

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE
DE LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE
DU 29 Janvier 2026 A 18 HEURES 30
SALLE DE L'ESPACE SAINT-JEAN
SOUS LA PRESIDENCE DE
Monsieur Le Maire, Raymond ALBIS

Date de convocation : Jeudi 22 Janvier 2026

Nombre de Conseillers
En exercice 26
Présents 18
Procurations 5
Absent(s) 3
Votants 23
 Pour 23
 Contre /
Abstention(s) /

Publié du 03/02/2026
Au 03/04/2026

n°2.1.2026/01 OBJET : Approbation modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme -

---ooo0ooo---

Etaient présents : Monsieur Raymond ALBIS, Maire, Monsieur Clément THIERY, Madame Sylvie MORLIERE, Monsieur Robert NOVELLI, Madame Joëlle NAVARRO, Monsieur Jean-Pierre PETITHUGUENIN, Madame Marie-Danièle LEROY, Monsieur Alain LACQUEMENT, Madame Marina BOURG, Adjoints, Mesdames Michèle JACQUET, Colette ORIOLA, Monsieur Christian PERCHET, Mesdames Colette ESTABLE, Corinne LE CAHAREC, Sandrine SANCHEZ, Messieurs Didier LAURENZI, Henri GUY, Madame Josiane CINTRAT, Conseillers Municipaux.

Ont donné procuration :

Monsieur Gaëtan ADAMO Conseiller Municipal	à	Madame Marie-Danièle LEROY Adjoint
Monsieur Christian ZIMMER Conseiller Municipal	à	Monsieur Christian PERCHET Conseiller Municipal
Monsieur Patrick DE MENECH Conseiller Municipal	à	Monsieur Raymond ALBIS Maire
Monsieur Christian DE PERETTI Conseiller Municipal	à	Madame Clément THIERY Adjoint
Monsieur Laurent LEROY Conseiller Municipal	à	Monsieur Alain LACQUEMENT Adjoint

Etaient absents : Madame Colette BLANCHARD, Messieurs Christian ORTEGA, Thierry CHASSERAY, Conseillers municipaux

---ooo0ooo---

Madame Marina BOURG a été nommée secrétaire de séance

---ooo0ooo---

Monsieur Le Maire, Rapporteur, rappelle :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants,

Vu le Code l'Environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2017,

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée le 23 août 2018,

Vu la modification n°1 approuvée par délibération du 16 janvier 2020,

Vu la modification n°2 approuvée par délibération du 30 mars 2021,

Vu la déclaration de projet n°1 approuvée le 01/09/2022,

Vu la modification n°3 approuvée le 01/09/2022,

Vu la délibération n°2.1.2025/53 en date du 5 mai 2025 lançant la procédure de modification n°4 et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°2.1.2025/59 en date du 5 juin 2025 tirant et approuvant le bilan de la concertation,

Vu la notification du projet de modification n°4 du PLU aux personnes publiques associées pour avis en date du 16/06/2025,

Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale n°003634/A PP en date du 19 août 2025,

Vu la décision n° E25000022/06 du Tribunal Administratif de Nice en date du 15/07/2025 désignant M. Bruno COMBIER en qualité de Commissaire Enquêteur,

Vu l'arrêté municipal n° 2.1.2025/265 du 1^{er} septembre 2025 prescrivant l'enquête publique,

Vu le dossier soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2025 au 03/11/2025 inclus,

Vu le Procès-Verbal du Commissaire Enquêteur remis le 7 novembre 2025,

Vu le mémoire en réponse de la Commune en date du 20 novembre 2025,

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêteur du 5 décembre 2025,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Rappel de la procédure et du projet

Considérant la modification n°4 du PLU de La-Roquette-sur-Siagne portant sur différents objets visant à :

- Lever la Servitude d'Attente de Projet par la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Maîtriser la consommation foncière pour se rapprocher des objectifs fixés par le SCoT et répondre aux attentes de l'Etat en matière de consommation foncière
- Clarifier le règlement écrit
- Mettre à jour les ER et annexes.

Considérant que les modifications apportées n'emportent aucun changement des orientations et objectifs définis par le PADD, qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ni aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels,

Considérant l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, une évaluation environnementale a été réalisée et soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale le 16 juin 2025.

Considérant que le projet de modification n°4 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées pour avis en date du 16/06/2025,

Considérant l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat PACA émettant un avis favorable le 11/07/2025 sur le projet de modification du PLU N°4 de La Roquette sur Siagne en notant que :

- Les séquences urbaines proposées « s'inscrivent pleinement dans les objectifs de développement équilibré et durable du territoire,
- L'une des séquences vise à structurer un véritable cœur de ville, « qui contribue à la cohérence du tissu urbain et facilite l'accès aux services pour les habitants »
- Le projet prévoit la création de services de proximité et de commerces en rez de chaussée, qui « constituent un vecteur fort de dynamisation économique »,
- La densification prévue intègre une mixité sociale et intergénérationnelle,

La CMAR PACA voit le projet d'aménagement urbain en complète cohérence avec sa propre opération « Artisans Confiance Séniors »

Considérant l'avis de la CCI Nice Côte d'Azur émettant un avis favorable le 15 juillet 2025 sur le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne. Elle salue la modification (réglementaire) relative à la zone UE permettant l'implantation d'un restaurant sur la base de loisir, et les projets de logement qui résorberont en partie le déficit de logements pour les actifs sur le département.

La CCI émet également trois réserves. Elle demande :

- La création d'un emplacement réservé (N°65) pour un parking paysager en lieu et place de Go Pneu et Carrosserie de La Roquette, avec si nécessaire une relocalisation de ces activités,
- L'étude des besoins de relocalisation des activités existantes sur les zones de développement d'habitat, notamment pour les enseignes, « L'Ouverture » séquence n°1 et « Confiance Fermeture » séquence n°4,
- Que soient précisées les destinations permises ou non sur les différentes parties d'aménagement : Logements, parkings, « afin de clarifier les conséquences sur les futures constructions ».

La CCI estime aussi, au regard des activités existantes, que les emprises au sol qui ont été réduites par rapport à la réglementation des zones UB et UCb actuelles, peuvent contraindre les possibilités d'extension des activités économiques sur les cinq séquences urbaines.

Considérant l'avis de Le Syndicat Mixte du SCOT des Alpes Maritimes émettant un avis favorable le 1^{er} septembre 2025 sur le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne.

Il rappelle dans son avis les objectifs de cette modification et estime que ces évolutions sont cohérentes avec le projet de territoire communal et les orientations du SCOT Ouest, notamment en matière de sobriété foncière.

Les nouvelles règles de division parcellaire sont jugées cohérentes avec les objectifs du DOO. Il signale cependant, plusieurs points nécessitant des compléments ou justifications pour assurer une compatibilité parfaite avec le SCOT :

OAP Saint-Jean :

Les activités « d'aide aux personnes » prévues doivent être démontrées comme participant à l'objectif de développement économique attendu dans l'Unité Prioritaire de Renouvellement Urbain (UPRU) de Cravans.

Le positionnement de l'emplacement réservé « mixité sociale » doit être justifié au regard :

- De l'enveloppe urbaine et de la continuité bâtie,
- De la présence d'espaces boisés, et de la nécessité de limiter strictement la consommation foncière, alors que l'objectif de 3 ha fixé par le SCOT à l'horizon 2040 est déjà dépassé.

Le syndicat recommande d'indiquer sur les schémas d'aménagement la dénomination des îlots (A, B, C) mentionnés dans les principes d'aménagement.

Ajustements réglementaires :

La modification visant à autoriser les commerces pour permettre un restaurant est jugée trop large. Le SCOT recommande de préciser :

- la sous-destination réellement visée, et/ou
 - l'implantation exacte du restaurant,
- afin d'éviter une ouverture excessive incompatible avec la vocation de la zone.

Réduction du pourcentage d'espaces verts en 2AU (80 % → 30 %) : cette adaptation liée à un projet de plateforme de stockage de déchets verts doit être précisée :

- la zone concernée (2AUa ou 2AUh) n'est pas indiquée
- la compatibilité du projet avec les orientations du SCOT doit être démontrée en fonction de sa localisation.

Le syndicat formule également deux observations générales concernant la qualité de la justification du PLU au regard du SCOT et la cohérence interne des documents :

Justification trop succincte de la compatibilité avec le SCOT :

L'évaluation environnementale justifie la compatibilité du PLU essentiellement à partir des orientations générales du PADD.

Le syndicat rappelle que le DOO du SCOT est la partie juridiquement opposable, et que la modification du PLU doit être explicitement justifiée au regard des orientations et objectifs du DOO, en particulier ceux directement concernés par la modification n°4. Une argumentation plus précise est attendue.

Incohérence dans la justification de la suppression de l'emplacement réservé n°84 :

La notice indique au chapitre 3.10 que l'emplacement réservé n°84 est supprimé car il est déjà réalisé. Cependant, au chapitre 4.2, et dans l'évaluation environnementale, sa suppression est justifiée par l'abandon du projet.

Le syndicat souligne cette contradiction et recommande de corriger l'incohérence pour clarifier la motivation réelle de la suppression de cet ER.

Considérant l'avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émettant un avis favorable le 5 septembre 2025 sur le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne.

Dans son avis elle rappelle que La Roquette-sur-Siagne constitue un pôle de vie important au sein du Pays de Grasse, situé entre l'agglomération grassoise et la plaine de la Siagne, et souligne la nécessité de préserver ce dynamisme et cette attractivité, tout en tenant compte des contraintes physiques et environnementales du territoire.

La Communauté d'Agglomération fait également les observations suivantes :

Sur l'évaluation environnementale :

- Absence de la Trame Turquoise, pourtant très importante sur la commune.

Les prairies humides locales constituent des milieux sensibles abritant des espèces rares ou protégées (*Oenanthe globulosa*, *Orchis à fleurs lâches*, *Euphorbia illirica*, *Passerage écailleuse*) dont la préservation est essentielle pour la biodiversité et la prévention des inondations.

- Gestion des eaux pluviales : la création de noues pourrait être ajoutée aux mesures préconisées.

- Bande de protection du cours d'eau : la marge de recul minimale devrait être précisée dans les prescriptions.

- Impact sous-estimé d'un futur terrain de boules et parking perméable (ER).

La transformation d'un milieu naturel en zone aménagée ne peut être qualifiée de « faible incidence », d'autant que le site est identifié comme zone humide potentielle par le PGSZH du SMIAGE.

En conclusion la Communauté d'Agglomération demande que l'analyse environnementale du projet soit réévaluée.

Sur l'OAP « Saint-Jean » l'avis demande de préciser davantage les recommandations environnementales, notamment :

- Végétalisation :

- o Privilégier des haies vives composées d'essences locales méditerranéennes,
- o Eviter les espèces envahissantes ou allergènes
- o Prévoir au moins trois espèces différentes par haie.

- Éclairage public et privé :

- o préciser les prescriptions attendues (température de couleur, orientation des faisceaux, hauteur des mâts) pour limiter les nuisances lumineuses.

- Prise en compte du Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse :

o intégrer dans les nouveaux quartiers des mesures favorables à la biodiversité et au cadre de vie (plantations, matériaux biosourcés, jardins partagés...), en cohérence avec les engagements du PLH.

Sur le volet Transports et mobilité la Communauté d'Agglomération estime que l'OAP Saint-Jean

- Dandon - Poursel intègre des dispositions cohérentes avec le Plan de Déplacements Urbains 2017-2027 de la CAPG, et que les mesures proposées vont dans le sens d'un apaisement des circulations et d'une sécurisation de tous les modes de déplacement, notamment le long de la RD9.

Sur le volet Habitat / Programme Local de l'Habitat (PLH) la Communauté d'Agglomération estime que la modification n°4 du PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 et que l'OAP Saint-Jean contribue positivement à la réalisation des objectifs du PLH. Elle précise que la projection en matière de logement social semble permettre de satisfaire les objectifs assignés à la commune sur ces secteurs.

Concernant le règlement agricole, la communauté d'agglomération fait les observations suivantes en souhaitant que ces points soient retravaillés afin d'assurer une applicabilité optimale des règles en zones agricoles, et de permettre le développement de projets agricoles adaptés aux besoins actuels et futurs :

- Hauteurs des constructions agricoles et compatibilité avec le PPRI : Les hauteurs maximales prévues pour les bâtiments agricoles et serres (calculées depuis le sol naturel) sont raisonnables en soi, mais, ce mode de calcul peut entrer en contradiction avec le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), qui s'appuie, lui, sur une côte de référence parfois supérieure au sol naturel. Cette discordance pourrait bloquer certains projets agricoles situés en zone réglementée. Une vérification et harmonisation des règles de hauteur avec les prescriptions du PPRI est donc recommandée.

- Hauteur maximale des serres (5,5 m) : Cette limite risque, à terme, de freiner l'évolution des pratiques agricoles, en effet les besoins futurs (productivité, adaptation au changement climatique, gestion de l'eau, maîtrise du milieu cultivé) pourraient nécessiter le recours à des serres de type "cathédrale", plus hautes. Cette perspective est particulièrement importante sur les secteurs agricoles pollués, comme La Plaine, où une agriculture hors-sol pourrait devenir indispensable.

Aussi la Communauté d'Agglomération propose d'engager une réflexion prospective sur la réglementation des serres, pour anticiper ces évolutions.

La Communauté d'Agglomération fait également des remarques sur la forme et précisions à apporter :

- OAP du village p7 : une carte apparaît tronquée et doit être corrigée.

- OAP Saint-Jean valant règlement :

- Le schéma de principe et ses zooms devraient clairement montrer les limites des cinq séquences

pour éviter des difficultés d'instruction, notamment pour les règles de mixité sociale et fonctionnelle.

- L'objectif de densification du secteur 5 (R+1) est jugé peu adapté, compte tenu des contraintes d'une opération de renouvellement urbain ; il pourrait fragiliser la faisabilité économique du projet.

- Référence réglementaire obsolète :

L'OAP mentionne encore la RT2012, alors que les nouvelles constructions sont soumises à la RE2020. Une mise à jour est nécessaire.

- Liste des Emplacements Réservés (ER) :

- La refonte est insuffisamment expliquée, alors qu'elle corrige pourtant des éléments importants (bénéficiaires, libellés précis).

- Les documents graphiques ne permettent pas d'identifier clairement la localisation des ER modifiés ou supprimés.

Considérant l'avis de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes émettant un avis défavorable le 21 juillet 2025 puis un avis favorable avec réserves le 27 octobre 2025.

Dans son avis révisé du 27 octobre 2025 la Chambre d'Agriculture suite aux échanges émet un nouvel avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations :

- Les clôtures en zones agricoles et naturelles doivent être perméables à la faune, avec un espace libre de 30 cm au-dessus du sol et une hauteur maximale de 1,20 m. Elles ne doivent pas présenter de danger pour les animaux. Celles bordant les cours d'eau doivent être légères, ajourées sur au moins deux tiers de leur surface, et comporter une partie amovible de 3 m pour l'entretien et la sécurisation. Les clôtures doivent être à claire-voie (poteaux + grillage horizontal) et doublées de haies vives, tandis que les murs brise-vue ou claustras sont interdits.

- La Chambre d'Agriculture critique la réduction de la hauteur maximale des clôtures dans les zones agricoles et naturelles, passée de 2 m à 1,20 m avec 30 cm dégagés au sol.

Elle souligne que cette limite ne protège pas efficacement les exploitations face aux dommages causés par la faune sauvage. Elle rappelle que la pose des clôtures relève de la responsabilité de l'exploitant, et qu'en cas de dommages, aucune indemnisation ne pourra être accordée si les clôtures ne respectent pas les critères. Elle propose donc des clôtures de 2 m de hauteur, en grosses mailles type Ursus, enterrées, avec piquets possibles et sans obligation de haies ou poteaux, pour concilier protection efficace et faisabilité technique et économique.

Considérant l'avis de le Conseil départemental des Alpes-Maritimes émettant un avis favorable le 18 septembre 2025 sur le projet de modification N°4 du PLU de La Roquette sur Siagne sous réserve de prendre en compte plusieurs ajustements :

Autoriser les clôtures occultantes dans le règlement : depuis l'attentat de juillet 2016, le Département installe dans les collèges des clôtures occultantes métalliques de 2,5 m de hauteur, pour renforcer la sécurité.

Pour permettre ces aménagements, il demande de modifier les dispositions générales du règlement afin d'autoriser les clôtures occultantes et les brise-vues, y compris en zones naturelles, agricoles ou dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue, avec une hauteur maximale limitée à 2,5 m.

Inscrire un emplacement réservé pour le giratoire RD 4004 : le projet de giratoire prévu sur la RD 4004 n'étant pas porté par la commune, le Département demande qu'il soit formellement inscrit dans un emplacement réservé.

Précision sur l'emplacement réservé n°52 : Le Département recommande de préciser l'intitulé de l'ER n°52 comme suit : « Aménagement d'un giratoire RD 1209 - RD 9 », afin d'améliorer la lisibilité du projet.

Suppression de l'ER n°36 (devenu ER n°23) suite à l'achèvement des travaux de la RD 1009.

Association du Département pour les projets situés près du bassin hydraulique : les emplacements réservés n°44 et n°55 se situent à proximité d'une propriété départementale comportant un bassin hydraulique récemment réalisé. Le Département demande à être associé aux études préalables concernant ces projets, afin d'anticiper et d'assurer la sécurisation de l'ouvrage hydraulique.

Considérant l'avis de la Préfecture des Alpes Maritimes (DDTM) émettant un avis favorable le 2 octobre 2025 sur la modification n°4 du PLU, tout en formulant plusieurs observations détaillées dans l'annexe technique. Ces remarques portent notamment sur les points suivants :

- Contenu de l'OAP Saint-Jean :

L'OAP constitue ici une OAP-sectorielle au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme : elle fixe à elle seule les règles d'aménagement et d'équipement, le règlement du PLU renvoyant entièrement à cette OAP.

À ce titre, son contenu doit être parfaitement clair, précis et complet pour garantir une bonne mise en œuvre des principes d'aménagement et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. La DDTM recommande d'intégrer les compléments mentionnés dans l'annexe technique jointe à son avis.

- Prise en compte du risque inondation (PPRI) :

Certaines parcelles des séquences de l'OAP Saint-Jean se situent en zone inondable B1 du PPRI. L'Etat rappelle que :

- les établissements recevant des personnes vulnérables (ex. résidence seniors) doivent être implantés hors zone inondable ;

- Les parkings souterrains sont strictement réglementés en zone B1.

- La résidence seniors envisagée en séquence 5 doit donc être déplacée hors zone inondable, et les projets de stationnement en sous-sol devront respecter les prescriptions du PPRI.

- Mise en compatibilité avec le SCOT Ouest :

Le SCOT Ouest est exécutoire depuis août 2021 et le délai légal de 3 ans pour mettre les PLU en compatibilité est désormais échu. Toute procédure d'évolution du PLU doit donc intégrer une analyse systématique de mise en compatibilité.

Or, aucune analyse de compatibilité SCOT/PLU n'est présente dans le dossier, alors qu'elle est obligatoire.

La DDTM demande d'intégrer cette analyse au dossier et, le cas échéant, d'ajouter les évolutions nécessaires dans le cadre de la présente modification.

Considérant l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale, dans son avis du 19 août 2025, identifiant quatre enjeux environnementaux majeurs : biodiversité, ressource en eau, qualité de l'air et bruit et mobilités, émissions de GES, indique que le dossier est globalement complet, mais que l'analyse environnementale reste trop qualitative et insuffisamment chiffrée, en particulier pour les impacts de l'OAP Saint-Jean.

Ses observations sur les thématiques indiquées sont les suivantes :

Biodiversité :

- Le secteur Saint-Jean est très anthropisé et ne présente pas d'habitats naturels sensibles
- majeurs. L'OAP prévoit un recul de 8 m des vallons. Toutefois, l'état initial ne décrit pas les espèces susceptibles d'être présentes : la MRAE estime que des données (ex. SILENE) auraient dû être intégrées, même si l'impact global est jugé limité.

Ressources en eau :

- La commune est alimentée par des ressources déjà fragilisées (Siagne et Loup), régulièrement concernées par des arrêtés sécheresse. La création de 426 logements entraînera une hausse notable des besoins en eau potable et en assainissement.
- La MRAE souligne l'absence d'évaluation quantitative de l'adéquation entre ressources disponibles et besoins futurs, alors que l'OAP pourrait accueillir environ 1 000 habitants.
- Elle recommande donc une analyse chiffrée de cette adéquation, dans un contexte de changement climatique.

Qualité de l'air et nuisances sonores :

- La densification envisagée générera une augmentation du trafic, notamment le long de la RD9, avec des impacts possibles sur le bruit et la pollution de l'air.
- Le dossier reconnaît ces enjeux mais ne présente ni état initial du bruit et de la qualité de l'air, ni analyse des incidences, se limitant à quelques mesures partielles (ex. recul des constructions).
- La MRAE recommande de fournir une évaluation complète et de prévoir des mesures adaptées.

Transports et mobilités :

- L'arrivée de 426 logements impliquera un important accroissement des déplacements.
- Le dossier ne détaille pas les transports en commun existants ni la cohérence du projet avec les objectifs du SCOT, notamment l'orientation « 4D » portant sur la densification autour des pôles de transport.
- La MRAE demande donc de préciser les infrastructures de transport et l'articulation du projet avec le réseau actuel et futur.

Concernant la cohérence avec le SCOT et le PADD, la MRAE considère que le projet de modification est globalement compatible avec le SCOT (maîtrise foncière, densification des secteurs urbanisés) et ne remet pas en cause les orientations du PADD, tout en indiquant que certaines justifications doivent être renforcées, notamment en matière de ressources en eau et de mobilité.

Considérant que par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Nice en date du 15 juillet 2025, Monsieur Bruno COMBIER a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique afférente à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette-sur-Siagne.

Considérant que par arrêté municipal du 1^{er} septembre 2025, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, laquelle s'est déroulée du 01/10/2025 au 03/11/2025 inclus, soit 33 jours. Quatre permanences ont été organisées à la mairie de la commune en présence du Commissaire enquêteur les :

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

Considérant que le Commissaire Enquêteur, Monsieur Bruno COMBIER, a rendu son rapport le 5 décembre 2025 et émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°4 du PLU assorties d'aucune recommandation.

Considérant les remarques émises par les personnes publiques associées, le commissaire-enquêteur et le public ayant participé à l'enquête, les modifications suivantes ont été apportées au dossier de modification n°4 :

- **Évolutions transversales à l'ensemble des pièces du PLU**
 - o Correction d'erreurs matérielles (coquilles, incohérences de références, ajustements rédactionnels et graphiques) ;

- Harmonisation des terminologies et renvois cohérents entre notice, OAP, règlement écrit et graphique ; afin d'assurer une lecture claire et partagée du document, de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme et garantir la cohérence interne du dossier, conformément aux principes exposés dans la notice.
- Notice explicative
 - **Restructuration générale**, afin de présenter de manière globale et cohérente les évolutions liées à la transformation de la SAP du secteur Saint-Jean en OAP valant règlement, et d'améliorer la lisibilité de l'articulation entre les différentes pièces du PLU ;
 - **Compléments apportés à l'exposé des motifs** : justification renforcée de la suppression de la SAP et de la création de l'OAP Saint-Jean, en cohérence avec les études urbaines et de capacité réalisées ; précision des motivations relatives à l'évolution du pourcentage d'espaces verts en zones A et N, au regard des objectifs de préservation environnementale et de limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Saint-Jean
 - **Reprise graphique et rédactionnelle**, afin de clarifier les notions de séquences urbaines, d'îlots et d'opérations d'aménagement d'ensemble, et ainsi disposer d'une meilleure lisibilité des périmètres opérationnels et de leur articulation.
 - **Reprise de la sémiologie graphique des schémas de l'OAP**, afin d'améliorer la lisibilité des légendes, de clarifier la représentation de la mixité fonctionnelle et de distinguer de manière plus lisible les représentations des logements individuels groupés et des logements collectifs.
 - **Précisions de l'écriture réglementaires** notamment lié à l'application de l'emprise foncière, des règles de mixité fonctionnelle et sociale, en cohérence avec les objectifs du PLH ; de programmation du nombre de logements, des exigences relatives aux espaces verts et des modalités de stationnement
 - **Enrichissement thématique** avec l'intégration des enjeux et incidences liés au PPRIF et au PPRI, des exigences de performance énergétique et environnementale issues de la RE2020.
 - **Complément de la synthèse des outils réglementaires de l'OAP**, avec l'ajout explicite des règles relatives à l'emprise au sol et des exigences en matière d'espaces verts
- Règlement écrit
 - **Précision rédactionnelle des articles A11 et A13, N11 et N13, UE1 et 2AU13**, afin de lever les ambiguïtés d'interprétation constatées à l'usage, assurer une application homogène et sécurisée des règles et renforcer la cohérence avec les objectifs exposés dans la notice et les OAP.
- Règlement graphique
 - **Évolution du périmètre de l'OAP du secteur Saint-Jean** : ajustement pour tenir compte des réalités des formes urbaines et du fonctionnement urbain

et environnemental et reclassement de certains secteurs du périmètre de la SAP en zone UB plus adaptée ;

- **Suppression d'un EVP répondant à une mise en cohérence avec l'état réel du site ;**
- **Mise à jour des éléments liés au PPRIF ;**
- **Intégration des évolutions des emplacements réservés ;**
afin d'assurer la cohérence entre le règlement graphique, l'OAP et la notice et garantir une traduction fidèle du projet

- **Emplacements réservés (ER)**

- **Évolution de la liste des emplacements réservés à la fois pour correction d'erreurs matérielles, suppression de l'ER n°23 suite au jugement n°230744 du 30 juillet 2025 du Tribunal administratif, et l'évolution de l'ER 48b.**
afin de mettre en conformité juridique du PLU, et de prendre en compte des décisions juridictionnelles.

- **Évaluation environnementale**

- **Enrichissement de l'analyse par l'approfondissement des thématiques liées aux nuisances, notamment en matière de mobilités et de pollutions**
- **Intégration des ajustements du projet :**
 - analyse de la suppression de l'ER n°23
 - analyse du déplacement de l'ER 48b
 - analyse de la suppression d'un EVP en cohérence avec les réalités du terrain
- **Ajustement de l'évaluation des incidences**, par la mise à jour des conclusions au regard des évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation

- **Compatibilité avec les documents-cadres**

- **Complément de l'analyse de compatibilité par l'intégration des éléments issus de la modification n°1 du SRADDET Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur** ; afin de garantir la pleine compatibilité du PLU modifié avec les documents de planification supra-communaux

Les autres observations soulevées n'appellent pas à des corrections du dossier de modification. Les justifications sont traitées dans le mémoire en réponse transmis au commissaire-enquêteur. La prise en compte de ces remarques ne remettant pas en cause la procédure de modification, il est proposé, compte tenu de ces éléments, d'approuver la modification.

Considérant que les mesures de modification proposées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Considérant que le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique en Mairie de la Roquette sur Siagne, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune,

Considérant que la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles L.153-43 et suivants du Code de l'urbanisme,

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

1. APPROUVER la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Roquette-sur-Siagne telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
2. DIRE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme et R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales,
3. DIRE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme.
4. PRECISER que le dossier de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme sera tenue à la disposition du public en Mairie de La Roquette-sur-Siagne, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que dans les locaux de la Préfecture du Département, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme.
5. AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures utiles pour la mise en application de cette modification

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Rapporteur, après en avoir délibéré :

A l'unanimité :

1. APPROUVE la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Roquette-sur-Siagne telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
2. DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme et R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales,
3. DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme.
4. PRECISE que le dossier de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme sera tenue à la disposition du public en Mairie de La Roquette-sur-Siagne, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que dans les locaux de la Préfecture du Département, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme.
5. AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures utiles pour la mise en application de cette modification

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

LE MAIRE,
Raymond ALBIS

Le Maire informe que le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NICE – 18 avenue des Fleurs 06000 NICE, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification soit par voie électronique à partir de l'application internet « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures <http://telerecours.fr/>



LA SECRETAIRE DE SEANCE,
Marina BOURG

