

# PLU

## La Roquette-sur-Siagne

1

NOTICE

PLU approuvé le	27/07/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le	23/08/2018
Modification n°1 approuvée le	16/01/2020
Modification n°2 approuvée le	30/03/2021



## SOMMAIRE

1.	Préambule	3
2.	Objet de la modification	4
3.	Motivation de l'instauration de la Servitude d'attente de projet	5
4.	Evolutions règlementaires	13



## 1. PREAMBULE

La commune de La Roquette sur Siagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2017 et ayant déjà fait l'objet d'une modification simplifiée et d'une première modification.

Afin d'encadrer au mieux la densification et le renouvellement urbain prévus le long de la RD9 (Avenue de la République), la commune entend lancer une étude urbaine permettant de définir des orientations d'aménagement globale à l'échelle du secteur.

Pour cela, il convient de mettre en attente les différents projets de constructions à travers l'instauration d'une servitude d'attente de projet.

Il s'agit de l'objet de cette seconde modification du PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.



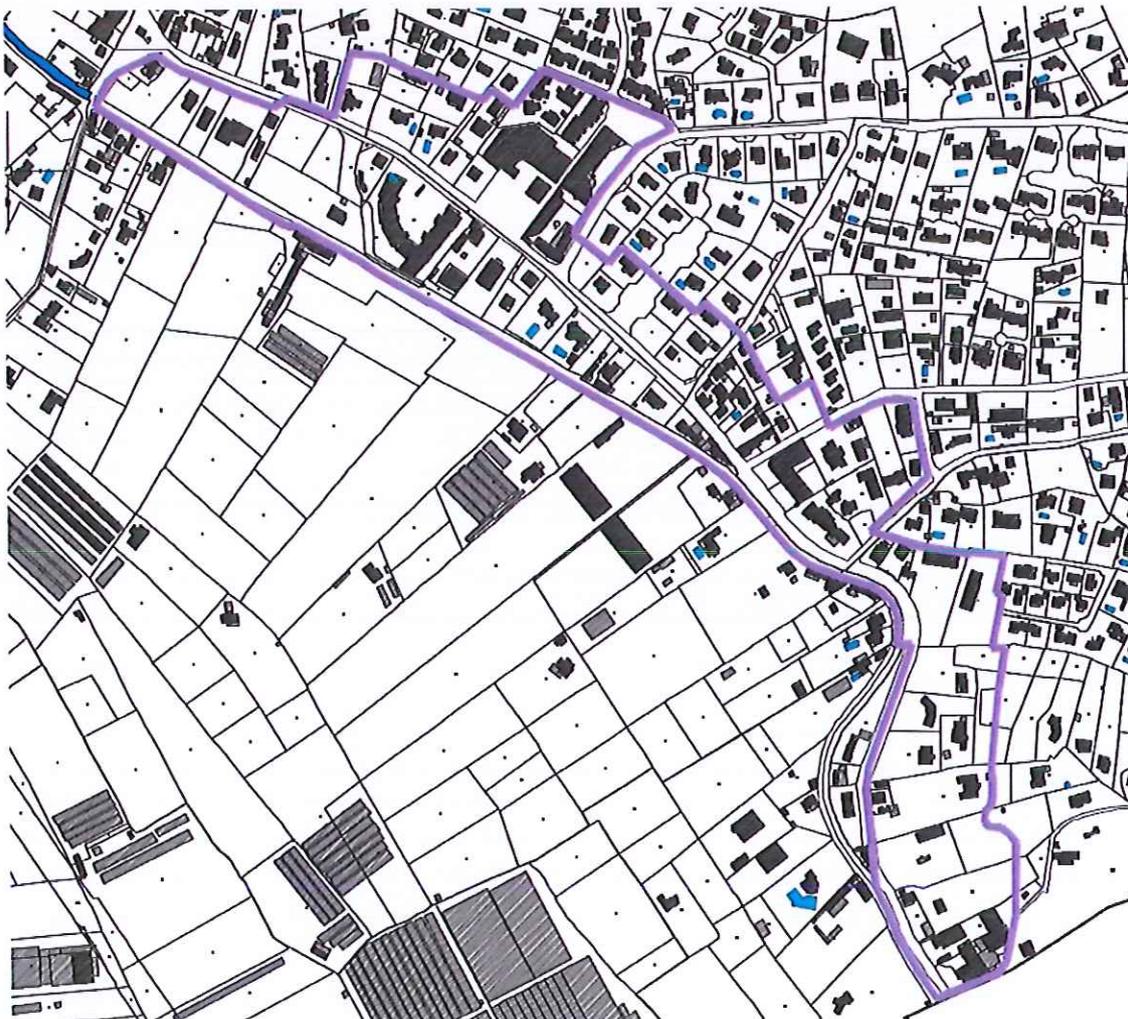
## 2. OBJET DE LA MODIFICATION

Cette modification a pour objectif l'instauration d'une servitude d'attente de projet conformément aux dispositions prévues par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Cette servitude d'attente doit permettre à la collectivité de réaliser une étude urbaine sur le secteur St Jean / Dandon / Poursel permettant de répondre aux enjeux suivants :

- Formaliser une centralité pensée dans sa globalité et non subie au « coup par coup » ;
- Veiller à une cohérence architecturale, urbaine et paysagère d'ensemble à l'échelle de chaque îlot et du quartier ;
- Répondre de manière adéquate aux besoins en stationnement ;
- Sécuriser la traversée de la commune et veiller au développement des modes doux au sein du quartier ;
- Développement des aménagements urbains de qualité ;
- Mettre à niveau les équipements et réseaux, en mettant en place, si nécessaire, une fiscalité de l'aménagement adéquate.

Périmètre d'étude et d'instauration de la Servitude d'Attente de Projet





### 3. MOTIVATION DE L'INSTAURATION DE LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

La période qui court de 1965 à 1990 s'est traduite par une extension importante de l'urbanisation dans la commune, orchestrée en grande partie par les dispositions du premier plan d'occupation des sols de la commune, approuvé en 1983.

L'urbanisation s'est diffusée prioritairement le long des grands axes (RD9 au Sud et RD409 au Nord) et au pied des coteaux le long de la plaine agricole, en particulier dans le secteur Saint-Jean / Dandon / Poursel qui constitue l'entrée Sud de la commune, en continuité avec la Ville de Cannes.

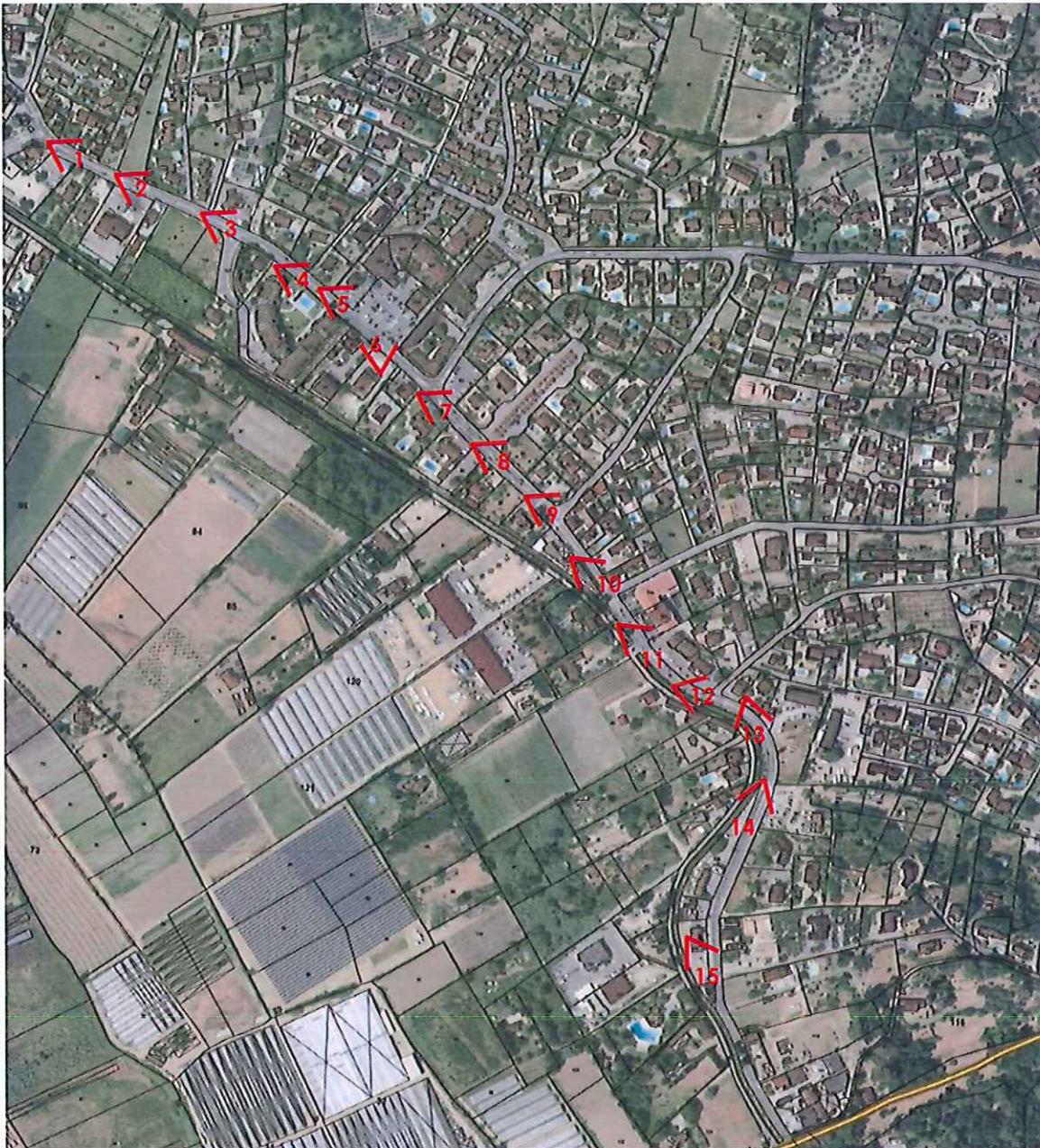
Cependant, son développement n'a pas résulté d'une vision d'aménagement d'ensemble mais de l'addition d'opérations ou de constructions ponctuelles. De fait, ce secteur ne présente ni une homogénéité de son tissu urbain ni une lisibilité urbaine bien marquée. Des immeubles collectifs, associés à la ZAC 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

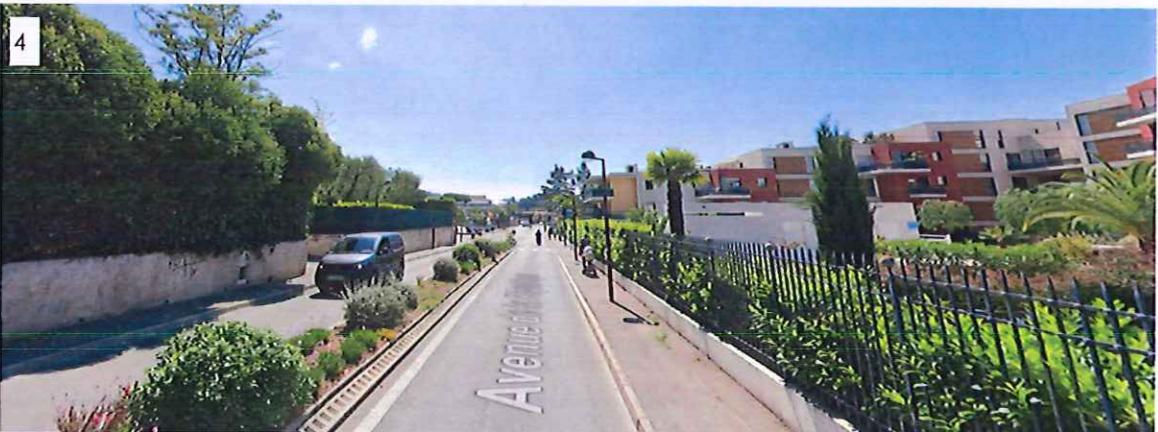
*Des formes urbaines diverses qui se côtoient sans lien les unes avec les autres*





Une paysage urbain disparate en termes de qualité et un potentiel de densification important











Les dynamiques d'urbanisation à l'œuvre ces dernières années semblent asseoir le secteur de St-Jean comme principale polarité de la commune. Des efforts doivent toutefois être apportés pour conforter cette centralité naissante via notamment une plus forte densité aux abords immédiats du centre et notamment le long de la RD9. Il s'agit d'accentuer les caractéristiques de ville-rue spécifique à la commune tout en améliorant les circulations douces alternatives et en valorisant les qualités paysagères.

La réalisation de la voie intercommunale de la Siagne permet de plus d'envisager légitimement la mutation progressive de l'Avenue de la République (RD9) en Boulevard urbain. Pour ce faire, outre les investissements nécessaires en termes d'espaces publics, la commune doit impulser une dynamique de renouvellement urbain.

Le PLU approuvé en 2017 a pour cela classé ce secteur en zone UB, zone de renouvellement urbain et de densification sur la partie St Jean / Dandon.



### Rappel sur le règlement de la zone UB

D'une manière générale, la zone UB présente une vocation mixte (habitat, activités, commerces, équipements publics et hôteliers). Sont exclues toutes constructions non compatibles avec le caractère de la zone comme celles destinées à l'industrie, les entrepôts, les dépôts ou les terrains de camping caravanning. Dans la zone UB, des pourcentages de logements locatifs sociaux sont exigés pour tout programme de logements afin de favoriser le développement de la mixité sociale et diversifier l'habitat :

- 30% de LLS pour un programme compris entre 200 et 500m<sup>2</sup> et composé d'au moins 3 logements
- 40% de LLS pour un programme compris entre 501 et 1000m<sup>2</sup> avec au moins 3 logements
- 50% de LLS pour un programme supérieur à 1001 m<sup>2</sup> avec au moins 3 logements.

Une partie de la zone est grevée d'un emplacement réservé pour mixité sociale (MS n°02).

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques conserve le principe d'un recul de :

- ✓ 10 m par rapport à la RD9. Ce recul doit permettre de favoriser des aménagements urbains le long de la route dans le cadre de sa transformation future en boulevard urbain.
- ✓ 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

L'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose un recul de 5 m minimum afin de respecter les typologies urbaines denses qui se sont développées durant les dernières années (habitat collectif discontinu). Toutefois, l'implantation en limites séparatives est possible - dans le cas de constructions n'excédant pas 3 m de hauteur et dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment situé en limite.

L'article 9, relatif à l'emprise au sol des constructions est fixé à 50 % maximum. Cette règle permet d'encourager une mixité des formes urbaines et promouvoir une densification des terrains.

L'article 10, relatif à la hauteur des constructions définit une hauteur absolue de 10 m ou R+2. Cela permet de respecter les hauteurs existantes et de conserver des formes urbaines villageoises, en complément de l'emprise au sol, et non d'obtenir des typologies plus proches des immeubles de villes. On notera que le PLU précise la notion de hauteur frontale qui est, elle, limitée à 12 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 m par rapport au terrain projeté à l'égout du toit pour les constructions annexes.

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions se veut volontairement plus libéral que dans les quartiers anciens. En effet, la zone UB s'apparente à des quartiers résidentiels contemporains mixtes. Les conditions sont réunies pour laisser la souplesse nécessaire à une création architecturale contemporaine pouvant intégrer les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables.

L'article 12, relatif au stationnement est rectifié par rapport au POS. Les règles concernant le nombre de stationnement par rapport au nombre de logement sont supprimées. Le transfert de places exigées au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher construits remplace le précédent règlement. Il s'agit d'une règle plus stricte qui prend en compte les usages contemporains avec la voiture. A ce titre, le présent PLU impose la réalisation d'une place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, 30m<sup>2</sup> pour l'hébergement hôtelier, une place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, et les commerces.

L'article 13, relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations, fixe, sur la superficie totale du terrain, au moins 15% d'espaces verts obligatoires afin de favoriser l'optimisation du foncier disponible. En revanche, le règlement impose que toutes les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

L'article 15, concernant les recommandations possibles en matière de performance énergétique et imposant des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques aux aménageurs, réglemente que La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 diminué de 10% et que les projets participeront à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Toutefois, les règles mises en œuvre dans le cadre du PLU en vigueur ne permettent toujours pas de proposer une vision d'ensemble cohérente, le PLU ayant priorisé lors de son élaboration l'aménagement du village et le traitement de la problématique de la production de logements sociaux.

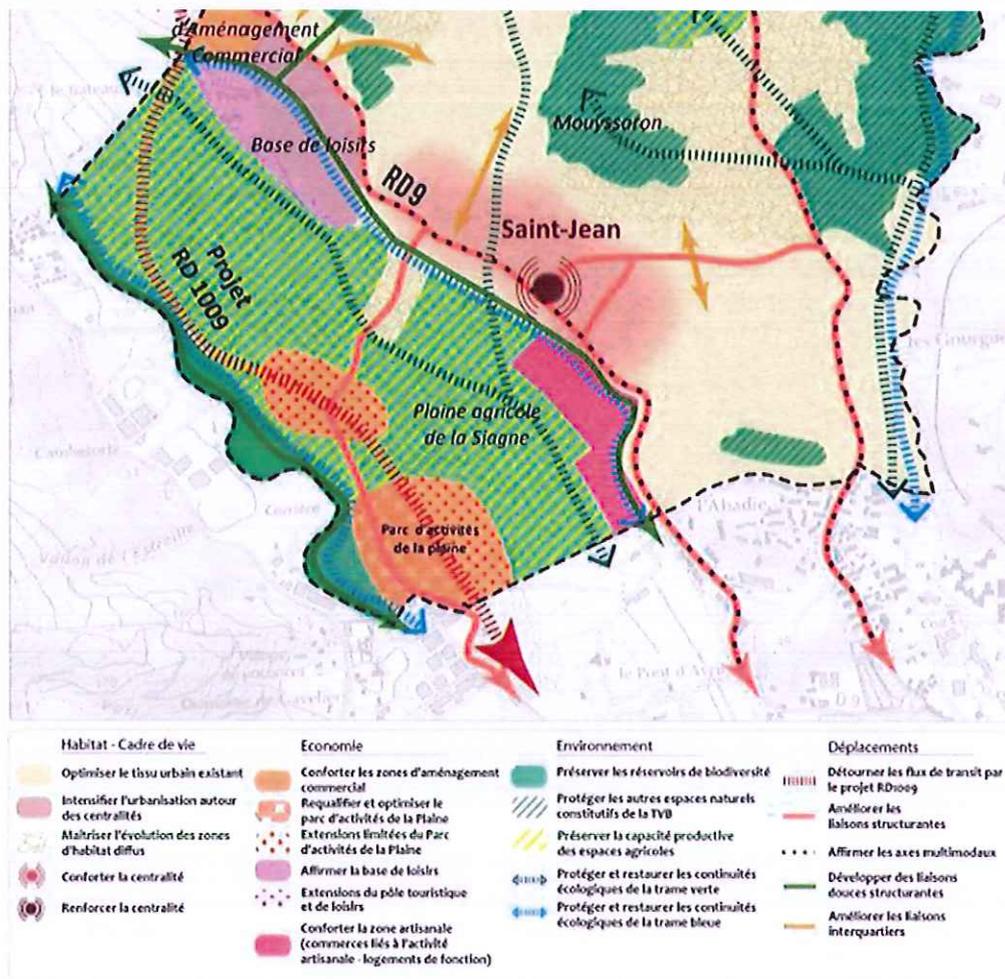
La mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle pourra être envisagée pour répondre à cette problématique.



Le PLU approuvé en 2017 classe la partie Sud du périmètre en UCb, correspondant à un tissu pavillonnaire de moyenne densité. Ce tissu est marqué par une relative homogénéité mais dispose d'un potentiel foncier relativement important le long de la RD9 (foncier libre ou divisible) qui a incité à l'intégrer dans le périmètre d'étude.

#### 4. COMPATIBILITE DE CETTE SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET AVEC LE PADD

Le secteur Saint-Jean est identifié dans le cadre du PADD comme un secteur devant faire l'objet d'un renforcement de sa centralité et d'un espace où l'urbanisation doit être intensifiée. Cette intensification de l'urbanisation doit notamment contribuer à la production de 450 logements à horizon 2027.



Extrait du PADD

L'instauration de cette servitude pourrait contraindre la mise en place de cette intensification urbaine. Toutefois, bien que cette servitude ait une « durée de vie » de 5 ans, la commune n'entend pas attendre ce délai et bloquer d'éventuels projets si longtemps. Les études relatives aux possibilités d'aménagement sont en cours et devraient être finalisées avant la fin du premier semestre 2021. Dès que les conditions d'aménagement auront été précisées, une nouvelle modification du PLU sera lancée (la numéro 3) afin de supprimer cette servitude d'attente de projet et d'actualiser les règles d'urbanisme. Une approbation de cette modification n°3 est visée pour le début d'année 2022 au plus tard.



Ainsi, cette servitude d'attente de projet ne sera applicable que quelques mois et ne permettra pas, sur cette courte période, de remettre en cause les orientations fixées par le PADD. Au contraire, il faut considérer qu'à moyen et long terme, elle permettra de les optimiser.

## 5. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement est modifié par l'ajout de l'article 14 suivant dans les dispositions générales permettant d'instaurer la Servitude d'Attente de Projet et de préciser les règles de constructibilité s'y appliquant. Celles-ci sont très réduites afin de limiter la réalisation de nouveaux bâtiments dans l'attente de la réalisation de l'étude urbaine et de sa traduction réglementaire dans le PLU.

### **ARTICLE 14 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET**

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :  
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.. »*

*Une servitude d'attente de projet est identifiée sur le document graphique, correspondant au secteur de projet Saint-Jean / Dandon / Poursel.*

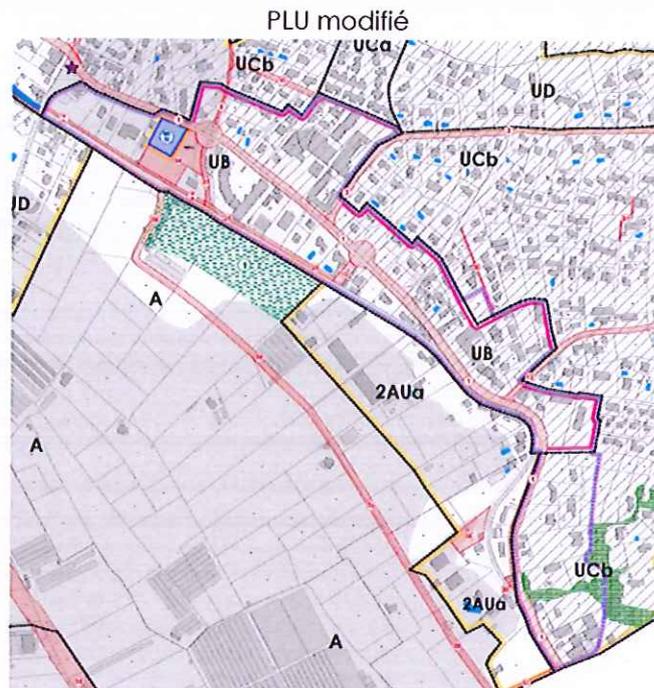
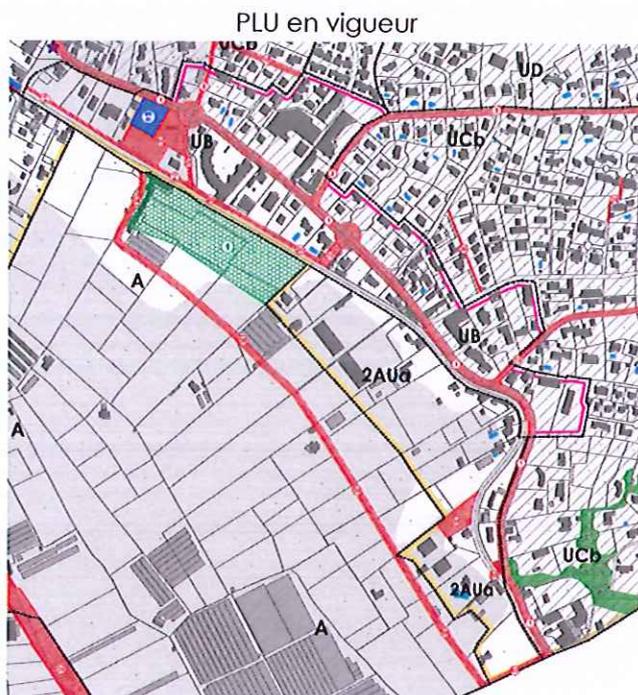
<b>Justifications de la servitude</b>	<b>Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<i>Périmètre d'étude – renouvellement urbain / densification dans l'attente de la réalisation des études urbaines d'ensembles préalables</i>	<i>Les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol sont interdites.</i>	<i>Commune</i>
<i>Durée maximale 5 ans à compter du caractère exécutoire de la modification n°2</i>	<i>L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes sont autorisées.</i>	
	<i>L'extension des constructions existantes est autorisée à condition que celle-ci soit limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.</i>	

L'article 2 des dispositions générales est modifié pour rappeler que les documents graphiques comprennent un périmètre de servitude d'attente de projet.

L'article 14 initial, relatif au lexique, est renommé article 15.



Le plan de zonage (règlement graphique) est modifié afin de faire figurer sur le secteur concerné le périmètre de la servitude d'attente de projet.



 Périmètre de Servitude d'Attente de Projet