

La lettre du Maire

OCTOBRE 2015 - N°10



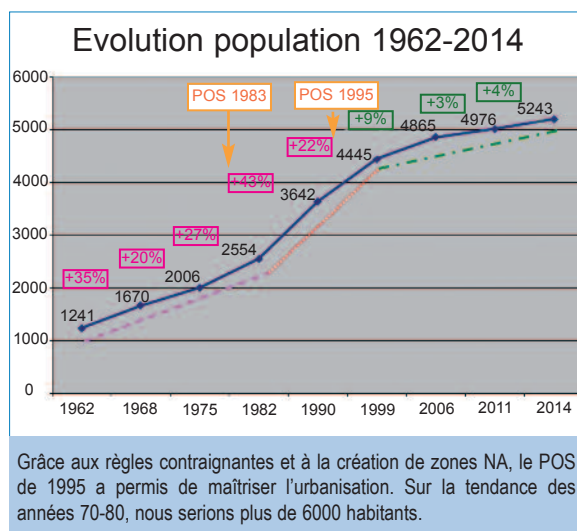
COMPRENDRE LA RÉGLEMENTATION DE L'URBANISME

Chers administrés,

Le Plan d'Occupation des Sols : POS

Depuis les années 80, les règles d'urbanisme sont fixées par le POS. A La Roquette, le POS a été approuvé une première fois par le conseil municipal en novembre 1983 et partiellement révisé en 1995 pour la partie collinaire. L'objectif du POS est de réglementer l'utilisation des sols. Il se compose principalement d'un plan de zonage, d'un règlement par secteur et de documents annexes.

La révision partielle du POS de 1995 a eu pour but de renforcer les contraintes d'urbanisation, afin de ralentir la forte expansion constatée depuis les années 80. Il a permis de préserver l'environnement de la partie collinaire en classant des espaces boisés en zones vertes (non constructibles) et en imposant des règles contraignantes : zones à 2500 m², COS réduits. La création de zones NA (d'urbanisation future) a aussi permis de protéger certains secteurs d'une urbanisation non contrôlée. C'est au POS que nous devons la qualité environnementale de notre cadre de vie, en particulier pour son aspect verdoyant et aéré.



Le Plan Local d'Urbanisme : PLU

Suite à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, les POS doivent être remplacés par des PLU. Le changement principal est que le PLU doit comprendre 2 documents supplémentaires : le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et les orientations d'aménagement.

Le PADD expose les orientations générales de l'urbanisation de la commune pour les 15 prochaines années, les orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement d'un quartier ou d'une zone à urbaniser. La loi SRU impose aussi de prendre en compte dans l'élaboration du PLU le développement durable, les déplacements et l'obligation de réaliser des logements sociaux. Enfin le PLU doit être conforme au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré au niveau de l'intercommunalité et non finalisé à ce jour.

Le PLU doit être approuvé avant fin mars 2017 par le conseil municipal. Si ce n'était pas le cas, le POS serait caduc et l'urbanisation de la commune serait régie par le code de l'urbanisme, ce qui serait une catastrophe : suppression des zones NA, constructibilité accrue...

Dès 2002, la municipalité de La Roquette s'est donc lancée dans l'élaboration du PLU, qui a rencontré de nombreux aléas, liés en particulier aux changements permanents des règles d'urbanisme. Ce qui mérite une explication détaillée nécessaire à la compréhension de ce long « parcours du combattant ».

Historique du PLU ou pourquoi faire simple, quand on peut faire compliqué ?

- **15 octobre 2002** : vote par le Conseil municipal (CM) du lancement de la procédure PLU.
- **novembre 2003** : **élection d'une nouvelle municipalité** suite à la démission de l'équipe en place.
- **avril 2004** : le PADD est transmis aux services de l'Etat.
- **janvier 2006** : réunion publique, présentation du PADD.
- **juillet 2007** : débat du conseil municipal sur les orientations du PADD.
- **septembre 2007** : 2 réunions publiques pour présenter le PADD corrigé et expliquer les grandes orientations du PLU.
- **mars 2008** : **élections municipales, changement d'équipe** le projet jugé trop généreux en droits à construire est repris.
- **du 13 avril au 21 septembre 2008** : exposition en mairie du projet PLU remanié.
- **mars 2009** : **la publication de la loi «Grenelle 1»** impose de nouvelles contraintes, oblige le conseil municipal à annuler la délibération de 2002.
- **mai 2009** : 2 réunions publiques de présentation du PADD modifié.
- **mars 2010** : 3^e débat au conseil municipal sur les orientations du PADD.
- **juillet 2010** : **publication de la loi «Grenelle 2»** qui impose de nouvelles règles : évaluation environnementale, zones Natura 2000, lutte contre l'étalement urbain, préservation des zones agricoles...
- **novembre 2010** : présentation du PLU aux services de l'Etat qui donnent un **avis défavorable** à cause du déclassement de 10 hectares agricoles dans la plaine de la Siagne, pourtant non cultivées.
- **décembre 2010** : compte tenu de ce refus et de la non compatibilité du PLU avec les exigences du Grenelle 2, la municipalité décide de le reprendre complètement.
- **mars 2014** : alors que le PLU est prêt, **promulgation de la loi ALUR** (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) qui change totalement les règles d'urbanisme : suppression de la notion de COS, de la possibilité de préserver des zones par des superficies de terrain minimum, renforcement de la densification des espaces déjà urbanisés (y compris collinaires)... Cette loi est un véritable casse-tête, qui en facilitant l'urbanisation, met en danger l'environnement de communes, comme la nôtre, où il avait été préservé.

- **mai 2014** : nouvelle délibération du conseil municipal pour prescrire l'élaboration d'un PLU Grenelle 2 et ALUR compatible.
- **novembre 2014** : présentation aux services de l'Etat de la nième version du PADD.
- **4 décembre 2014** : réunion publique, présentation du diagnostic du PLU et du PADD, ouverture au public d'un registre de concertation au service urbanisme, début 2015.
- **mai 2015** : débat au conseil municipal sur le PADD.

Suite programmée des évènements*

* Sous réserve qu'une nouvelle loi ne vienne pas tout remettre en cause...

- **3 novembre 2015** : mise en ligne sur le site Internet de la commune du projet de zonage et du règlement du PLU. (Exposition en mairie)
- **19 novembre 2015** : réunion publique, présentation du zonage et du règlement. A l'**Espace Saint-Jean** à 18 h 30.



- **14 décembre 2015** : fin de la concertation publique et bilan des observations. Arrêt du projet définitif du PLU par vote du conseil municipal. Transmission du projet aux services de l'Etat qui ont 3 mois pour faire leurs observations.
- **avril - mai 2016** : Nomination d'un commissaire enquêteur, enquête publique, tenue d'un registre d'observations, analyse et prise en compte des observations.

- **juin 2016** : rapport du commissaire enquêteur, prise en compte de ses observations, ainsi que celles des services de l'Etat.
- **juillet 2016** : approbation du PLU finalisé par vote du conseil municipal et transmission aux services de l'Etat pour contrôle de légalité.

L'étude de revitalisation du village ancien

Ce projet est inclus dans le PLU, mais fait l'objet d'une étude spécifique, compte tenu de son aspect affectif et de sa complexité. En effet, il faut résoudre une problématique complexe dans le même projet :

- une voirie inadaptée et inadaptable, gérée actuellement par un alternat complexe et saturé.
- un village en déclin : commerces qui végètent, stationnement insuffisant, population trop faible pour faire vivre des commerces de proximité...
- des Zones NA qui vont disparaître, ouvrant des secteurs entiers à l'urbanisation.

Un avant-projet, présenté avant l'élection de 2014, avait fait l'objet d'une large concertation. L'étude diligentée par le cabinet d'urbanisme Bohl permet de mieux appréhender le problème. Les dossiers présentés lors des réunions publiques sont accessibles sur le site : www.laroquettesursiagne.com



Esquisse de la nouvelle maison des Associations -
Habillage façade sud-ouest école village

Préserver une possibilité de régler à terme le problème de circulation :

L'alternat qui règle la traversée du village semble maintenant accepté, après avoir déclenché une opposition déraisonnable lors de son installation. L'analyse des comptages réalisés depuis juin 2012

montre qu'il a stabilisé le trafic autour de 8500 véhicules / jour, mais qu'il est proche de l'asphyxie aux heures de pointe (voir détail VALR N° 68 p 19).

Il faudra donc un jour envisager son remplacement par une déviation totale ou partielle. Parmi les solutions possibles, l'étude montre clairement qu'une seule paraît «raisonnable» tant en terme de coût que d'impact sur l'environnement : la déviation par le nord. Cependant, il n'y a pas d'urgence à la réaliser, tant que l'alternat peut absorber le flux de circulation. Des emplacements réservés seront donc inscrits dans le PLU dans cette intention.



Esquisse : Ferragnon, vue depuis le carrefour Boulevard du 8 mai

Maîtriser l'urbanisation :

L'étude propose des solutions différentes pour les 3 zones qui entourent le noyau villageois.

- au Nord zone NA 9, une extension raisonnée par la création d'un nouveau quartier avec maisons de village. 36 logements environ.

- à l'ouest zone NA 2, le terrain Ferragnon serait urbanisé en 2 parties : la partie proche du Boulevard du 8 Mai accueillerait un ensemble habitations – commerces qui permettrait de réaliser une extension intégrée du noyau villageois, avec parking de 55 places, une cinquantaine de logements et 900 m² de commerces. La partie proche du cimetière serait réservée à la construction d'une vingtaine de villas individuelles. L'ensemble comporterait 40 % de logements sociaux.

- l'environnement de la zone NA 10 au sud serait protégé de l'urbanisation par la création d'un grand parc, d'un sentier piétonnier, d'un jardin public à l'emplacement de la source et du puits municipal, d'un autre sur le terrain des oliviers (à côté du nouveau parking). La place José Thomas serait



Schéma de principe du plan de masse nouveaux quartiers

rendue semi-piétonne, le Square Makowski lui serait amélioré, ainsi que l'école du village.

Redynamiser le village

L'implantation de nouveaux commerces, non concurrents des commerces existants, le maintien de La Poste, le doublement du nombre de places de stationnement, la création de nouveaux jardins publics et la création de locaux associatifs devraient augmenter l'attractivité du Village.

La création d'un deuxième noyau commercial, augmente naturellement la zone de chalandises vers l'ouest, en augmentant, de facto, la population dite «captive» et limitant par là même le besoin d'apport de population. Pour un bon fonctionnement, les deux zones commerciales et les parkings seront reliés par des voies piétonnes, ce qui permettra de faire ses achats sans déplacer son véhicule.

Comme vous pouvez le constater, avec la création d'une centaine de logements, on est loin de la «bétonisation» du village comme le prétendent certains et comme cela se ferait s'il n'y avait pas une réflexion et une volonté de maîtriser l'urbanisation. Loin de marquer une volonté d'urbanisation, le projet actuel, non encore définitif, représente la garantie d'une urbanisation maîtrisée. De plus, les aménagements paysagers seront prioritaires, de façon à préserver et améliorer l'image du village.



RÉUNION PUBLIQUE PLU :

JEUDI 19 NOVEMBRE À 18 H 30 - ESPACE SAINT-JEAN

Le projet de zonage et de règlement du PLU seront en ligne sur le site internet de la Mairie : www.laroquettesursiagne.com à partir du **3 novembre 2015**

Le registre d'observation ouvert après la réunion publique du 4 décembre 2014 est à votre disposition au service urbanisme jusqu'au **14 décembre 2015** pour recueillir vos observations.

