

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE

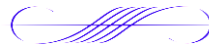
A

**La modification numéro 2
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Roquette sur Siagne
Alpes-Maritimes**



du lundi 25 janvier au vendredi 26 février 2021 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Lavillette', written over a light blue rectangular background.

Jacques LAVILLETTE

Nice, le 15 mars 2021

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LA MODIFICATION NUMERO DEUX
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE
ALPES-MARITIMES

1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1.Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne a été approuvé le 27 juillet 2017. Il a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée et d'une modification N° UN, destinées à l'adaptation du zonage aux évolutions réglementaires, et à permettre la planification d'OAPs, (Opération d'Aménagement Programmé), visant notamment à la construction de logements sociaux.

Afin d'encadrer harmonieusement la densification et le renouvellement urbain prévus le long de la RD 9 (Avenue de la République), la commune souhaite à présent lancer une étude urbaine permettant de définir des orientations d'aménagement globale à l'échelle du secteur Saint-Jean – Dandon - Pourcel.

Cette partie de La Roquette-sur-Siagne s'est effectivement développée par l'addition d'opérations ou de constructions ponctuelles au gré des évolutions, sans aucune vision d'ensemble. La visite du secteur confirme que le tissu urbain ne présente pas d'homogénéité ni de lisibilité urbaine structurée, (cf. visite des lieux p. 8 à 10). Des immeubles collectifs, associés à la ZAC St Jean et à l'opération récente du Clos de Siagne, cohabitent avec des ensembles pavillonnaires composés de maisons individuelles ou groupées. Les hauteurs varient ainsi de R+1 à R+4 sur l'ensemble du secteur. Le commerce est le plus souvent intégré en RDC des immeubles mais ne constitue pas une polarité organisée

Afin de ne pas entraver la progression des études en cours élaborées à partir de la situation existante, les différents projets de constructions seront mis en attente par l'instauration d'une servitude d'attente de projet. Tel est l'objet de cette seconde modification du PLU, organisée selon les dispositions des articles L.151-41 et L.153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme.

L'étude urbaine doit répondre aux enjeux suivants :

- Formaliser une centralité homogène et harmonieuse;
- Veiller à une cohérence d'ensemble, architecturale, urbaine et paysagère ;
- Satisfaire les besoins en stationnement ;
- Sécuriser la traversée de la commune et veiller au développement des modes doux au sein du quartier ;
- Mettre à niveau les équipements et réseaux, au moyen d'une fiscalité de l'aménagement adéquate si nécessaire.

1.2. Une inquiétude légitime des propriétaires

L'urbanisme et le droit de propriété sont ambigus par nature. La gestion du développement urbain au nom de l'intérêt général pousse en effet à limiter les prérogatives des propriétaires. Ce principe est fondé sur la volonté du législateur de permettre aux autorités publiques toute latitude pour règlementer l'utilisation des sols dans l'intérêt général.

Les emplacements réservés en vue de réaliser des équipements publics (écoles, voirie, espaces verts...), engendrent des sujétions importantes pour les propriétaires individuels qui peuvent être confrontés à des refus de permis de construire. Il est à cet égard symptomatique que les observations déposées concernent pour la plupart des emplacements réservés déjà inscrits au PLU. Un graphique rouge hachuré débordant sur sa parcelle a de quoi susciter l'inquiétude du propriétaire qui le découvre sur un plan.

Comme son nom l'indique, le périmètre d'attente de projet d'aménagement global constitue la première étape d'un programme qui n'est pas encore conçu. L'information disponible et exigible dès la délimitation du périmètre, est la justification particulière du projet figurant dans la notice de présentation jointe au dossier de l'enquête. Il est concevable que de telles dispositions inquiètent les roquetans qui ne peuvent accéder à aucune information concrète sur la constitution d'une réserve foncière pour laquelle aucun projet précis n'a encore été élaboré.

Cette inquiétude est d'autant plus légitime qu'une restriction des autorisations de construire va être instaurée dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations que nous lui avons remis, monsieur le Maire précise que la durée de cinq ans prévue pour la servitude d'attente de projet ne sera pas consommée. Les études relatives aux possibilités d'aménagement de ce secteur sont déjà bien engagées et devraient faire l'objet de la modification n° TROIS du PLU, qui permettra certainement de lever la servitude dès le début de l'année 2022, soit une période inférieure à un an.

La servitude d'inconstructibilité s'applique pendant une période maximale, non renouvelable, de 5 ans. Elle peut donc être inférieure et prolongée si nécessaire jusqu'à cette limite. C'est pourquoi, en considération de l'impact d'une telle durée sur la population, il ne nous semble pas opportun d'avoir retenu le délai maximal prévu par l'article 151-41.

Les roquetans concernés par une si longue période d'inconstructibilité n'ont pas manqué de se manifester, comme en témoigne l'un des courriers qui nous ont été adressés.

Si l'on considère le caractère particulier de la servitude d'attente de projet, il n'aurait pas été superflu d'exposer sommairement dans le bulletin municipal que la servitude d'attente de projet ne préfigure pas automatiquement une restriction de la constructibilité future. La commune n'y est évidemment jamais contrainte, comme l'indique l'emploi du verbe "peut", puisque l'usage de cette procédure dépend de ses projets.

Une telle communication aurait certainement contribué à une meilleure compréhension de la finalité de la modification, et atténué l'inquiétude des propriétaires.

1.3. Une opération justifiée par l'intérêt général

Depuis la fin des années 1960, l'important développement économique du département des Alpes-Maritimes s'est traduit par un accroissement démographique soutenu, largement supérieur à la moyenne nationale, (+ 50%)¹. Les dynamiques d'urbanisation d'un territoire sous pression ont directement impacté la commune de La Roquette-sur-Siagne, idéalement située dans le bassin d'emploi Cannes-Grasse. Sa situation est également privilégiée par sa proximité avec l'échangeur Cannes Mandelieu de l'autoroute A8, la pénétrante de Grasse, l'aéroport et les gares ferroviaires. En raison de ces importants facteurs d'attractivité, la population de La Roquette-sur-Siagne a plus que quadruplé entre 1960 et le début des années 2000.

Le village historique, excentré sur le plateau, a perdu depuis longtemps sa fonction de centralité principale au profit du pôle de Saint Jean/Dandon plus au Sud. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune relate la difficulté pour ce pôle de remplir son rôle de centralité naissante, en raison de la dispersion généralisée de l'urbanisation le long de la RD 9 entre Pegomas et Cannes la Bocca.

La volonté de la commune d'encadrer la densification et le renouvellement urbain prévus le long de la RD 9 en définissant les orientations d'aménagement globales sur ce secteur, s'inscrit pleinement dans la déclinaison à l'échelle communale de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes² :

« Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique par :

- le confortement et la requalification des centres -principaux et secondaires- afin d'offrir aux habitants, des services et des équipements à une échelle géographique, intercommunale ou locale, appropriée ;*
- la restructuration de quartiers partiellement urbanisés en cohérence avec les projets de transport en commun et les orientations en matière d'habitat ;*
- l'organisation des secteurs d'habitat diffus où l'accueil d'une part importante des nouveaux habitants doit s'effectuer en préservant le cadre de vie. »*

Ces orientations ont vocation à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine, pour ne pas devenir la "banlieue" des villes du littoral. La préservation des paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie est à cet égard un enjeu essentiel.

Soulignons en outre que ce projet permettra d'honorer harmonieusement la convention d'habitat à caractère multi-sites signée entre la commune de la Roquette sur Siagne, et l'Etablissement Public Foncier PACA (cf. p. 8). Il permettra à terme de soulager la commune de la pénalité pour carence en logements sociaux, imputée à son budget.

¹Source INSEE

²Les directives territoriales d'aménagement (DTA) sont les documents qui expriment les objectifs et orientations de l'État sur des territoires présentant des enjeux nationaux. Elles fixent notamment les orientations fondamentales d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

1.4. Dispositions réglementaires

Nous avons montré que dans sa conception, le projet de la commune s'inscrit parfaitement dans son cadre législatif et réglementaire. Toutefois, tel que le souligne la DDTM, la notice explicative figurant au dossier ne comporte aucun développement illustrant la conformité du projet de servitude avec les objectifs du PADD.

Quand bien même la conformité de fait est-elle établie, cette omission doit être corrigée afin de conforter la régularité de l'une des pièces essentielles de la procédure, (cf. développement p. 5).

Un argumentaire dédié devra démontrer que la servitude ne compromettra pas la réalisation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, (PADD), ni le projet de production de 450 logements neufs d'ici à 2027, dont 190 logements locatifs sociaux.

Les services de l'Etat soulèvent également une irrégularité dans le projet de rédaction de l'article 14 du règlement. Tel qu'il est rédigé, l'article concerné s'affranchit illégalement de la limite fixée par le texte de référence, (L151-41 5° du code de l'urbanisme).

Cet article, autour duquel s'articule la procédure de modification du PLU, stipule que la servitude d'attente de projet doit définir un seuil, exprimé en surface de plancher, au-delà duquel les constructions et installations sont interdites.

Le règlement ne peut dès lors suspendre indistinctement la construction de tout nouveau bâtiment, sans mentionner le seuil à partir duquel ladite construction n'est pas autorisée. Ce seuil doit figurer dans le rapport de présentation, dans le règlement du PLU et reporté sur les documents graphiques, (articles L. 151-41 déjà cité, et R. 151-32 du code de l'urbanisme).



2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur la forme et la procédure:

Les conditions de l'enquête ont respecté les formes légales pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Le dossier mis à l'enquête est conforme aux exigences légales, et disponible,
Nos permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation,

L'étude du dossier, complétée par une réunion avec le Maître d'ouvrage, nous a permis d'appréhender les enjeux du projet et de déterminer nos axes de travail. Nous n'avons rencontré aucune difficulté pour accéder à l'ensemble des informations utiles à l'enquête.

La visite du secteur Saint-Jean – Dandon - Pourcel sous la conduite de monsieur JOAN du service de l'urbanisme, nous a permis d'intégrer les objectifs visés, et de prendre la mesure des choix retenus par l'équipe municipale,

Une fois l'enquête terminée, la synthèse des observations consignées sur le registre d'enquête, des courriels et courriers reçus au cours de l'enquête, a été communiquée à monsieur le Maire de la Roquette-sur-Siagne. Nous avons obtenu ses éléments de réponse dans les délais prescrits.

2.2. Sur le fond:

Nous estimons que le projet d'aménagement de la commune de La Roquette-sur-Siagne caractérise la prise en compte et la valorisation d'une identité locale, la construction d'une vision d'ensemble pour le territoire communal dans le contexte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux de la communauté d'agglomération du pays de Grasse.

La modification n° DEUX du PLU participe de la maîtrise du développement urbain afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs de la population, tout en prévenant les déséquilibres spatiaux et sociaux. A cet égard, la servitude d'attente objet de modification n° DEUX du PLU nous apparaît pleinement justifiée.

Vu, le rapport d'enquête ci-joint, le Commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

A la modification numéro DEUX du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquette-sur-Siagne, relative à la servitude d'attente de projet d'aménagement sur le secteur Saint-Jean – Dandon – Pourcel.

Avec la réserve et la recommandation suivantes :

Réserve :

- L'article 14 du règlement, autour duquel s'articule la procédure de modification du PLU, stipule que les bâtiments nouveaux sont interdits dans le périmètre d'attente de projet. Cette mention contrevient aux termes de l'article de référence. La servitude doit définir un seuil, exprimé en surface de plancher, au-delà duquel les constructions et installations sont interdites.
La rédaction de l'article 14 devra en conséquence être reprise pour une mise en conformité avec les prescriptions de l'article L151-41-°5 du code de l'urbanisme.

Recommandation :

- La notice de présentation devra être complétée afin d'apporter tous les éléments utiles à la démonstration de la compatibilité de la servitude d'attente de projet avec la réalisation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et du projet de territoire qui affiche à l'horizon 2027, la production de 450 logements neufs dont 190 logements locatifs sociaux (LLS).

Fait à Nice, le 15mars 2021,

Le commissaire enquêteur,



Jacques LAVILLETTE

LISTE DES PIÈCES ANNEXEES

<u>Pièce n° 1</u>	Acceptation d'enquête publique tutorée
<u>Pièce n° 2</u>	Certificat de fin d'affichage
<u>Pièce n° 3</u>	Procès-verbal de Synthèse des observations et courriers adressés au commissaire enquêteur
<u>Pièce n° 4</u>	Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et courriers adressés au commissaire enquêteur

