



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

**2/2 – CONCLUSIONS ET AVIS
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

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- | | |
|--|-------------|
| 1. Concernant les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur | p. 4 |
| 2. Rappel de l'objet de l'enquête | p. 5 |
| 3. Rappel de l'organisation et du déroulement de l'enquête | p.11 |
| 4. Conclusions motivées | p.17 |
| 5. Avis du commissaire enquêteur | p.27 |

**DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS
MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

1. Concernant les conclusions motivées et l'avis du Commissaire enquêteur

Conformément à l'article R.123-19 du Code de l'environnement, le Commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées et son avis, favorable - avec ou sans réserves et recommandations - ou défavorable au projet.

Mes conclusions et avis contenus dans ce document référencé 2/2 s'appuient sur mon Rapport d'Enquête référencé 1/2, qui est indissociable de ces Conclusions et Avis.

Mon avis est indépendant et personnel.

Il s'est nourri de ma compréhension du dossier, des compléments apportés ou recueillis, des échanges avec les représentants de la collectivité et des services de l'État et des avis du public.

Il procède d'une **analyse avantages / inconvénients de chaque élément** composant la Modification de Droit Commun n°2 du PLU de Roquefort-les-Pins.

Je m'attache notamment à prendre position sur les objections les plus significatives apparues sur différents sujets au cours de l'enquête et d'explicitier les raisons de mon avis personnel.

2. Rappel de l'objet de l'enquête

2.1 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 Beaumon (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 Beaumon, 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 Castellans (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 du 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.

2.2 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.



2.3 Cadre juridique et réglementaire et décision attendue suite à l'enquête

2.3.1 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.

2.3.2 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.

2.4 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.

2.5 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 Maître 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 2024

2.6 Synthèse des avis des personnes publiques associées sur le projet

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.**

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

- **Le Préfet des Alpes Maritimes : avis favorable assorti d'une réserve** concernant le reclassement de deux secteurs en zone UA (secteur de l'entrée nord ouest du centre, secteurs de l'entrée sud est serres de Beaumon). Note technique de la DDTM jointe au courrier

- **Le Département des Alpes Maritimes : avis favorable.** Une remarque concernant la possibilité de clôtures d'une hauteur de plus de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif en zone UE
- **La Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis : avis favorable.** Note technique des services de la CASA.
- **La Commune de Tourrettes-sur-Loup : avis favorable.**
- **La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur : avis favorable.** Une remarque sur la nécessité d'informer les acteurs économiques proche du secteur des serres de Beaumon durant la phase travaux

3. Rappel de l'organisation et du déroulement de l'enquête

3.1 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.

3.2 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

3.3 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

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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...)

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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

3.10 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.

3.11 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

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.

3.12 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)

3.13 La qualité d'information du public

3.13.1 Sur le contenu règlementaire et la forme du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête décrit au point 2.5 du présent rapport est conforme à ce que prévoit la réglementation.

3.14.2 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

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, caractère peu lisible des deux plans de zonage papier au dossier d'enquête
- Dimension très réduite des vignettes situant les différents sites dans la notice explicative
- 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

Quelques coquilles

Parmi celles-ci, une carte dénommée « Extrait carte du PADD géoréférencé schématiquement avec le zonage du PLU – en rouge l'agrandissement de centralité » nous est apparue encours d'enquête comporter des erreurs du fait d'un secteur mal positionné. 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.

Une omission regrettable

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.

Une présentation contestée par la DDTM du bilan et de la prospective de réalisation des logements sociaux

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.

Une documentation trop succincte sur les enjeux environnementaux qui constitue un élément transversal à la plupart des projets

Au-delà de l'avis conforme de la MRAe Provence Alpes Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale, la notice explicative documente très peu les enjeux environnementaux et de biodiversité auxquels les publics sont aujourd'hui très sensibilisés. A notre demande a été rajoutée aux pièces réglementaires du dossier d'enquête les réponses de la commune au questionnaire d'auto-évaluation de la MRAe sur l'évaluation de l'incidence environnementale.

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

3.14 Les apports de l'expression du public

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 : peu de remarques, parmi lesquelles une minorité d'opposition.

Les remarques s'associent généralement aux observations qui ont pour thème principal les SMS.

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.

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 une pétition rassemblant 266 signatures..

SMS 12 (Résidence du Golf) : une inquiétude sur les troubles possibles générés par le projet

Les remarques émanent des colotis du lotissement des Jardins du Sinodon.

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

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

ER12 route de Notre Dame

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

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.

3.15 [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 des questions du Commissaire-enquêteur à la commune de Roquefort-les-Pins. Ces questions sont détaillées dans notre rapport d'enquête. Le mémoire en réponse du Maire de la commune de Roquefort-les-Pins nous est parvenu par un courrier daté du 24 mai 2024. Les réponses du Maire figurent dans le rapport d'enquête ;

4. Conclusions motivées

4.1 Introduction à nos conclusions motivées

Nous abordons cette partie en reprenant les grands thèmes de la modification de droit commun N°2 et leur appréciation par les parties en jeu, en premier lieu le public, mais également les personnes publiques associées.

Nous classons ces grands thèmes de la manière suivante :

- L'ajustement du périmètre de centralité de Roquefort-les-Pins avec pour conséquence le reclassement de 3 secteurs en zone UA
- La mise à jour des servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du PLH de la CASA (concerne les SMS 9 11 et 12)
- Les zones d'équipements publics de la Roche d'Ardy et du Plateau Fleury (nous y rattachons les la création des ER35 et ER 36 qui permettent d'accéder au Plateau Fleury)
- Engager des maîtrises foncières pour la biodiversité, la protection du patrimoine et des sites (concerne Beaume Granet, rucher du Pas de l'Aï, vestiges du Château de Castellas, site de Péguière)
- Emplacement réservé V17 pour une voirie entre le Plan de Roquefort et le Chemin du Camouyer
- Reprise de délaissés de voirie le long de la Route de Notre Dame
- Reprise des articles UC10 et UD10 du Règlement d'Urbanisme sur les questions de hauteur en fonction des emprises au sol

L'ajustement du périmètre de centralité de Roquefort-les-Pins avec pour conséquence le reclassement de 3 secteurs en zone UA

Concernant le public, 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), admettant implicitement l'élargissement de la centralité proposée par la modification de droit commun n° 2 du PLU. Néanmoins une minorité s'oppose par principe à toute nouvelle densification entraînée par l'élargissement de la centralité.

Concernant les Personnes Publiques Associées, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, la CCI, la commune de Tourrettes-sur-Loup ont émis un avis favorable qui englobe donc ce point.

En revanche, le Préfet des Alpes-Maritimes émet une réserve pour deux secteurs (entrée ouest autour de l'Intermarché et serres de Beaumon). Pour l'Etat et ses services, 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. Pour l'Etat, 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).

La mise à jour des servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du PLH de la CASA (concerne les SMS 9, 11 et 12)

Pour le public, seule une faible minorité d'observations remet en cause frontalement les SMS dans leur ensemble sur le mode « Stop à la mixité sociale » (nous reprenons là les termes d'une observation).

L'opposition forte aux projets des SMS 9, 11 et 12, portée par les riverains de chacun des projets, s'opère plutôt sur le mode « non à ce projet précis dans notre voisinage ».

Les arguments communs les plus fréquents sont les suivants :

- Suppression d'une parcelle boisée, artificialisation des sols, atteinte à la biodiversité
- Très forte densification gênante pour les ensembles résidentiels voisins
- Impact très négatif en termes de circulation et de sécurité sur la RD 2085 ou sur la route de Valbonne
- Projet amenant une diminution de la valeur de nos biens
- Projet contraire au PADD

En complément, des arguments spécifiques à chaque opération sont indiquées dans le rapport d'enquête.

Plusieurs résidents du Domaine du Sinodon énoncent que 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.

A l'inverse, pour les signataires de la pétition provenant de « Les habitants et voisins du cours du Beaumon », il est noté l'intérêt des programmes à 100% de mixité sociale pour optimiser la part de mixité sociale au regard de l'artificialisation des sols, mais souhaité que le développement de l'habitat collectif soit diffusé sur l'ensemble de la commune et pas uniquement regroupé dans le centre.

Concernant les Personnes Publiques Associées, le Préfet des Alpes-Maritimes, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, la CCI, la commune de Tourrettes-sur-Loup ont émis un avis favorable.

Le Préfet et la CASA attirent l'attention sur les problématiques de conventionnement en termes de logement sociaux des EHPAD (SMS 11) et les enjeux environnementaux (biodiversité, gestion des eaux pluviales).

Les zones d'équipements publics de la Roche d'Ardy et du Plateau Fleury (nous y rattachons la création des ER35 et ER 36 qui permettent d'accéder au Plateau Fleury)

Le public n'a pas formulé de remarques sur ces sujets, qu'il s'agisse de la Roche d'Ardy, du Plateau Fleury, ou des voiries ER 35 et ER 36.

Des quelques observations orales ou écrites, il ressort que les projets d'équipements publics apparaissent insuffisamment précis pour motiver une analyse ou une prise de position.

Concernant les Personnes Publiques Associées, le Préfet des Alpes-Maritimes, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, la CCI, la commune de Tourrettes-sur-Loup ont émis un avis favorable.

Le Département des Alpes-Maritimes formule une remarque concernant la possibilité de clôtures d'une hauteur de plus de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif en zone UE. Le Préfet et la CASA attirent l'attention sur les enjeux environnementaux (biodiversité, gestion des eaux pluviales).

Engager des maîtrises foncières pour la biodiversité, la protection du patrimoine et des sites (concerne Beaume Granet, rucher du Pas de l'Aï, vestiges du Château de Castellàs, site de Péguière)

Le public n'a pas formulé de remarques sur ce sujet.

Concernant les Personnes Publiques Associées, le Préfet des Alpes-Maritimes, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, la CCI, la commune de Tourrettes-sur-Loup ont émis un avis favorable.

La DDTM souhaite en complément de la protection de la Baume Granet que soit créé un Espace Vert Protégé (EVP) au droit de l'alignement d'arbres présent sur les parcelles cadastrées CY33 et CY3 , en limite séparative avec le chemin de la Baume Granet pour favoriser le déplacement des chiroptères vers leur zone d'alimentation au sud.

Emplacement réservé V17 pour une voirie entre le Plan de Roquefort et le Chemin du Camouyer

Le public qui s'est exprimé sur ce point est composé de riverains. Ces riverains s'opposent à ce projet pour préserver leur tranquillité, en interrogeant par ailleurs l'intérêt général de cet ER. 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...)

Concernant les Personnes Publiques Associées, le Préfet des Alpes-Maritimes, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, la CCI, la commune de Tourrettes-sur-Loup ont émis un avis favorable.

Toutefois la DDTM dans sa note relève le manque d'explication et de justifications concernant cette voie.

Reprise de délaissés de voirie le long de la Route de Notre Dame

Seul un riverain s'est exprimé pour s'opposer à ce classement en emplacement réservé car craignant une baisse de visibilité en entrée/sortie de sa propriété.

Reprise des articles UC10 et UD10 du Règlement d'Urbanisme sur les questions de hauteur en fonction des emprises au sol

Le public n'a pas formulé de remarques sur ce sujet.

Concernant les Personnes Publiques Associées, le Préfet des Alpes-Maritimes, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, la CCI, la commune de Tourrettes-sur-Loup ont émis un avis favorable.

4.2 Notre avis motivé

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

Agrandissement des zones UA du centre-ville:

A l'Ouest de la RD 2085 autour de l'enseigne Intermarché, pour une superficie de 11200 m² ; Pour nous, ce secteur s'inscrit pleinement dans la centralité vécue de Roquefort-les-Pins. L'enseigne Intermarché constitue actuellement la locomotive du centre-ville et génère un flux de fréquentation bénéficiant également au tissu de commerces et de services de ce centre. 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 ». Le reclassement de ce secteur en UA ne nous paraît donc pas contraire au PADD. Ce reclassement 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.

Avantages

Poursuite d'une démarche de densification raisonnée du centre-ville dans le cadre d'un périmètre d'ores et déjà circonscrit et cohérent avec les orientations d'urbanisme actuelles.

Inconvénients

Risque d'opposition entre une polarité « grande distribution » et une polarité « petit commerce de bouche » située quant à elle sur la récente opération « Les Plans ».

De notre point de vue, au vu de l'accroissement démographique de Roquefort-les-Pins induisant une augmentation du potentiel de chalandise et du niveau moyen des catégories socio-professionnelles présentes, ce risque demeure modéré. Il s'agit plutôt d'une complémentarité de formes de commerce, sous réserve que la commune pilote avec attention ce secteur relevant de sa compétence.

L'éventualité d'une augmentation de la surface d'Intermarché devra toutefois faire l'objet d'une instruction rigoureuse et exigeante.

➔ Avis positif sur ce sujet

A l'Est, jusqu'au pôle commercial de Beaumont, pour une superficie de 24800 m² en intégrant au passage une vaste concession automobile

L'enjeu le plus immédiat de ce secteur est la mise en opérationnalité du renouvellement de la friche des serres de Beaumont, qui comporte la SMS 8.

Ce secteur jouxte le centre-ville actuel. Il comporte des facteurs de commercialité évidents : effet d'adresse, lisibilité, possibilité d'organiser des arrêts minute, arrêt bus...

Il pourrait s'y structurer une opération qualitative d'entrée de centre-ville, prenant appui sur un effet levier à mettre en œuvre avec précision à partir de l'opportunité l'implantation éventuelle d'une enseigne de bricolage, permettant de réaliser une opération multifonctionnelle intégrée. Toutefois deux éléments importants viennent contrarier de notre point de vue cette vision :

- Cette approche ne s'inscrit pas dans l'orientation du PADD propre à ce secteur. Cette orientation, formulée « Prolonger la densification des pôles par un développement urbain mesuré bénéficiant d'un niveau d'équipement réseau de qualité » n'inclut pas actuellement le commerce. Modifier cette orientation implique une révision du PLU.
- L'opération présentée comme « intégrée » dans la notice explicative du dossier d'enquête, relèverait après échanges dans le cadre de l'enquête dans les faits de deux

autorisations d'urbanisme successives (réponse de M. le Maire à nos questions incluses dans le PV de synthèse). Le propriétaire du terrain, interrogée par nos soins, entend débiter par l'opération commerciale, mais ne s'engage pas sur la SMS logement 8.

Avantages

Possibilité de concrétiser une opération de renouvellement urbain qualitative sur les Serres de Beaumon, si celle-ci est correctement définie dans toutes ses composantes et contrôlée par la collectivité

Inconvénients

Non conforme au PADD. Fragilité juridique

Le montage actuellement envisagé ne garantit pas la bonne fin du projet annoncé

→ Avis négatif sur ce sujet

Sur le secteur du Plan, pour relocaliser la SMS 9, pour une superficie de 3 500 m².

La commune de Roquefort-les-Pins est carencée en matière de logement social au regard de l'article 55 de la loi SRU et doit « accélérer » pour tenir ses obligations au titre du programme triennal du PLH de la CASA.

Le secteur s'inscrit pleinement dans la centralité vécue de Roquefort-les-Pins. Il 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 ». Le reclassement de ce secteur en UA nous paraît donc compatible avec le PADD.

Ce reclassement en UA autoriserait une constructibilité accrue en matière de logement, l'emprise au sol n'étant pas réglementée en UA.

Il est toutefois à souligner qu'il s'agit d'un terrain boisé se déployant pour une partie sur un Espace Vert Protégé au PLU.

Dans ces conditions, de notre point de vue, l'insertion du projet sur la parcelle nous apparaît complexe, 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).

Suite à une question posée dans le cadre de notre PV de synthèse, M. le Maire nous a répondu que 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.

Par ailleurs, le Maire rappelle que l'unité foncière CI 49 et 50 bénéficie d'un terrain de 21000 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 ».

Avantages

Opération d'intérêt général permettant une avancée en termes de réalisation du programme triennal du PLH

Site bien situé, proche des équipements, services et commerces

Inconvénients

Opération complexe en termes d'insertion sur la parcelle et de compensation sur le terrain même au titre de l'Espace Vert Protégé

→ **Avis positif sur ce sujet**

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

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)

Voir ci-dessus.

Création de la Servitude de Mixité Sociale n°11 dans le centre de Roquefort pour la création d'un programme immobilier comportant 80 unités de logements sociaux ;

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. 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.

Avantages

Opération d'intérêt général permettant une avancée en termes de réalisation du programme triennal du PLH.

Site bien situé, proche des équipements, services et commerces.

Opération fiabilisée par le portage de l'Etablissement Public Foncier PACA.

Inconvénients

Opération restant assujettie aux agréments de l'ARS et aux conventionnements logement social s'agissant d'un EHPAD

Enjeux non négligeables en termes de biodiversité à prendre en compte

→ **Avis positif sur ce sujet**

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

L'EHPAD du Golf pourrait être transféré sur la SMS 11 (voir ci-dessus), l'opération tiroir 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.

Se pose la question de l'entrée de la future opération de logements. Par la voirie interne du lotissement ? ou par la RD2085 et par le parking de M. Barberis, qui semble correspondre à

un adressage plus efficace, mais sachant que M. Barberis s'y oppose car il souhaite conserver la pleine propriété de son parking ?

Interrogé dans le cadre de notre PV de synthèse, M. le Maire nous a amené les précisions suivantes :

- 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.

Ce dernier point impliquerait alors une convention de passage avec M. Barberis.

De notre point de vue l'opération apparaît complexe et comprend des incertitudes :

L'EHPAD sera-t-il effectivement transféré sur la SMS 11 ?

Si non quel sera son devenir à court et moyen terme ?

Le terme de la libération du bâtiment permettant la mise en œuvre de la SMS 12 ne semble pas complètement maîtrisé.

Toutefois, au vu de la carence de la commune en matière de logement social et de la faiblesse des gisements fonciers, il nous paraît relever de l'intérêt général de maîtriser le devenir à terme de cet ensemble. L'inscription de la SMS relève donc au mieux d'une opération à court moyen terme et dans un cas plus défavorable d'une approche conservatoire.

Avantages

Opération d'intérêt général permettant une avancée en termes de réalisation du programme triennal du PLH

Opération de reconversion /restructuration inscrite dans une logique de sobriété foncière

Inconvénients

Transfert de l'EHPAD restant à ce jour incertain

Accord à trouver l'adressage avec le propriétaire du parking sur la RD 2085

➔ **Avis positif sur ce sujet**

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.

Ce secteur concentre d'ores et déjà d'importants équipements publics : collège César, groupe scolaire, équipements sportifs. Il est situé le long d'un axe majeur. Il apparaît cohérent dans une logique d'économie d'échelle et d'optimisation des fonctions de reclasser le tènement considéré en zone d'équipement.

Attention toutefois : il s'agit d'un terrain boisé, porteur d'enjeux de biodiversité.

Notre avis : le secteur apparaît à priori adapté à une fonction équipement public, sous réserve d'être attentif aux enjeux environnementaux.

Avantages

Raccrochement du tènement à une zone d'équipements préconstituée, confortant ce pôle et ses usages à l'échelle de la commune et pouvant favoriser des logiques de mutualisation dans le cadre d'un souci d'économie d'ensemble (parkings, sécurité...)

Inconvénients

Accentuation d'une zone de mono-activité en entrée de ville, réduisant la mixité des fonctions

➔ **Avis positif sur ce sujet**

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

Vocation pour l'Emplacement Réserve n°17 : création d'un pôle d'équipements collectifs d'intérêt général tourné vers l'enfance, la santé et l'hébergement spécifique.

L'inscription de ce terrain en Emplacement Réserve apparaît comme une suite logique de l'acceptation de ce legs sous condition de la réalisation d'un équipement d'intérêt général par la commune.

L'accès de ce ténement 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).

Avantages

Traduction dans le cadre du PLU d'une condition de l'acte notarié de donation.

Anticipation d'une zone d'équipement future dans le cadre d'un intérêt général acté.

Inconvénient

Manque de vision sur la nature et les charges induites du ou des équipements à venir, justifiant de manière plus détaillée l'intérêt général.

➔ **Avis positif sur ce sujet**

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

4 nouveaux emplacements réservés pour :

- protéger l'habitat des Chiroptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Granet
- la protection du rucher du Pas de l'Aï
- 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

Ces quatre emplacements se situent sur des propriétés privées.

Pour les ruines du Castellans, plusieurs propriétaires sont concernés.

Trois de ces quatre sites font l'objet de mentions dans le rapport de présentation du PLU et de prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du règlement d'urbanisme à l'article PE6 :

- Ruines du Castellans PM4
- Beaume Granet PG7
- Péguière (secteur de la Roque) PG9

Quant au rucher du Pas de l'Aï, il constitue un bel exemple de patrimoine vernaculaire, tel que mentionné dans le rapport introductif de l'actuel PLU.

La mise en place de ces emplacements réservés « outil » la commune dans l'optique de cette protection, en lui permettant d'acquérir les emplacements correspondants.

Avantage

Confère à la commune un levier d'intervention pour acquérir à terme un élément de patrimoine dont l'intérêt général est reconnu et qui est d'ores et déjà inscrit dans le PLU en vigueur.

Contrepartie

Droit de délaissement ouvert au propriétaire.

➔ **Avis positif sur ce sujet**

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

Ces délaissés se situent effectivement en continuité de la voirie publique, le long de murs d'enceinte de propriétés. De manière à clarifier les domanialités et à sécuriser les usages, dont le stationnement, mais aussi les cheminements piétons, il apparaît pertinent de positionner ces emprises en emplacement réservé. Ce sujet relève bien de l'intérêt général, en lien avec la voirie.

Avantage

Permet à la collectivité d'organiser de manière cohérente une voirie publique dont le trafic est soutenu, y comprise concernant les cheminements piétons

Contrepartie

Droit de délaissement ouvert aux propriétaires.

➔ **Avis positif sur ce sujet**

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

Ces deux accès nous semblent indispensables pour desservir le nouveau secteur d'équipements publics du Plateau Fleury dont nous avons admis l'intérêt général.

Il apparaît en revanche important de souligner que V35 raccordé au chemin des Mouis joue un rôle dans l'écoulement des eaux pluviales dont il faudra tenir compte.

Avantages

Permettre la desserte de l'ER 17

L'amorce de V35 préexiste pour partie sous forme de chemin privé

Inconvénient, contrepartie

V36 passe sur la bordure nord d'une propriété privée bâtie

Droit de délaissement ouvert aux propriétaires.

➔ **Avis positif sur ce sujet**

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

De notre point de vue cet emplacement réservé destiné à une voirie souffre de plusieurs déficits :

- Une absence de mise en perspective au regard de l'urbanisation future du secteur : quels sont les équipements publics envisagés sur le secteur UE, si l'agrandissement de l'école est écartée, comme l'indique M. le Maire ? quels projets connus ou possibles

à venir sur les parcelles classées en UC ? quelle incidence possible du secteur 2 AUH ?

- Une présentation ambiguë : s'agit-il d'une voirie unique comme le laisse entendre la dénomination d'un ER unique (V17) ou de deux segments non nécessairement réunis
- Un déficit de justifications au regard des besoins de liaison du secteur élargi. Une voirie pour qui, pour quoi ? selon quels modes ?
- Une absence de données sur les enjeux de faisabilité, compte tenu de la topographie du terrain et des enjeux hydrologiques
- Un niveau d'information très succinct sur les enjeux environnementaux, les réponses au questionnaire d'auto-évaluation de la MRAe étant très lapidaires et peu descriptives

De notre point de vue les objections des riverains, basés sur une « expertise d'usage » méritent écoute.

A nos questions, M. le Maire a répondu en indiquant son intention 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.

Avantages

Nous ne les identifions pas au titre de l'intérêt général. Le segment actuel de l'emplacement initial V17 permet de desservir l'école maternelle à l'arrière et d'accéder au terrain UE de la commune.

Inconvénients

En l'état, projet insuffisamment étudié et justifié.

➔ **Avis négatif sur le point de la V17**

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.

Cette mise en concordance correspond à une correction d'une coquille dans le texte de la précédente version du Règlement d'Urbanisme.

➔ **Avis positif sur ce sujet**

5. Avis du commissaire enquêteur

Au vu de mes conclusions motivées, fondées sur

- les pièces du dossier d'enquête,
- les avis des personnes publiques associées qui se sont exprimées,
- les observations du public,
- les réponses du maître d'ouvrage, notamment celles faisant suite à mes questions posées dans le cadre du Procès-Verbal de synthèse,
- mes investigations et analyses propres menées en toute indépendance,

Regrettant que l'information contenue dans le dossier d'enquête ait pu être trop succincte sur certains points, dont celui de l'enjeu transversal que constitue les données environnementales,

Estimant toutefois avoir pu disposer des données suffisantes permettant de réaliser une analyse avantages / inconvénients de chacun des sujets abordés dans le cadre de cette procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins,

En conséquence de quoi j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins assortie de deux réserves.

Réserve n°1 : retrait du point portant sur l'agrandissement des zones UA du centre-ville sur le secteur Est incluant les serres de Beaumont, ce point particulier contrevenant aux orientations de l'actuel PADD et ne relevant donc pas d'une modification de droit commun.

Réserve n°2 : retrait du point portant sur la création d'un Emplacement Réserve V17 entre le chemin du Camouyer et le chemin de Valbois, ce projet apparaissant insuffisamment étudié et justifié en termes d'intérêt général.

Fait à Nice le 4 juin 2024,



Raymond HECHT
Commissaire enquêteur