

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 mai au 17 juin 2022

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

Le Commissaire enquêteur

Vu le dossier d'enquête dans tous ses éléments,

Vu les compléments d'information fournis en réponse par la Commune de La Roquette-sur-Siagne, notamment lors des échanges intermédiaires en cours d'enquête comme dans le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse remis le 1er juillet 2022,

Vu les avis des PPA,

Vu le bon déroulement de l'enquête,

Vu les nombreuses observations du public et les réponses leur ayant été apportées par la commune,

Vu le rapport d'enquête,

PRENANT ACTE DU FAIT QUE la commune de La Roquette-sur-Siagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2017 ayant déjà fait l'objet d'une modification simplifiée et de deux modifications de droit commun

Que la commune indique faire face à plusieurs enjeux nécessitant une nouvelle Modification de droit commun de son PLU visant à améliorer la clarté et l'applicabilité

du règlement, apporter des évolutions réglementaires, préserver les jardins et vallons paysagers via la création d'Espaces Verts Protégés, adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation

Que *spécifiquement pour les 2 OAP Village et Le Croc, le projet vise à requalifier les principes d'aménagement pour autoriser les habitats collectifs et intermédiaires, renforcer la construction de logements sociaux dans un contexte de carence par rapport aux quotas fixés, phaser les opérations de renouvellement urbain suivant une opération d'aménagement d'ensemble*

Que *par ailleurs, l'intention est de maintenir les corridors écologiques, d'encadrer la reconversion de l'ancien camping et proposer des principes d'insertion paysagère*

Que *le projet reclasse environ 23 ha de jardins et d'espaces verts en « Espaces Verts Protégés », concourant à préserver la qualité paysagère de la commune*

Que *les évolutions des ER sont dédiées aux voiries et sentiers pédestres, aux places de stationnement, aux aménagements d'équipements et de réseaux publics, sans préjudice des EBC existants*

Que *tous les secteurs des OAP sont raccordables au réseau d'assainissement collectif, à l'exception de l'OAP Le Croc, dès lors reclassée en zone d'urbanisation future 1AU*

Que *la modification du règlement s'attache à encadrer les extensions et annexes de bâtiments agricoles*

RELEVANT *que les PPA ont émis des avis favorables au projet, tout en assortissant ces avis de réserves, recommandations ou prescriptions (services de l'Etat) qui auront pour effet, si elles sont retenues, de consolider le dispositif déployé par la Modification, à l'exception notable de l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, laquelle considère que l'implantation d'un site de compostage (ER 87), l'aménagement d'un lac en zone loisirs (ER 94, 95 et 96) et l'autorisation d'extension des habitations aux non-agriculteurs sont autant d'éléments qui vont à l'encontre de la préservation et de la valorisation de l'espace agricole communal*

SOULIGNANT *que le public s'est fortement mobilisé au cours de l'enquête, par sa présence aux permanences comme par courrier ou consignations sur registres et à travers la formulation de nombreuses propositions ou contre-propositions*

CONSTATANT QUE *le sentiment d'un défaut d'information du public en amont du lancement de la procédure est très largement invoqué et partagé, source d'inquiétudes, d'interrogations et de malentendus sur la politique urbanistique de la commune*

POINTANT en particulier la cristallisation autour de l'OAP VILLAGE de nombreuses remises en question sur des sujets aussi centraux que la sur-densification, la congestion de la circulation automobile, l'inadéquation redoutée ou présumée des équipements publics – crèche, écoles, commerces de proximité, espaces sports et loisirs, cheminements piétonniers, les résultats jugés mitigés de la requalification du Cœur St Georges

Le Commissaire enquêteur formule les conclusions suivantes :

Le projet de modification, faute d'une phase suffisante d'explicitation en amont, n'est pas perçu pour ce qu'il ambitionne de porter ou de parachever, étant précisé que la municipalité actuelle entend réduire le rythme des constructions par resserrement des possibilités de densifier, en rupture avec des politiques antérieures. Pour autant et c'est là toute la difficulté il lui appartient de satisfaire aux quotas SRU, sachant que le réalisé est en-dessous des objectifs du PLH de la CAPG.

Certains aspects du projet font l'objet d'un consensus entre les PPA et parmi le public, notamment pour ce qui concerne l'implantation inappropriée d'un centre de compostage et traitement de déchets végétaux (ER 87).

S'agissant de la question de l'adéquation des équipements collectifs, publics ou commerciaux aux attentes et besoins des nouveaux habitants, le malentendu s'est profondément installé, qu'il s'agisse de la Crèche, des Ecoles, des zones de loisirs (jeux d'enfants), de promenade ou de pratique sportive ou encore du projet de doublement de la voie de circulation Nord

C'est la raison pour laquelle il me paraît nécessaire a minima de prévoir de présenter en réunion publique le 20 juillet :

Un bilan de capacités d'accueil des écoles ;

Un prévisionnel de construction ou de livraison de la Maison intergénérationnelle et de la Maison médicale, de réalisation de l'espace de loisir en centre de Village

Un récapitulatif des initiatives ou projets de relance concrète de l'offre commerciale de proximité, qui se veut complémentaire et non pas concurrente

Un « inventaire » des logements en déshérence à Feragnon Cœur St Georges et des pistes pour leur requalification ou réaffectation

Une mise au point sur l'état de la réflexion conduite par la Commune sur le plan de circulation, sur les réflexions prévues ou en cours avec le Département sur les alternatives possibles de délestage ou de desserte locale.

***En outre**, si comme indiqué dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de nombreuses demandes ou observations seront prises en compte par la commune, il paraît opportun de recommander de prêter une attention particulière à certains des points abordés dans un courrier à l'enquête (68) : le repositionnement souhaitable de l'ER 87, qui pourrait donner lieu à une mise en perspective avec la politique communale relative aux déchets verts, la clarification de l'annonce de la création d'un jardin public (ER 86) évoquant un possible doublon avec l'espace actuel de jeux pour enfants derrière l'église, comme celle d'une coulée verte, trop peu documentée, les modalités de végétalisation des cheminements piétonniers et espaces paysagers, le statut des haies artificielles.*

Sur ces bases, conclut favorablement à ce projet
en formulant les recommandations suivantes :

- *Accompagner la présentation en réunion publique du 20 juillet d'une note d'intention synthétique sur les points soulevés à l'enquête et pouvant accompagner le dossier dans son examen d'approbation par le Conseil municipal*
- *Procéder à un « répertoire » des bâtiments vacants ou délaissés dans le centre village*
- *Réexaminer le projet de création d'un équipement public près du lac (ER 95, 94 et 96) au regard de sa justification et compatibilité avec les activités de « circuits courts » des agriculteurs (deux poids deux mesures ?)*
- *Revoir la justification de l'ER 86 compte tenu de l'existence d'une aire de jeux pour enfants (risque de doublon ?)*
- *Expliciter le programme futur de création d'une coulée verte (ER 79)*
- *Inclure dans le projet une réglementation applicable aux haies synthétiques.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire enquêteur

Vu le rapport d'enquête et les conclusions motivées ci-dessus,

EMET UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA ROQUETTE SUR SIAGNE.

Cet avis favorable, actant le retrait du projet ER 87, est assorti de six recommandations :

- **Recommandation 1** *Accompagner la présentation en réunion publique du 20 juillet d'une note d'intention synthétique sur les points soulevés à l'enquête et pouvant accompagner le dossier lors de la délibération d'approbation par le Conseil municipal*
- **Recommandation 2** *Procéder à un « inventaire » des bâtiments vacants ou délaissés dans le centre village*
- **Recommandation 3** *Réexaminer le projet de création d'un équipement public près du lac (ER 95, 94 et 96) au regard de sa justification et compatibilité avec les activités déjà présentes comme avec celles dites de « circuits courts » des agriculteurs (deux poids deux mesures ?)*
- **Recommandation 4** *Revoir la justification de l'ER 86 compte tenu de l'existence d'une aire de jeux pour enfants (risque de doublon ?)*

- **Recommandation 5** *Expliciter le programme futur de création d'une coulée verte (ER 79)*
- **Recommandation 6** *Inclure dans le projet une réglementation applicable aux haies artificielles.*

Fait à Menton le 10 juillet 2022

Bernard BARRITAULT

