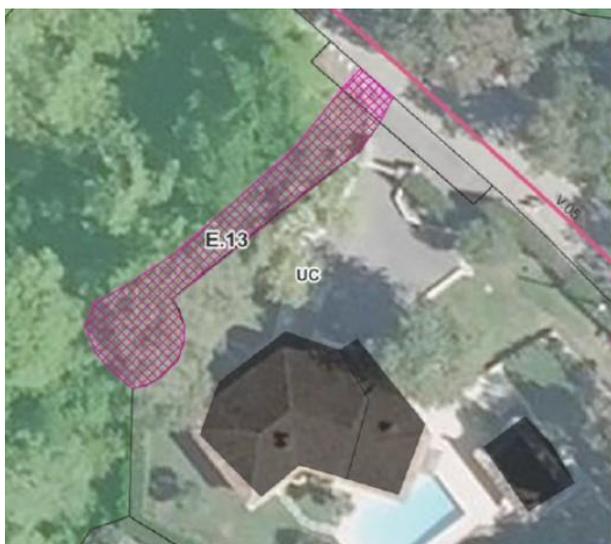


[La protection du rucher du Pas de l'Aï](#)

Selon le rapport de présentation du PLU de Roquefort-les-Pins, la commune ne fait pas l'objet de protection particulière de son patrimoine archéologique et architectural. Elle jouit cependant d'un petit patrimoine riche qui participe au développement touristique de la commune.

Le rucher du pas de l'Aï est un exemple du patrimoine vernaculaire de la commune. Il témoigne de l'activité agricole de Roquefort-les-Pins. Il s'agit d'un muret circulaire d'un mètre de hauteur appareillé en blocs calcaire percé d'ouverture.

Ce rucher se situe chemin du Pas de l'Aï sur un terrain privé. La création de l'emplacement réservé E13 est composé d'une surface circulaire englobant le rucher et d'une bande le reliant au chemin du Pas de l'Aï.



Protéger les vestiges du site du Castellat (ancien château de Roquefort détruit au XIV^{ème} siècle)

Les ruines du château moyenâgeux de Castellat sont également mentionnées dans le rapport de présentation du PLU. Ces ruines sont situées au sein d'un Espace Boisé Classé et accessibles par un chemin de randonnée au-dessus des Gorges du Loup. Elles sont déjà inscrites dans le PLU de Roquefort-les-Pins à l'article PE6 au titre d'une protection des emprises et des abords du site (PM4).

L'emplacement réservé E14 aurait une surface de 5500 m² et se composerait d'un périmètre autour des vestiges et d'un tracé correspondant à une piste d'accès relié au chemin lui-même raccordé à la D6, route de la Colle. Cet ER 14 concernerait se superpose partiellement à 7 parcelles relevant de 4 propriétaires différents.

Protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque

Située à la limite sud de la commune, au sein d'un espace boisé classé EBC, la grotte de Péguières constitue un des sites archéologiques majeurs de la commune. Elle fait déjà l'objet d'une protection des emprises et des abords de la grotte inscrite en PG15 dans le règlement d'urbanisme applicable (article PE6). La proposition de modification concernera la création d'un emplacement réservé E15 d'une surface de 4100 m².



Point 7 – MDC2 –Améliorer le maillage viaire et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan

Nos constats

Création de deux emplacements réservés pour voiries V35 et V36 pour raccorder l'emprise du nouveau secteur d'équipements publics du Plateau Fleury

Ces deux emplacements réservés permettront de raccorder le nouveau secteur décrit au point 4 de la présente modification du PLU au réseau viaire.

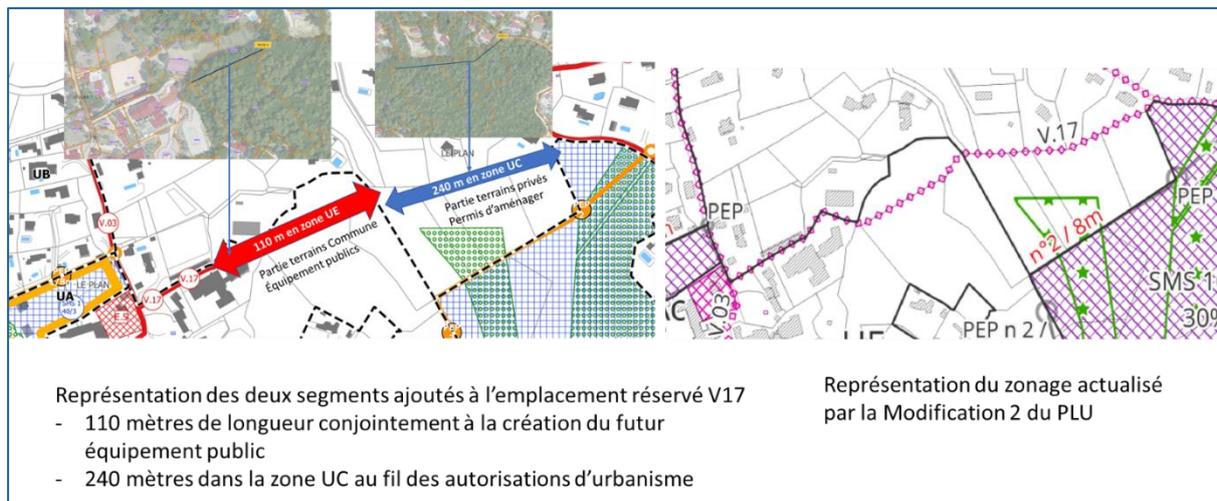
V36 est une emprise de 6 m de largeur, d'une longueur d'environ 20 m, desservant le site E17 par sa face sud-ouest. Cet axe traverse la bordure nord d'une propriété privée d'habitation et se raccorde au chemin du Plateau Fleury (V32) lui-même raccordé à la RD 2085 au niveau du Colombier.

V35 est une emprise de 8 m de largeur, d'une longueur d'environ 50 m, desservant le site E17 par sa face nord est. Il se déploie partiellement sur un chemin existant desservant 3 habitations privées, raccordé au chemin des Mouis (V22), lui-même raccordé à la RD 2085.

Concernant ce dernier axe, il convient de souligner que le service GEMAPI de la CASA indique qu'il joue un rôle dans l'écoulement des eaux pluviales dont il faudra tenir compte.

Ces deux accès semblent pertinents pour desservir le nouveau secteur d'équipements publics du Plateau Fleury.

Création d'un Emplacement Réservé V17 entre le chemin du Camouyer et le chemin de Valbois



Le «bouclage» proposé entre le chemin de Valbois et le chemin du Camouyer traverse une zone boisée non classée comprenant un secteur UC et un grand secteur UE maîtrisé par la commune, en mitoyenneté du groupe scolaire du plan. Il est également à noter que du côté du chemin du Camouyer la V17 débouche sur la pointe d'un secteur 2AUH (zone à urbaniser dans le cadre d'un aménagement futur conditionné par une modification ou une révision allégée du PLU), qui fait par ailleurs l'objet d'une SMS 10.

Nous notons les éléments suivants :

- Sur le plan de la circulation automobile, le chemin de Camouyer est déjà relié au chemin de Valbois par un tracé passant au nord et à l'ouest de la V17 projeté
- Une première section de la V17 entre le chemin de Valbois et l'arrière du groupe scolaire, sur l'impasse des chevaux, est déjà inscrite au PLU

- Le prolongement de la V17 entre ce premier segment déjà inscrit au PLU (impasse des chevaux) et le chemin du Camouyer traverse un bois à la topographie compliquée (dénivelé), comportant des enjeux hydrologiques et environnementaux non documentés (notamment l'enjeu des études hydrologiques soulignés par le service GEMAPI de la CASA, mais également d'éventuelles problématiques en termes de biodiversité)
- Sur le premier segment de 110 m longeant les terrains UE de la commune, la notice explicative indique ce site est destiné à l'agrandissement des groupes scolaires. Toutefois le maire de Roquefort-les-Pins, interrogé dans le cadre de la présente enquête nous indique que cet agrandissement n'est plus à l'ordre du jour, car il préfère prévoir des établissements scolaires dans les quartiers pour limiter les déplacements motorisés. Le profil de futurs équipements publics n'est aujourd'hui pas connu. Ce terrain UE est aujourd'hui accessible par l'impasse des chevaux, concerné par l'emplacement V17 en cours.
- Le service d'incendie SDIS n'a pas formellement fait de demande de sécurisation du massif forestier via ce tracé
- Le second segment de 240 m longe 4 parcelles non construites classées UC au sud du tracé. Un chemin privé, le chemin perdu, constitue un barreau de liaison vers la parcelle au sud de ce segment. La parcelle la plus au nord dispose dans sa pointe d'un point d'accès au chemin du Camouyer. Deux parcelles au centre de ce segment sont aujourd'hui enclavées, sans accès direct. Il n'y a pas aujourd'hui de projet d'urbanisation ou de construction connu sur ces parcelles.
- Le secteur 2AUH, s'étendant au sud du chemin du Camouyer, ne fait pour le moment l'objet d'aucune prévision d'aménagement et à fortiori de maillage viaire, permettant de poser une lecture élargie des besoins, scénarios et alternatives pour le maillage viaire futur de ce secteur.

Nous avons cherché à comprendre à travers notre enquête publique à qui pouvait profiter ces voies dans le futur, pour quel usage, avec quels impacts.

Nota : on relève une coquille dans le dossier d'enquête concernant la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme p.4 V17 : Il convient d'indiquer « Voie d'accès dans le secteur des Plans étendue jusqu'au chemin du Camouyer » et non du Plateau Fleury.

Point 8 – MDC 2 - mettre en en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur dans les zones UC et UD, où la hauteur limite de 3,20 mètres à l'égout doit respecter la proportionnalité des ratios emprise/hauteur avec les seuils de 150 m² en zone UC et de 200 m² en zone UD.

Ce point concerne les modifications suivantes des articles UC10 et UD10 du règlement d'urbanisme.

UC10 et UD10

1. hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder :

- 3,2 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à ~~120~~ **150 m²**
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à ~~120~~ **150 m²** et un seul niveau de construction

- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 150 m², la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur une fraction librement choisie du bâtiment. Dans ce cas, le CES du bâtiment diminue de la surface correspondant à cette fraction,
- 3 mètres pour les annexes

5. Déroulement de l'enquête

5.1 Visas, ouverture de l'enquête et clôture du registre d'enquête

Le registre d'enquête a été visé et ouvert le 2 avril 2024.

Le registre d'enquête a été signé et clos le 7 mai 2024.

Il contient :

- 8 observations du public consignées de la page 2 à la page 8
- 56 pièces annexes numérotées de 1 à 56 correspondant à des courriels, lettres, ou messages internet recueillis par ailleurs

Il a été remis par le Commissaire enquêteur en main propres à M. Philippe Provenzano, responsable de l'aménagement de la commune de Roquefort-les-Pins le 16 mai 2024.

5.2 Investigations complémentaires du commissaire enquêteur

De manière à compléter mon information, j'ai mené les entretiens suivants :

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Mme. Dambreville Chef de Pôle SAUP Pôle Aménagement et Planification et Mme. Zollver Chargée d'études planification SAUP PAP, entretien le 8 avril 2024
- Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, Mme. Karine Monard, responsable de service direction habitat logement, M. Vestri, observatoire de la demande, visio le 11 avril 2024
- Etablissement Public Foncier PACA, Mme. Claire Blanchard, chargée de mission, entretien le 25 avril 2024

J'ai par ailleurs pris connaissance des documents suivants :

- Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis 2020-2025
- Fiche de l'Observatoire de l'Habitat de de la CASA Roquefort-les-Pins Edition mars 2024
- Décision de préemption 2023 – 125 du 8 décembre 2023 de l'Etablissement Public Foncier de PACA
- Lettre de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU du Préfet des Alpes Maritimes au Maire de Roquefort-les-Pins du 29 mars 2023 + Bilan triennal 2020-2022 quantitatif et qualitatif de la commune de Roquefort-les-Pins
- SRADDET Synthèse du Schéma adopté le 29 juin 2019
- Commune de Roquefort-les-Pins – Document Etat des lieux et perspectives – Roquefort 2030

Il est à noter que le précédent SCOT de la CASA est caduque. Vérification faite auprès de Mme. Théroude du service aménagement de la CASA, le nouveau SCOT est à l'étude et à la phase diagnostic. Aucun document n'est actuellement disponible.

5.3 Incidents, difficultés rencontrées et climat de l'enquête

Aucun incident ou aucune difficulté n'ont été rencontrés lors de cette enquête.

Le climat de l'enquête n'appelle aucun commentaire.

5.4 Bilan comptable des observations recueillies

60 contributions reçues

Observations consignées dans le registre papier	8
Courriels ou lettres jointes à des courriels	37
Lettres remises en main propre	5
Avis reçus via le site internet	10
Total des contributions	60

Un courriel est parvenu au Commissaire enquêteur le 7/05/2024, à 19h53, après la clôture de l'enquête. Il porte sur un sujet non concerné par la procédure de modification en cours.

5.5 Autres indicateurs de la participation du public

42 personnes ont été reçues lors des 3 permanences

Le 2 avril 2024 : 3 personnes
Le 17 avril 2024 : 17 personnes
Le 7 mai 2024 : 22 personnes (dont un groupe de 10 personnes)

6 Analyse des observations recueillies pendant l'enquête

6.1 Observations écrites et orales du public

Toutes les observations ont été examinées et analysées, y compris le texte de la pétition ayant trait à la politique de mixité sociale et à la SMS 9.

6 observations ou demandes sont sans rapport avec l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU de Roquefort-les-Pins.

Les remarques, observations contributions écrites du publics centrées sur les sujets de la modification n°2 du PLU peuvent se classer ainsi :

Sujets traités dans les contributions	
SMS 11	26
SMS 9	14
SMS 12	3
SMS en général	6
V 17	6
Ajustement périmètre centralité en général	6
ER 12	1

Certaines contributions traitent de plusieurs thèmes, mais la majorité d'entre elles sont centrées sur un seul sujet.

Les observations étant nombreuses et par ailleurs assez homogènes, nous les avons classées et traitées par thèmes.

L'ajustement du périmètre de centralité en général

Ce sujet n'est pas central dans les observations. Les personnes qui s'expriment sur ce sujet mentionnent en majorité sans s'y opposer une centralité allant du carrefour de l'Intermarché jusqu'au pôle de Colombier (souvent indiqué comme Plateau Fleury). Néanmoins une minorité s'opposent par principe à toute nouvelle densification.

SMS 11 : Les observations font toutes part d'une opposition au projet

Elles émanent dans une grande majorité des riverains du projet, dont des colotis du Domaine de Sinodon. On relève en particulier un courrier du Président de l'ASLP du Sinodon.

Parmi les arguments d'opposition les plus fréquemment avancés et repris de manière récurrente dans les observations :

- Suppression d'une parcelle boisée, artificialisation des sols, atteinte à la biodiversité
- Très forte densification à cet emplacement classé UB, contraire au caractère pavillonnaire du Domaine du Sinodon.
- Impact très négatif en termes de circulation et de sécurité sur la RD 2085, trottoirs peu sécurisés pour des personnes âgées à mobilité réduite
- Le centre du village ne doit pas s'étendre au-delà de la zone longeant la RD2085 qui va de l'Intermarché au Plateau Fleury. La mixité sociale doit se faire autour des commerces déjà existants.
- Projet amenant une diminution de la valeur de nos biens
- Projet contraire au PADD
- Mitoyenneté très gênante avec le futur EHPAD, « perte d'intimité »
- Chantier très perturbant comprenant des risques géotechniques

Éléments d'analyse en réponse du Commissaire enquêteur

Selon notre analyse, ce projet n'est pas contraire au PADD. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui est une des pièces maîtresses du PLU de Roquefort-les-Pins adopté en 2017, énonce dans ses principes, le fait d'urbaniser le long des axes structurants de la commune (cartographie page 18) et de prolonger la densification des pôles par un développement urbain mesuré. Le site du projet de la SMS 11, situé le long de la RD 2083 s'inscrit le long d'un axe structurant et relève à priori d'un développement urbain mesuré, cadré par les règles des zones UB. Le règlement d'urbanisme prévoit pour les zones UB la possibilité d'implanter des maisons de retraite et des établissements de santé (Article UB9 p.38). Cette possibilité a été introduite par la modification n°1 du PLU de 2019.

La densification mesurée le long des axes structurants répond à un principe d'économie générale et notamment le fait que la parcelle est raccordée en termes de VRD (assainissement).

La RD2085 en tant que voirie départementale structurante est objectivement très chargée en termes de trafic (12.000 véhicules/jour), notamment en début et en fin de journée.

Concernant le déboisement et la biodiversité, le règlement d'urbanisme (notamment article UB13) prévoit des obligations en matière de réalisation des espaces verts et de végétalisation et notamment sur la question de l'abattage des arbres.

L'Etablissement Public Foncier PACA, interrogé à ce propos, n'a pas engagé à ce stade d'étude sur la biodiversité de ce ténement.

SMS 9 : Les observations font très majoritairement part d'une opposition au projet

Elles émanent dans une grande majorité des riverains du projet : résidents de l'ensemble immobilier du Cours de Beaumon d'Erilia, autres riverains directs, habitants du Plan ayant signé la pétition.

Parmi les arguments les plus fréquemment avancés et repris de manière récurrente dans les observations :

- Suppression d'une parcelle boisée, artificialisation des sols, atteinte à la biodiversité
- Accès à la SMS 9 par la Résidence de la Cour de Beaumon nuisant à la tranquillité
- Perte d'une vue sur la forêt, ilot de fraîcheur
- Nuisances sonores
- Impact négatif en termes de circulation sur la route de Valbonne très chargée aux heures de pointe

La pétition provenant de « Les habitants et voisins du cours du Beaumon » rassemble 266 signatures et met en avant les points suivants :

- Une interrogation sur les modalités de la politique de mixité sociale de la commune. Les signataires indiquent l'intérêt des programmes à 100% de mixité sociale pour optimiser la part de mixité sociale au regard de l'artificialisation des sols, mais énoncent que le développement de l'habitat collectif devrait être diffusé sur l'ensemble de la commune et pas uniquement regroupé dans le centre.
- Le développement de l'habitat devrait aller de pair avec une vraie réflexion sur la capacité d'accueil de la commune (équipements pour lesquels est constaté aujourd'hui une limite de capacité).
- Le projet de déplacement de la SMS 9 est dénoncé comme une « hérésie du point de vue écologique » car il implique le déboisement d'une forêt.

Éléments d'analyse en réponse du Commissaire enquêteur

La desserte de ce terrain doit s'inscrire dans le cadre de l'article UA3 du règlement d'urbanisme en vigueur. Deux accès sont possibles pour desservir ce site : un chemin de 5 m

environ, raccordé directement à la route de Valbonne à l'est du terrain et longeant la résidence du Cours du Beaumon et l'allée centrale de la résidence, elle-même raccordée à la route de Valbonne. Le maître d'ouvrage du projet, à travers le permis de construire, aura à indiquer les principes d'accès et de circulation intérieure de ce projet (entrée/sortie).

Le terrain d'assiette du projet est classé partiellement en Espace Vert Protégé, ce qui n'est pas mentionné dans la notice explicative. L'article PE5 du règlement d'urbanisme intitulé « Espaces Verts Protégés de Roquefort-les-Pins » indique que sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 3 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² à compenser, sont alors admis:

- toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme

SMS 12 (Résidence du Golf).

Les remarques sont proportionnellement moins nombreuses. Elles émanent des colotis du lotissement des Jardins du Sinodon. L'ASL Les Jardins du Sinodon a transmis un courrier.

Le terrain de la SMS 12 constitue actuellement un lot de l'ASL des Jardins du Sinodon. Sont posées les questions d'une augmentation de la circulation sur la voie interne privée du lotissement (voie étroite de 5 m) et de la capacité de stationnement pour un projet de 30 logements. Est posée la question de troubles du voisinage possibles liés à la Villa Simone (activité de réceptions et traiteur). Est évoquée la possibilité d'un détachement de la parcelle du périmètre de l'ASL, avec la possibilité d'un accès indépendant pour le projet côté RD2085. Les membres de l'ASL craignent une baisse de la valeur de leur bien. Ils soulignent par ailleurs les difficultés de la circulation dans le centre de la commune.

D'autre part, M. Barberis, traiteur de Bouche en Bouche localisé sur la Villa Simone mitoyenne de l'EHPAD, partie du lotissement, s'étonne de l'inscription de son parking professionnel privé dans l'emprise de la SMS 9, le long de la RD 2085. Il s'y oppose.

Éléments d'analyse en réponse du Commissaire enquêteur

Le périmètre de la SMS 12 inclut il bien le parking CO 120 de M. Barberis .

Aux dires du Maire, l'accès au projet est bien prévu par la RD2085, par le parking de M. Barberis. Une convention d'usage serait alors à conclure entre le futur porteur de projet de la SMS 12 et M. De Barberis.

Le projet d'emplacement réservé V17 pour une voirie suscite questions et opposition

Six observations ont été recueillies, dont une majorité émanent de riverains.

Les riverains qui se sont exprimés sur ce point s'opposent pour préserver leur tranquillité, en interrogeant par ailleurs l'intérêt général de cet ER (quel est le projet d'agrandissement de l'école, comment la SMS 10 va jouer sur le trafic et l'organisation de ce secteur, les parcelles privées ne doivent-elles pas plutôt être desservies par des accès privés) ?

Il est rappelé qu'une liaison existe déjà entre le chemin du Camouyer et le chemin de Valbois. Par ailleurs un premier segment de l'ER17 déjà inscrit dans le PLU actuellement en vigueur assure une liaison entre le chemin de Valbois et l'école maternelle sur la base d'une emprise de 5 m.

Les observations font part :

- De l'impact environnemental de la réalisation de ces voies
- De solutions alternatives pour accéder aux parcelles privées en zone UC (chemin perdu, chemin à créer en crête plutôt qu'en fond de vallon...)

- De solutions alternatives pour éviter un prolongement en zone UE, pour assurer la sécurité incendie du massif des Claps (chemin des Lisets, chemin de Claps, impasse de la Forêt...)

Eléments d'analyse en réponse du Commissaire enquêteur

Une liaison existe en effet déjà entre le chemin du Camouyer et le chemin de Valbois.

Par ailleurs un premier segment de l'ER17 déjà inscrit dans le PLU actuellement en vigueur assure une liaison entre le chemin de Valbois et l'école maternelle sur la base d'une emprise de 5 m.

Dans le cadre de la remise du Projet Verbal de synthèse, des questions complémentaires ont été posées à la commune concernant les divers points soulevés par l'enquête et les observations des personnes qui se sont exprimées.

ER12 route de Notre Dame

Un riverain s'oppose à ce classement car craignant une baisse de visibilité en entrée/sortie de sa propriété.

Eléments d'analyse en réponse du Commissaire enquêteur

Aux dires du Maire interrogé sur ce point, l'ER servira avant tout à sécuriser des cheminements piétons. Les places de stationnement créer ne devront pas en effet réduire la visibilité des entrées/sorties d'habitations.

Autres points

Absence de remarques ou d'observations sur les points 3, 4, 6 et 8, si ce n'est pour indiquer qu'il est difficile de se prononcer sur des projets d'équipements publics insuffisamment précisés.

7 Elaboration et remise du procès-verbal de synthèse, questions complémentaires à la commune

A l'issue de l'enquête publique, j'ai été reçu par M. Michel Rossi, Maire de Roquefort-les-Pins le jeudi 16 mai 2024 en compagnie de M. Philippe Provenzano, responsable du service aménagement, pour lui **remettre le Procès-Verbal de l'Enquête Publique**, le commenter, et lui poser les questions complémentaires apparues au cours de l'enquête.

Le Procès-Verbal remis a été visé par M. le Maire à l'issue de cet entretien.

Ce Procès-Verbal de synthèse comprend les questions ci-dessous du Commissaire-enquêteur à la commune de Roquefort-les-Pins.

Le mémoire en réponse du Maire de la commune de Roquefort-les-Pins nous est parvenu par un courrier daté du 24 mai 2024. Ce courrier figure en annexe.

Par ailleurs, les réponses du maire figurent en dessous de chaque bloc de questions.

SMS 11 Questions du Commissaire enquêteur

- Dans l'optique d'un projet d'EHPAD de 80 chambres, dont 80 unités de logement social (pourcentage de mixité sociale 100%), pouvez-vous indiquer de manière indicative la SDP, qui ne figure pas dans le tableau p.17 du Règlement d'Urbanisme à modifier ?
- L'article UB9 du RU prévoit la possibilité d'une emprise au sol maximale de 25% pour les maisons de retraite ou établissements de santé, soit en l'occurrence pour cette parcelle environ 2.368 m². Cette réceptivité est-elle suffisante pour le projet ?
- L'article 3 p.12 du RU relatif au CINASPIC pourrait-il s'appliquer à ce projet ? sur quel aspect ?
- S'il s'avérait que le projet d'EHPAD n'était pas possible du fait d'un problème de conventionnement avec l'ARS, ou d'une autre difficulté, vers quel autre type d'habitat conventionné en matière de logement social ce projet pourrait-il se réorienter ?
- Compte-tenu du caractère boisé du terrain, confirmez-vous les obligations en matière de réalisation des espaces verts et de végétalisation de l'article UB13 du RU, notamment sur la question de l'abattage des arbres ?
- Entendez-vous avec le concours de l'EPF PACA imposer un cahier des charges qui aille au-delà du Règlement d'Urbanisme en matière de préservation de la biodiversité ?

SMS 11 Réponses du Maire

- Le projet d'EPHAD bénéficie d'un Coefficient d'Emprise au sol de 25%, nous ne disposons pas de Surface de Plancher à ce jour. D'après une étude de faisabilité établie par l'EPF, les emprises sont suffisantes pour un tel projet.
- Un établissement de chambres sociales d'hébergement senior est un équipement public d'intérêt général qui cumule à la fois des fonctions de santé, de soins et d'hébergement social au sens de l'article 55 de la loi SRU, tels qu'une Résidence Autonomie Senior ou un EHPAD.

- Le règlement du PLU dans son article UB 13 indique qu'il est interdit d'abattre des arbres non concernés par le projet. L'abattage d'oliviers est interdit. Pour tout arbre dont l'abattage est indispensable pour le projet, un arbre équivalent et d'essence locale devra être replanté.
- 60% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du règlement d'urbanisme. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.
- Il sera prévu des plantations mellifères ainsi que l'utilisation d'espèces peu gourmandes en eau. La commune, au-delà, des projets d'aménagements évoqués dans le document, s'est déjà engagée dans une démarche visant à promouvoir auprès des promoteurs comme des particuliers le jardin dit « méditerranéen » aux plantes résistantes à la sécheresse et adaptées aux sols souvent pauvres de la commune.

SMS 9 Questions du Commissaire enquêteur

- Compte-tenu du classement d'une partie de ce terrain en Espace Vert Protégé et de son caractère boisé, quels principes seront prescrits au maître d'ouvrage pour compenser les abattages d'arbres ? Estimez-vous possible que la superficie d'espaces verts soit restituée sur le terrain même ? Comment s'appliquera l'article PE5 du Règlement d'Urbanisme ?
- Entendez-vous imposer un cahier des charges au maître d'ouvrage qui aille au-delà du Règlement d'Urbanisme en matière de préservation de la biodiversité ?
- Par quels accès peuvent s'opérer les entrées / sorties automobile de cette opération ?

SMS 9 Réponses du Maire

- Les surfaces libres de toute occupation au sol seront traitées en espaces verts. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement. Les Espaces Verts Protégés devront être restitués sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 3 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² à compenser.
- Il est rappelé que l'unité foncière CI 49 et 50 bénéficie d'un terrain de 21 000 m² dont 16800 m² en zone naturelle. Cet espace pourra faire l'objet d'un aménagement en concertation avec les riverains permettant d'inscrire la partie bâtie dans un projet global visant à intégrer la fonction logement dans un paysage préservé qui constitue l'esprit de « ma ville à la campagne ».
- Il existe 2 accès, par la parcelle CI 50 et par le cours du Beaumon.

SMS 12 Questions du Commissaire enquêteur

- Le terrain de l'actuel EHPAD étant un lot du lotissement des Jardins du Sinodon, quel serait l'accès principal du projet ? Par la voirie interne du lotissement ? Par la Route de Grasse ?
- Le périmètre de la SMS 12 inclut-il bien le parking CO 120 de M. Barberis ? Si oui, que serait-il prévu ? une acquisition à l'amiable ? une DUP ? une servitude de passage depuis la Route de Grasse ?
- Qui est l'actuel propriétaire des murs de l'EHPAD ? Est-ce une structure distincte de l'exploitant de l'EHPAD ?

SMS 12 Réponses du Maire

- L'accès principal du projet se fera par la RD 2085 et non par la voie du lotissement.
- En revanche, le périmètre de la SMS 12 sera réduit pour couvrir la seule unité foncière de l'EHPAD actuel.
- La structure est privée, elle dépend de l'exploitant.

V17 Questions du Commissaire enquêteur

- Quel est l'échéance pour un agrandissement de l'école du Plan ? Où se positionnerait son entrée principale ?
- Y'a-t-il aujourd'hui des demandes ou des prescriptions du SDIS pour améliorer l'accès au massif boisé des Claps par l'axe envisagé par la V17 ?
- Y'a-t-il aujourd'hui des projets d'aménagement ou de construction connus par les propriétaires des parcelles CL9, CL8, CL7 ?
- Les courriers de M. et Mme. Lorrain, de Mmes Populin et Sween et de M. Poinas, de Mme. et M. Vaudois appellent-ils de votre part une réponse :
 - Corriger ou confirmer certains points factuels ?
 - Pour porter une appréciation sur les solutions alternatives proposées ?
- Y'a-t-il comme l'indique M. Laurain une servitude de passage entre le bout du chemin des Lisets et la parcelle CM 214 appartenant à la commune ?

V17 Réponses du Maire

- Il n'est pas prévu d'extension de l'école du Plan. En effet, les réflexions menées aujourd'hui le sont plutôt autour de la création de groupes scolaires dans les quartiers, afin de limiter les déplacements motorisés.
- Il n'y a pas de demande particulière du SDIS mais cela permettrait de sécuriser en matière de voirie le secteur proche d'un espace boisé.

- Nous proposons de retirer le barreau routier de 240 ml situé entre le chemin du Camouyer et le chemin perdu, en l'absence d'étude technique car son positionnement sur le terrain ne peut être fixé précisément, compte tenu de sa topographie.
- La commune n'est pas titulaire d'une servitude de passage chemin des Lisets.

Serres de Beaumon Questions du Commissaire enquêteur

- Le tableau des SMS du Règlement d'Urbanisme p.17 n'indique pas la SDP indicative de l'opération des Serres de Beaumon. Quelle serait-elle ?
- Le nombre total de logements de l'opération serait-il bien 50 pour arriver à 15 LLS avec un pourcentage de mixité sociale de 30% (comme indiqué dans le RU modifié p.17) ? Ou est-ce un pourcentage de mixité sociale de 100% comme indiqué dans la notice explicative p.14 ?
- Le nombre total de logements sociaux ne pourrait-il pas être relevé sur ce ténement ?
- S'agira-t-il bien d'une opération unique intégrée logements / commerce comme indiquée dans la notice explicative, ou bien d'une opération logement d'un côté, commerce de l'autre, avec un détachement parcellaire ? Comment sera instruit le ou les permis successifs au regard de la PEP5 ? A qui reviendra-t-il de réaliser le parking public ?

Serres de Beaumon Réponses du Maire

- La SDP serait de 900 m² environ pour la partie sociale, soit : (15LLS x 60 m²) et 900 m² de SDP pour le magasin de bricolage.
- Le nombre de LLS est de 15 logements. Le tableau page 17 et le plan graphique seront corrigés pour mentionner 100%.
- Cette étude devra être réalisée par l'opérateur mais cela semble difficile au regard des dimensions et de la topographie du terrain et du propriétaire.
- Il s'agit d'une opération hybride de renouvellement urbain mixant logements et unités commerciales distinctes sous forme de 2 autorisations d'urbanisme successives. La mise en oeuvre de l'ouvrage souterrain sous la servitude de localisation PEP 5 sera réalisée par l'autorisation d'urbanisme de l'équipement commercial, permettant ensuite la réalisation du parking public de surface par la Commune dans les conditions des participations d'urbanisme prévues par la réglementation en vigueur.

8 Appréciation sur le dossier et l'information du public

8.1 Sur le contenu réglementaire et la forme du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête décrit au point 1.5 du présent rapport est conforme à ce que prévoit la réglementation.

8.2 Sur la qualité de l'information du public et sur le fond du dossier d'enquête

Touchant au cadre de vie et au quotidien des habitants, la matière d'un PLU requiert toutefois une technicité forte qui peut déconcerter le public .

Le présent d'enquête dossier n'a pas échappé à diverses imperfections.

Les remarques du public sur la qualité de l'information du dossier ont notamment eu trait aux principaux éléments suivants :

- Difficultés de localisation des différents projets (Servitudes de Mixité Sociale, Emplacements Réservés, Zones UE...) à l'échelle d'un plan joint au dossier ne comportant pas le nom des principaux axes. Face aux personnes qui se sont déplacées, il nous est arrivé plusieurs fois de nous mettre sur Google Earth pour localiser tel ou tel site au regard de leurs repères usuels.
- Caractère peu lisible des deux plans de zonage papier et numérique joints aux dossiers d'enquête
- Dimension très réduite des vignettes situant les différents sites dans la notice explicative (« timbre poste »), sans dézoomage pour mieux les situer à l'échelle d'un secteur élargi
- Caractère très succinct des explications portant sur les équipements publics prévus sur la Roche d'Ardy et le Plateau Fleury, même si ceux-ci ne sont pas connus et encore moins programmés aujourd'hui
- Caractère difficilement compréhensible du point 8 « Mettre en en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur » sans l'apport d'un petit schéma explicatif simple qui a manqué

Concernant l'élargissement de la centralité, sur la page 8 de la notice explicative figure une carte dénommée « Extrait carte du PADD géoréférencé schématiquement avec le zonage du PLU – en rouge l'agrandissement de centralité ». Sur cette carte, le secteur en rouge agrandissement de la centralité nous semble mal positionné, décalé au nord et décalé de la RD 2085. Ce schéma a pu induire en erreur certaines personnes, notamment concernant le positionnement et le sujet de la SMS 11.

Concernant la SMS 9, le terrain d'assiette inclut pour partie un Espace Vert Protégé, ce qui n'est pas indiqué dans la notice explicative.

La DDTM dans la note technique jointe au courrier du Préfet a mis en cause la présentation du bilan et de la prospective de la réalisation des logements sociaux.

Ce point nous amené en tant que Commissaire enquêteur à recouper les informations, afin de pouvoir répondre le plus justement possible au public et fonder correctement nos analyses.

Enfin la notice explicative documente très peu les enjeux environnementaux et de biodiversité auxquels les publics sont aujourd'hui très sensibilisés.

Malgré ces divers points, le dossier d'enquête a pu servir de support d'information au regard des questions et des centres d'intérêts du public qui s'est mobilisé.

ANNEXES

1. Désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nice, le 14/02/2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE

18 avenue des fleurs
CS 61039

06050 NICE Cedex 1
Téléphone : 04 89 97 86 00
Télécopie :

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

E24000006 / 06

Monsieur Raymond HECHT
156 Boulevard Napoléon III
Villa Hortense
06200 NICE

Dossier n° : E24000006 / 06
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal administratif.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,

C. BERTOLOTTI

Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement informatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier, un droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

12/02/2024

N° E24000006 /06

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 12/02/2024

Vu enregistrée le 07/02/2024, la lettre par laquelle le maire de ROQUEFORT LES PINS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins ;

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 2024 ;

DECIDE

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

ARTICLE 2 :Madame Françoise ROUXEL est désignée 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 au maire de ROQUEFORT LES PINS, à Monsieur Raymond HECHT et à Madame Françoise ROUXEL.

Fait à Nice, le 12/02/2024

La présidente,

Pour expédition conforme

e/ le greffier en chef,

C. EFFIC



Marianne Pouget

2. Déclaration sur l'honneur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nice, le 14/02/2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE

18 avenue des fleurs
CS 61039

06050 NICE Cedex 1
Téléphone : 04 89 97 86 00
Télécopie :

Greffes ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

E24000006 / 06

Monsieur Raymond HECHT
156 Boulevard Napoléon III
Villa Hortense
06200 NICE

Dossier n° : E24000006 / 06
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins

Je soussigné, Monsieur Raymond HECHT, consultant en programmation urbaine, demeurant 156 Boulevard Napoléon III Villa Hortense, NICE (06200), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Nice

Le 14/02/2024

Signature



3. Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique



ARRETE MUNICIPAL N°2024/76

Prescrivant l'Enquête Publique relative à la modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort les Pins approuvé le 28 février 2017

Le Maire de la commune de ROQUEFORT LES PINS,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-19 et R 153-8,

VU le code de l'environnement et notamment les dispositions des articles L123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement modifiée notamment par la loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,

VU la délibération en date du 28 février 2017 approuvant le PLU,

VU la délibération du 6 décembre 2022 qui prescrivant la modification de droit commun N° 2 du PLU,

VU la modification N°1 du 10 décembre 2019, la modification simplifiée N° 1 du 05 avril 2022 et la modification simplifiée N° 2 du 30 janvier 2024.

VU la délibération du 3 octobre 2023 statuant sur la suite à donner à la procédure de modification de droit commun N°2 et mettant à jour es objectifs pour l'évolution du PLU.

VU la décision N° E24000006/06 en date du 12 février 2024 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de NICE désignant Monsieur Raymond HECHT en qualité de Commissaire Enquêteur et Françoise ROUXEL en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.



AR Prefecture

006-210601050-20240305-2024_76-AR
Reçu le 06/03/2024

VI L'avis conforme CH 20123 0491 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 18 septembre 2023, concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification N° 2 du PLU.

VU les pièces du dossier de modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique.

ARRETE

ARTICLE 1 – *Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le **28 février 2017** de la commune de Roquefort les Pins, du mardi 2 avril 2024 au mardi 7 mai 2024.*

Les 7 points d'évolution de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sont :

Point 1 – MDC2 – Ajuster le périmètre de centralité de Roquefort au nouveau rayonnement de son centre-ville

Point 2 – MDC 2 – Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de Sophia Antipolis

Point 3 – MDC2 – Transformer la zone UB de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics

Point 4 – MDC2 – Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury

Point 5 – MDC2 – Procéder à la programmation de nouveaux équipements publics

** protéger l'habitat des Chiroptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Granet*

Valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement

** protéger les vestiges du site du Castellat (ancien château de Roquefort détruit au XIVème siècle)*

** protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque*

Point 6 – MDC 2 – Annulé suite à l'avis conforme de la MRAE du 11 juillet 2023

Point 7 – MDC2 – Améliorer le maillage viaire et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan

Point 8 – MDC 2 - mettre en en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur dans les zones UC et UD

ARTICLE 2 – *Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposées à la Mairie –salle du Conseil Municipal, pour une durée de 36 jours du mardi 2 avril 2024 au mardi 7 mai 2024 inclus,*

Lundi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00

Mardi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00

Mercredi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00

AR Prefecture

006-210601050-20240305-2024_76-AR
Reçu le 06/03/2024

Jeudi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00
Vendredi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00

ARTICLE 3- Monsieur Raymond HECHT, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie le Mardi 2 avril 2024 de 9h00-12h00 et 14h00-17h00, le Mercredi 17 avril 2024 de : 9h00-12h00 et 14h00-17h00 et le mardi 7 mai 2024 de : 9h00-12h00 et 14h00-17h00.

ARTICLE 4- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Le présent arrêté sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de ROQUEFORT LES PINS. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 5- Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de ROQUEFORT LES PINS, pendant 36 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du Mardi 2 avril 2024 au Mardi 7 mai 2024 inclus,

Lundi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00
Mardi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00
Mercredi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00
Jeudi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00
Vendredi : 8h00-12h30 et 13h30-17h00

ARTICLE 6- Une version numérique du dossier d'enquête publique est également consultable sur le site internet de la commune : [http://www.ville-roquefort-les-pins.fr/rubrique/enquete_publicque/modification N°2 du PLU](http://www.ville-roquefort-les-pins.fr/rubrique/enquete_publicque/modification_N°2_du_PLU))

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur (Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme) Mairie de ROQUEFORT LES PINS Place Antoine Merle 06330 ROQUEFORT LES PINS ou par voie électronique à l'adresse suivante : modification2plu@ville-roquefort-les-pins.fr.

Les observations adressées par courrier postale ou électronique devront parvenir en Mairie au plus tard le mardi 7 mai 2024, 17 heures 00.

AR Prefecture

006-210601050-20240305-2024_76-AR
Reçu le 06/03/2024

Les observations écrites pourront également être déposées dans les conditions précitées par voie électronique à l'adresse suivante : modification2plu@ville-roquefort-les-pins.fr

Ces observations reçues par voie électronique seront consultables sur le site de la commune : <http://www.ville-roquefort-les-pins.fr> (rubrique/enquête publique/modification N°2 du PLU)

Un accès gratuit aux dossiers sera également garanti par un poste informatique salle du Conseil Municipal Mairie de ROQUEFORT LES PINS Place Antoine Merle 06330 ROQUEFORT LES PINS.

Pendant la durée de l'enquête publique, toutes informations relatives à l'organisation et son déroulement peuvent être sollicitées auprès de Philippe PROVENZANO (service Aménagement) aux heures et jours d'ouvertures habituels de la mairie ou par téléphone au 0492603500.

ARTICLE 7- A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la commune de ROQUEFORT LES PINS le dossier avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête et dans un document séparé, ses conclusions motivées.

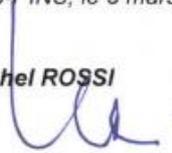
ARTICLE 8- A l'issue de l'enquête publique après les conclusions et l'avis du Commissaire Enquêteur, la modification N°2 du PLU sera soumise au Conseil Municipal pour approbation, telle que présentée dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

ARTICLE 9- Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée au Préfet du Département des Alpes Maritimes et au Président du Tribunal Administratif. Le public pourra consulter ce rapport à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés municipaux et ampliation sera transmise au Préfet du Département des Alpes Maritimes au titre du contrôle de la légalité et au Commissaire Enquêteur.

Fait à ROQUEFORT-LES-PINS, le 5 mars 2024

Michel ROSSI



Maire de Roquefort les Pins



4. Certificats d'affichage et de fin d'affichage de l'avis d'enquête

REPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE DE ROQUEFORT-LES-PINS

Le 6 mars 2024

Service Aménagement urbanisme - Affaire suivie par Winance Mélanie
amenagement@ville-roquefort-les-pins.fr - Ligne directe : 04.92.60.35.19
Objet : Attestation
Réf. : AME/51726-19156

ATTESTATION

Je soussigné, Bernard POTTIER, 1er Adjoint, certifie que l'arrêté municipal n°2024/76 du 5 mars 2024, prescrivant l'Enquête Publique relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquefort les Pins approuvé le 28 février 2017, a été affiché en mairie le 6 mars 2024 dans les lieux habituels d'affichage.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.



Bernard POTTIER
Pour le Maire et par délégation
Le 1er Adjoint

Place Antoine Merle - 06330 Roquefort-les-Pins - 04.92.60.35.00 - mairie@ville-roquefort-les-pins.fr





FICHE MAIN COURANTE N° 2024001267

Vendredi 15 mars 2024 à 09:30

Rédacteur : PUJOL FABRICE (Mat: 271) Demande : Urbanisme Source : Service urbanisme Nature : Affichage Motif : Identification : Suites : Adresse : ROUTE DEPARTEMENTALE 2085 Marque : Modèle : Immatriculation : Autres véhicules : Requérant : Date de fin : 15/03/2024 à 10:00	 Main courante non validée
	Intervenants : (271) PUJOL FABRICE

OBSERVATIONS

- ce jour, à 10 heures 00, constatons l'affichage de l'avis d'enquête publique : modification n°2 du plan local d'urbanisme de ROQUEFORT-LES-PINS du mardi 02 avril 2024 au mardi 07 mai 2024 sur les sites suivants :

- terrain du Peissaut, collège CESAR,
- RD 2085, EHPAD rentrée parking résidence du Golf,
- RD 2085, Le Sinodon,
- RD 2085, Le Beaumon,
- chemin des Mouis,
- chemin du Camouyer,
- mairie,
- centre culturel (médiathèque),
- espace citoyen.

Observations Complémentaires

Néant

Rapports

Néant

Tiers

Néant

Véhicules

Marque / Modèle	Immatriculation	Genre
-----------------	-----------------	-------



FICHE MAIN COURANTE N° 2024001537

Mardi 02 avril 2024 à 11:00

<p>Rédacteur : PUJOL FABRICE (Mat: 271) Demande : Urbanisme Source : Service urbanisme Nature : Affichage Motif : Identification : Suites : Adresse : ROUTE DEPARTEMENTALE 2085</p> <p>Marque : Modèle : Immatriculation : Autres véhicules : Requérant : Date de fin : 02/04/2024 à 12:00</p>	<p> Main courante non validée</p>	
	<p>Intervenants :</p> <p>(271) PUJOL FABRICE</p>	
OBSERVATIONS		
<p>- ce jour, à 11 heures 00, constatons l'affichage de l'avis d'enquête publique : modification n°2 du plan local d'urbanisme de ROQUEFORT-LES-PINS du mardi 02 avril 2024 au mardi 07 mai 2024 sur les sites suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrain du Pelssaut, collège CESAR, - RD 2085, EHPAD rentrée parking résidence du Golf, - RD 2085, Le Sinodon, - RD 2085, Le Beaumon, - chemin des Moulis, - chemin du Camouyer, - mairie, - centre culturel (médiathèque), - espace citoyen. 		
Observations Complémentaires		
Néant		
Rapports		
Néant		
Tiers		
Néant		
Véhicules		
Marque / Modèle	Immatriculation	Genre





5. Avis d'enquête publique

ÇA VOUS INTÉRESSE

LE DÉCRYPTAGE

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

>> REQUES JUSQU'AU JEUDI 11 HEURES 30

211407



COMMUNE DE ROQUEFORT-LES-PINS

PREMIER AVIS - ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté N°2024/05 du 5 mars 2024, Le maire de la commune de ROQUEFORT LES PINS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme approuvé le 28 février 2017.

Les 7 points d'évolution de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sont :

Point 1 – MDC2 – Ajuster le périmètre de contrainte de ROQUEFORT au nouveau recensement de son centre-ville.

Point 2 – MDC 2 – Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de SOPHIA ANTIPOLIS.

Point 3 – MDC2 – Transformer la zone UB de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics.

Point 4 – MDC2 – Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury.

Point 5 – MDC2 – Procéder à la programmation de nouveaux équipements publics.

- protéger l'habitat des Hélicoptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Grasset
- valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement
- protéger les vestiges du site du Castellans (ancien château de Roquefort début du XVIIIème siècle)
- protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque

Point 6 – MDC 2 – Annulé suite à l'avis conforme de la MRAE du 11 juillet 2023.

Point 7 – MDC2 – Améliorer le maillage viarie et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan.

Point 8 – MDC 2 – mettre en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur dans les zones UC et UD.

A cet effet, par décision N° N° E24000006 du 12/03/2024 Monsieur Raymond HECHT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur

et Françoise ROUXEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le vice-présidente du tribunal administratif de NICE.

L'enquête se déroulera du **mardi 2 avril 2024 au mardi 7 mai 2024 inclus**, à la Mairie de ROQUEFORT LES PINS située Place Antoine Marie 06330 ROQUEFORT LES PINS : Le lundi 8h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le mardi 8h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le mercredi 8h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le jeudi 8h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le vendredi 8h00 à 12h30 et 13h30 à 17h00, le jour de clôture de l'enquête qui se fera à 17h00 (samedis, dimanches et jours fériés exceptés).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur (modification N°2 du plan local d'urbanisme) à l'adresse suivante : Hôtel de Ville place Antoine Marie 06330 ROQUEFORT LES PINS ou par voie électronique à l'adresse suivante : modification2plu@ville-roquefort-les-pins.fr.

Une version numérisée du dossier d'enquête publique est également consultable sur le site internet de la commune : http://www.ville-roquefort-les-pins.fr/tubrique/enquete_publique/modification_N2_du_PLU/

Les observations adressées par courrier postal ou électronique devront parvenir en Mairie au plus tard le **mardi 7 mai 2024, 17 heures**.

Les observations écrites pourront également être déposées dans les conditions précitées par voie électronique à l'adresse suivante : modification2plu@ville-roquefort-les-pins.fr

Ces observations reçues par voie électronique seront consultables sur le site de la commune : http://www.ville-roquefort-les-pins.fr/tubrique/enquete_publique/modification_N2_du_PLU/

Un accès gratuit aux dossiers sera également garanti par un poste informatique salle du conseil municipal Mairie de ROQUEFORT-LES-PINS place Antoine Marie 06330 ROQUEFORT-LES-PINS.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie :

Le mardi 2 avril 2024 de 9h00-12h00 et 14h00-17h00.

Le mercredi 17 avril 2024 de : 9h00-12h00 et 14h00-17h00

Le mardi 7 mai 2024 de : 9h00-12h00 et 14h00-17h00.

Le dossier d'enquête est composé :

- De la notice explicative, du règlement, de la liste des ER et PEP, plans Nord et Sud, plan d'identification des points modifiés, des délibérations du CM et de la note afférente à l'EP.

Du recueil des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés.

Des avis de l'autorité environnementale intégrés dans le recueil des avis des personnes publiques associées,

Désignation du CE.

Du registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête publique, toutes informations relatives à l'organisation et son déroulement peuvent être sollicitées auprès de Philippe PROVENZANO (service Aménagement) aux heures et jours d'ouvertures habituels de la mairie ou par téléphone au 04 92 60 35 00.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la Mairie de ROQUEFORT-LES-PINS et sur le site de la commune http://www.ville-roquefort-les-pins.fr/tubrique/enquete_publique/modification_N2_du_PLU/ ou toute personne intéressée pourra en obtenir communication.

211409

EDEN FRUITS 06

Société par actions simplifiée
au capital de 9 000 Euros
Siège social : 19 rue Bricka
06100 ANTIBES
889 815 502 RCS ANTIBES

AVIS

Par décision de l'AGE du 21/12/2023, avec effet au 21/12/2023, il a été décidé :

- La nomination en qualité de président de M. LETTIERI Cristian demeurant 3 avenue Plaisance 06100 NICE, suite à la démission de l'ancien président M. LETTIERI Clément
- La démission de la directrice générale Mme CARTELLI Assunta qui n'est pas remplacée

Immatrication au RCS ANTIBES

211401



MAÎTRE DAVID - ANDRÉ DARMON

Avec un barreau de NICE 37/41, boulevard Debochege 06000 NICE

MC CODE

Société par actions simplifiée
au capital social de 1 000 Euros
25 chemin de l'Orme 06130 GRASSE
RCS GRASSE 910 391 416

AVIS

Aux termes du procès-verbal de la décision de l'associé unique en date du 4 mars 2024, il a été pris acte de nommer en qualité de nouveau président, à compter du 4 mars 2024, Madame Sonia ABDELLI, née le 11 août 1985 à TOULON, demeurant, 330 route de Cannes 06230 VAL-LAUREN. En remplacement de Monsieur Chemseddine ZOBIR pour cause de démission. Mention en sera faite au RCS GRASSE.

Pour avis.

211495

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constituée une société par acte sous seing privé

Dénomination : KEYS SUCESS

Forme : Société par actions simplifiée unipersonnelle.

Siège social : 10 avenue Emmanuel Brindaut, 06000 NICE.

Objet : La conciergerie, l'assistance, l'immobilier, le sous location, la communication, la décoration d'intérieur et diverses prestations auprès des particuliers et des professionnels.

Durée de la société : 99 années.

Capital social fixe : 1 000 Euros divisé en 1 000 actions de 1 Euro chacune, réparties entre les actionnaires proportionnellement à leurs apports respectifs.

Cession d'actions et agréments : Cession libre.

Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : Dans les conditions statutaires et légales.

A été nommé : Président : Monsieur Khounthou LUANGPRASEUTH 10 avenue Emmanuel Brindaut 06000 NICE.

La société sera immatriculée au RCS NICE.

Pour avis.

Le président.



PentesAffiches

f in t i



TOUJOURS PLUS LOIN NICE

3 > 7

avril

2024

DÉPART 14h

MARDI DES FÊTES 2024

1 km = 1€

pour les enfants
défavorisés
ou malades

www.nofinishlinenice.fr

6. Courrier de réponse du Maire de Roquefort-les-Pins aux questions du Commissaire enquêteur

REPUBLIQUE FRANÇAISE



M A I R I E D E R O Q U E F O R T - L E S - P I N S

Monsieur Raymond HECHT
Commissaire Enquêteur

Le 24 mai 2024

Service Aménagement urbanisme - Affaire suivie par Provenzano Philippe
amenagement@ville-roquefort-les-pins.fr - Ligne directe : 04.92.60.35.19
Objet : PV de Synthèse du Commissaire enquêteur relatif à la modification du PLU N° 2
Réf. : AME/51726-20200

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai pris connaissance avec beaucoup d'attention du PV de synthèse que vous m'avez remis le 16 mai dernier et j'ai été heureux de constater que les remarques recueillies ne remettaient pas en cause le fond de la modification de droit commun n°2 du PLU.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous des éléments de réponse aux questions posées concernant la SMS 11, la SMS 9, la SMS 12, la V17 ainsi que le secteur des serres du Beaumon :

SMS 11

Le projet d'EPHAD bénéficie d'un Coefficient d'Emprise au sol de 25%, nous ne disposons pas de Surface de Plancher à ce jour.

D'après une étude de faisabilité établi par l'EPF, les emprises sont suffisantes pour un tel projet.

Un établissement de chambres sociales d'hébergement senior est un équipement public d'intérêt général qui cumule à la fois des fonctions de santé, de soins et d'hébergement social au sens de l'article 55 de la loi SRU, tels qu'une Résidence Autonomie Senior ou un EHPAD.

Le règlement du PLU dans son article UB 13 indique qu'il est interdit d'abattre des arbres non concernés par le projet. L'abattage d'oliviers est interdit.

Pour tout arbre dont l'abattage est indispensable pour le projet, un arbre équivalent et d'essence locale devra être replanté.

60% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du règlement d'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

Il sera prévu des plantations mellifères ainsi que l'utilisation d'espèces peu gourmandes en eau. La commune, au-delà, des projets d'aménagements évoqués dans le document, s'est déjà engagée dans une démarche visant à promouvoir auprès des promoteurs comme des particuliers le jardin dit « méditerranéen » aux plantes résistantes à la sécheresse et adaptées aux sols souvent pauvres de la commune.

SMS 9

Les surfaces libres de toute occupation au sol seront traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

Les Espaces Verts Protégés devront être restitués sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 3 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² à compenser.

Il est rappelé que l'unité foncière CI 49 et 50 bénéficie d'un terrain de 21 000 m² dont 16800 m² en zone naturelle. Cet espace pourra faire l'objet d'un aménagement en concertation avec les riverains permettant d'inscrire la partie bâtie dans un projet global visant à intégrer la fonction logement dans un paysage préservé qui constitue l'esprit de « ma ville à la campagne ».

Il existe 2 accès, par la parcelle CI 50 et par le cours du Beaumon.

SMS 12

L'accès principal du projet se fera par la RD 2085 et non par la voie du lotissement.

En revanche, le périmètre de la SMS 12 sera réduit pour couvrir la seule unité foncière de l'EHPAD actuel.

La structure est privée, elle dépend de l'exploitant.

V17

Il n'est pas prévu d'extension de l'école du Plan. En effet, les réflexions menées aujourd'hui le sont plutôt autour de la création de groupes scolaires dans les quartiers, afin de limiter les déplacements motorisés.

Il n'y a pas de demande particulière du SDIS mais cela permettrait de sécuriser en matière de voirie le secteur proche d'un espace boisé.

Nous proposons de retirer le barreau routier de 240 ml situé entre le chemin du Camouyer et le chemin perdu, en l'absence d'étude technique car son positionnement sur le terrain ne peut être fixé précisément, compte tenu de sa topographie.

La commune n'est pas titulaire d'une servitude de passage chemin des Lisets.

SERRES DU BEAUMON

La SDP serait de 900 m² environ pour la partie sociale, soit : (15LLS x 60 m²) et 900 m² de SDP pour le magasin de bricolage.

Le nombre de LLS est de 15 logements.

Le tableau page 17 et le plan graphique seront corrigés pour mentionner 100%.

Cette étude devra être réalisée par l'opérateur mais cela semble difficile au regard des dimensions et de la topographie du terrain et du propriétaire.

Il s'agit d'une opération hybride de renouvellement urbain mixant logements et unités commerciales distinctes sous forme de 2 autorisations d'urbanisme successives.

La mise en œuvre de l'ouvrage souterrain sous la servitude de localisation PEP 5 sera réalisée par l'autorisation d'urbanisme de l'équipement commercial, permettant ensuite la réalisation du parking public de surface par la Commune dans les conditions des participations d'urbanisme prévues par la réglementation en vigueur.

Tels sont donc les éléments de réponse que je tenais à vous apporter.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Cordialement
Michel ROSSI


Maire de Roquefort-les-Fins
Vice-président de la CASA
Conseiller départemental des Alpes-Maritimes

Ainsi se clôt ce rapport d'enquête.

Fait à Nice le 3 juin 2024,

Le Commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Hecht', with a horizontal line underneath.

Raymond HECHT