

Monsieur Stéphane DAGUIN
Sous-Préfet de l'arrondissement de Grasse
3, avenue Général de Gaulle
06130 GRASSE

Nice, le – 7 JAN. 2019

Monsieur le Sous-Préfet,

Vous avez bien voulu nous communiquer le dossier de Déclaration d'Utilité Publique avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous informer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable avec une recommandation sur cette procédure. Néanmoins, le volet économique de ce projet d'aménagement du centre-village nous interroge et nécessiterait des précisions.

Concernant la mise en compatibilité du PLU, nous sommes tout à fait favorables à l'augmentation de la hauteur maximale autorisée afin de proposer des locaux en rez-de-chaussée ayant une hauteur sous plafond plus importante.

Nous saluons votre souhait de densification « le projet permis par la présente mise en compatibilité participe au confortement du centre actuel par la densification en matière de logements, d'activités et d'équipements publics », cependant, le projet présenté ne traduit pas totalement cette ambition. En effet, malgré l'augmentation de la hauteur maximale, nous constatons que le projet propose des bâtiments en R+2 comme le permet déjà le PLU en vigueur. Nous vous recommandons de clarifier cette possible ambiguïté en vue de l'enquête publique ou d'envisager une augmentation plus significative de la hauteur maximale autorisée afin de densifier ce cœur de village avec des bâtiments en R+3.

Sur le volet économique notamment la création d'environ 2 500 m² de surface de plancher destinés à accueillir des commerces, bureaux et services de proximité, il semble nécessaire de préciser certains points. Tout d'abord, les chiffres présentés dans le dossier mériteraient d'être harmonisés notamment entre la page 18 et la page 19 de la notice explicative.

Au vu du projet présenté, nous nous interrogeons sur la pertinence de prévoir une telle surface de locaux d'activités commerciaux ou tertiaires. Il sera nécessaire et indispensable de prendre en compte l'offre existante à proximité afin de proposer des activités complémentaires répondant aux besoins des nouveaux habitants.

.../...

V. C. G. R

Pour effectuer une analyse fine, nous souhaiterions pouvoir disposer de la localisation préférentielle de ces espaces commerciaux sur le plan masse du projet. Il semble judicieux de prévoir ce commerce de proximité en lien direct avec les espaces de stationnement. Ces linéaires pourront bénéficier d'une clientèle de passage nécessaire à la viabilité des commerces. Le nombre de places de stationnement proposé nous paraît tout de même particulièrement élevé.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Sous-Préfet, en l'assurance de notre haute considération.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Pierre SAVARINO