Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Hôtel de Ville, rue Grande André Cabasse 83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel : 04.94.19.59.59
https://www.roquebrune.com/

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83)



0. PIECES DE PROCEDURE

Dates :

PLU approuvé par DCM du 07/07/2022
Modification de droit commun n°1 prescrite par AM n°2023/423 du 19/07/2023
Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 26/09/2024

AM : Arrêté Municipal
DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 26/09/2024

POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 08
APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
19 septembre 2024		33	25	28

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 26 septembre 2024 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, M. MASSON, Mme NOURI, M. BACQUET, Mme LOUISA, M. PRIARONE, Mme PICQ, M. BUSNEL, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD, Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, M. FABRE, M. DAMO, Mme BIANCHI, Mme MINANA, M. LEMAITRE, M. BENHAMOU, M. TISSIER.

Absents ayant donné pouvoir : Mme Caroline DEMONEIN à M. Julien FABRE, Mme Carole SCHWALLER à M. Christian BESSERER, M. Guillaume GUÉRIN à M. Ken TISSIER.

Absents : Mme Isabelle SUCHET, M. Julien LUCHINI, Mme Michèle AUZOLAT, Mme Claude ICHARD, M. Olivier COUTANT.

Secrétaire de séance : Madame Marie-Line BIANCHI

****

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants, R. 153-1 et suivants et L. 103-2 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens approuvé par délibération municipale en date du 7 juillet 2022 ;

VU l'arrêté municipal n° 2023/423 du 19 juillet 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Roquebrune-sur-Argens et définissant les modalités de la concertation ;

VU l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale PACA n° CU-2024-3643 du 22 avril 2024 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU ;

VU la délibération municipale n° 1 du 23 mai 2024 précisant que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale ;

VU la délibération municipale n° 2 du 23 mai 2024 tirant le bilan de la concertation ;

VU la décision n° E24000021/83 en date du 26 avril 2024 du greffier en chef du tribunal administratif de Toulon, désignant Monsieur Denis SPALONY en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU l'arrêté municipal n° 2024/307 du 21 mai 2024 ordonnant et organisant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du PLU ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) entre le 24 mai 2024 et le 23 juillet 2024 ;

VU les pièces du dossier de modification de PLU soumis à enquête publique ;

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur remis en main propre le 8 août 2024 ;

VU l'avis favorable du commissaire-enquêteur assorti d'une réserve ;

CONSIDÉRANT que par arrêté municipal n° 2023/423 du 19 juillet 2023, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Roquebrune-sur-Argens. Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- corriger des erreurs matérielles
- modifier certaines dispositions du règlement écrit afin notamment :
  - d'exploiter pleinement le potentiel de constructibilité de zones urbaines trop contraintes pour permettre d'y développer des petits programmes collectifs générateurs de logements sociaux
  - d'améliorer les conditions d'implantation des activités économiques
  - de prendre en compte la réalité des résidences principales en zone Ut
- reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs
- actualiser la liste des emplacements réservés
- tenir compte de certaines des remarques formulées par les services de l'État concernant les dispositions de la loi Littoral (suppression des logements de fonction en zone Nt, justification du caractère urbanisé de la bande littorale, renforcement de la protection du lac de l'Aréna dans le règlement de la zone Ns, etc.)
- mettre à jour les annexes du document pour prendre en compte les évolutions réglementaires (périmètre du droit de préemption urbain, schéma directeur d'alimentation en eau potable, servitude de pipeline, classement sonore des voies bruyantes, etc.) ;

CONSIDÉRANT que la Commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 22 février 2024. Par décision n° CU-2024-3643 du 22 avril 2024, la MRAe a rendu son avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU. La délibération municipale n° 1 du 23 mai 2024 a confirmé l'absence d'évaluation environnementale. Une procédure de modification non concernée par une évaluation environnementale n'est pas soumise à concertation. Cependant, la Municipalité a souhaité échanger avec la population sur ce projet et l'arrêté municipal n° 2023/423 du 19 juillet 2023 a précisé les modalités d'une concertation ;

CONSIDÉRANT que le dossier a été notifié aux personnes publiques associées pour avis. La Commune a reçu les avis du Comité régional de conchyliculture Méditerranée le 24 mai 2024 (pas d'observations), de la Chambre d'Agriculture le 27 mai 2024 (favorable), de la commune de Sainte-Maxime le 29 mai 2024 (pas d'observations), de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité le 24 juin 2024 (pas d'observations), du Département le 22 juillet 2024 (favorable avec deux remarques) et d'Estérel Côte d'Azur Agglomération le 23 juillet 2024 (favorable avec remarques) ;

CONSIDÉRANT que le bilan a été tiré de manière favorable par délibération municipale n° 2 du 23 mai 2024 ;

CONSIDÉRANT l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024 et le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 8 août 2024 (avis favorable avec une réserve concernant la modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 16) ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'apporter plusieurs modifications au dossier, ces modifications résultant des demandes des personnes publiques associées, d'observations émises durant l'enquête publique ou permettant d'améliorer la lecture du règlement écrit (cf. liste des modifications apportées au dossier en annexe 1 de la présente délibération) ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU ainsi modifié et tel qu'il est présenté au Conseil Municipal ce jour est prêt à être approuvé comme prévu par l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme (annexe n° 2 de la présente délibération) ;

Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

APPROUVE le dossier de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

PRÉCISE que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du plan local d'urbanisme fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- affichage de la présente délibération en Mairie d'honneur durant un mois
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

PRÉCISE que conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, à compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 du code de l'urbanisme ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 du même code selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme ;

PRÉCISE que la présente délibération accompagnée du dossier de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme annexé sera transmise à Monsieur le Préfet du Var, en sa qualité de représentant de l'État ;

PRÉCISE que le dossier de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie d'honneur, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

PRÉCISE que le dossier de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme approuvé sera consultable sur le site Internet suivant : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr ;

PRÉCISE que, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le dossier de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme sera exécutoire dès lors que la présente délibération aura été publiée sur le portail national de l'urbanisme et transmise à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

24 voix POUR,
4 voix CONTRE (M. Didier LEMAITRE, M. Jean-Michel BENHAMOU, M. Ken TISSIER, M. Guillaume GUÉRIN),

À la majorité.

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 26 septembre 2024

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-S/ARGENS (Var)

Le Maire,
Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture
083-218301075-20230719-ARR2023423-AR
Reçu le 19/07/2023

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

VILLE
DE
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

ARRETE MUNICIPAL

N° 2023 / 423

ARRETE MUNICIPAL PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Jean CAYRON, Maire de la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens approuvé par délibération municipale en date 07 juillet 2022 ;
CONSIDERANT qu'après un retour d'expérience de plusieurs mois, il y a lieu de modifier certains aspects du règlement du PLU afin, notamment, de corriger les erreurs matérielles, de faciliter les conditions d'implantation des programmes de logements et d'activités économiques dans certains secteurs, d'actualiser la liste des emplacements réservés, de tenir compte de certaines des remarques formulées par les services de l'Etat concernant les dispositions de la Loi littoral ;
CONSIDERANT que l'évolution souhaitée du PLU :
- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas 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 ;

CONSIDERANT en conséquence que l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification de droit commun conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme ;
CONSIDERANT que, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement par le maire ;
CONSIDERANT que le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

ARRETE

ARTICLE 1er : Il est décidé d'engager la procédure de modification de droit commun N°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont les suivants :
- Corriger les erreurs matérielles,
- Modifier certaines dispositions du règlement écrit afin, notamment :

D'exploiter pleinement le potentiel de constructibilité de zones urbaines trop contraintes pour permettre d'y développer des petits programmes collectifs générateurs de logements sociaux,

AR Prefecture

083-218301075-20230719-ARR2023423-AR
Reçu le 19/07/2023

D'améliorer les conditions d'implantation des activités économiques,
De prendre en compte la réalité des résidences principales en zone Ut.

- Reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs,
- Actualiser la liste des emplacements réservés,
- Tenir compte de certaines des remarques formulées par les services de l'Etat concernant les dispositions de la Loi littoral (suppression des logements de fonction en zone Nt, justification du caractère urbanisé de la bande littorale, renforcement de la protection du lac de l'Aréna dans le règlement de la zone Ns, …),
- Mettre à jour les annexes du document pour prendre en compte les évolutions règlementaires (périmètres DPU, SDAEP, servitude SMPR, classement sonore des voies bruyantes, …).

ARTICLE 3 : Au regard des objectifs définis à l'article 2, les modalités de la concertation publique sont les suivantes :

- Organisation d'une réunion publique afin de présenter à la population locale le projet de modification.
- Mise en ligne sur le site officiel de la Commune des informations relatives à l'avancement de la procédure.

ARTICLE 4 : Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement, par le Maire.

ARTICLE 6 : Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 7 : Conformément à l'article L.153-44 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant une modification deviendra exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le présent arrêté fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune.

ARTICLE 9 : Une ampliation du présent arrêté sera transmise sans délai à M. le Préfet du Var en vue de rendre cet acte exécutoire et d'en contrôler la légalité.
Le présent arrêté pourra être contesté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication ou notification : par un recours gracieux, par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon, par la saisine de M. le Préfet du Var en application de l'article L.2131-8 du Code général des collectivités territoriales.
Le Tribunal Administratif pourra être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 9 : M. le Directeur Général Adjoint des Services sera chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Roquebrune-sur-Argens, le 19 JUIL. 2023

Le Maire
Jean-Pierre GIORGI

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var) 83520

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Avis conforme n° CU-2024-3643 de la MRAe Provence - Alpes- Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens (83)

N°saisine CU-2024-3643
N°MRAe 2024ACPACA32

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2024-3643 en date du 22/02/24, relative à modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens (83), déposée par la commune de Roquebrune sur Argens en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu les compléments apportés par la commune en date du 20/03/24 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 27/02/24 ;

Considérant que la commune de Roquebrune-sur-Argens, d'une superficie de 10,61 km², compte 14 448 habitants (recensement 2021) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 07/07/2022, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 10/02/2022 ;

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- une plus grande prise en compte de l'environnement et de la loi littoral suite à certaines remarques formulées par les services de l'État :
    - délimitation des espaces urbanisés le long du littoral dans le règlement graphique afin de respecter les Espaces Proches du Rivage (EPR) et le principe de constructibilité limitée en EPR ;
    - gestion de la bande des 100 m : les espaces naturels sensibles (ENS) « Le Parc des Issambres », « La Bonne Eau » et « Le Corsaire » inscrits en zones naturelles remarquables Np ;
    - un meilleur encadrement des possibilités de construire en zones agricoles et naturelles ;
    - une meilleure protection du lac Arena, actuellement classé en zone Ns (espaces naturels aménagés pour des activités sportives (golfs, VTT, etc.)) reclassé en secteur Ns1

(équipements sportifs plus limités et devant être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel) ;

- un accompagnement des projets :
  - actualisation de la liste des emplacements réservés ;
  - évolution entre zones d'habitat et zones touristiques, certains lots étant devenus des résidences principales : reclassement de cinq zones UT en zones UD, les zones UT permettant plus de droits à construire qu'en zone UD ;
  - amélioration des conditions d'implantation des activités économiques (hauteur maximale, toitures terrasses…) ;
  - clarification des objectifs en termes de production de logements sociaux (exploiter pleinement le potentiel de constructibilité de zones urbaines trop contraintes pour permettre d'y développer des petits programmes collectifs générateurs de logements sociaux) ;
  - meilleure prise en compte des enjeux environnementaux (encadrement affouillements, remblais, murs de soutènement, prescriptions relatives aux éléments patrimoniaux, interdiction d'ombrières photovoltaïques dans les différentes zones A et N au regard des impacts paysagers éventuels…) ;
- une clarification du règlement du PLU (mise à jour des annexes, reformulation…) ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens (83) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Roquebrune sur Argens rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

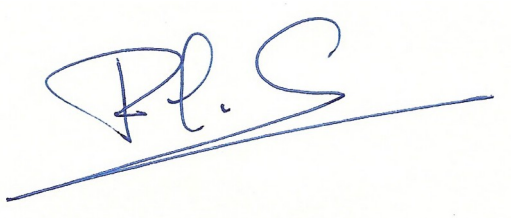
Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 22 avril 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



AR Prefecture
083-218301075-20240529-DEL2305202401-DE
Reçu le 29/05/2024

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 23 MAI 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N°1
PLAN LOCAL D'URBANISME - DÉCISION DE NON SOUMISSION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
16 mai 2024		33	29	33

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 23 mai 2024 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, M. MASSON, Mme NOURI, M. BACQUET, Mme LOUISA, M. PRIARONE, Mme PICQ, Mme DEMONEIN, M. BUSNEL, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD, Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, M. FABRE, M. DAMO, Mme MINANA, M. LEMAITRE, M. BENHAMOU, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. LUCHINI, Mme AUZOLAT.

Absents ayant donné pouvoir : Mme Marie-Line BIANCHI à M. Yoann GNERUCCI, M. Guillaume GUÉRIN à M. Ken TISSIER, M. Olivier COUTANT à Mme Isabelle SUCHET, Mme Claude ICHARD à M. Julien LUCHINI.

Secrétaire de séance : Elio DAMO

****

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles R. 104-33 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens approuvé par délibération municipale n° 01 en date du 7 juillet 2022 ;

VU l'arrêté municipal n° 2023/423 du 19 juillet 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Roquebrune-sur-Argens et définissant les modalités de la concertation ;

VU l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) PACA n° CU-2024-3643 du 22 avril 2024 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU ;

AR Prefecture
083-218301075-20240529-DEL2305202401-DE
Reçu le 29/05/2024

CONSIDÉRANT les éléments suivants :
Le PLU de Roquebrune-sur-Argens a été approuvé par délibération municipale n° 01 en date du 7 juillet 2022. Après une année de mise en pratique, il est apparu nécessaire d'apporter des modifications au document.
Aussi, par arrêté municipal n° 2023/423 du 19 juillet 2023, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU de Roquebrune-sur-Argens. Les objectifs de cette procédure sont les suivants : corriger des erreurs matérielles ; modifier certaines dispositions du règlement écrit ; reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs ; actualiser la liste des emplacements réservés ; tenir compte de certaines des remarques formulées par les services de l'Etat concernant les dispositions de la loi Littoral ; mettre à jour les annexes du document pour prendre en compte les évolutions réglementaires.
Au vu de l'impact du projet, la Commune a estimé qu'il n'y avait pas lieu de faire une évaluation environnementale (nombreux effets neutres, voire favorables à l'environnement).
Aussi, la Commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 22 février 2024.
Par décision n° CU-2024-3643 du 22 avril 2024, la MRAe a rendu son avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU.
Au titre de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, si la personne publique responsable pense qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.
Comme mentionné à l'article R. 104-36 du code de l'urbanisme, la décision mentionnée à l'article R. 104-33 est prise par le Conseil Municipal lorsque le plan local d'urbanisme est révisé, dans le cas mentionné au II de l'article R. 104-11, modifié ou mis en compatibilité en application de l'article R. 153-15.

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU constitue une évolution ne nécessitant pas d'évaluation environnementale au regard de l'avis rendu par la MRAe en date du 22 avril 2024 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

DÉCIDE que la procédure de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens ne fera pas l'objet d'une évaluation environnementale ;

DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales.

À la majorité,
31 voix POUR, 2 voix CONTRE (M. Didier LEMAITRE, M. Jean-Michel BENHAMOU),

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 23 mai 2024

Le Maire,
Jean CAVALLO

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture
083-218301075-20240529-DEL2305202402-DE
Reçu le 29/05/2024

ROQUEBRUNE

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 23 MAI 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N°2
PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA CONCERTATION LIÉE À LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
16 mai 2024		33	29	33

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 23 mai 2024 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, M. MASSON, Mme NOURI, M. BACQUET, Mme LOUISA, M. PRIARONE, Mme PICQ, Mme DEMONEIN, M. BUSNEL, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD, Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, M. FABRE, M. DAMO, Mme MINANA, M. LEMAITRE, M. BENHAMOU, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. LUCHINI, Mme AUZOLAT.

Absents ayant donné pouvoir : Mme Marie-Line BIANCHI à M. Yoann GNERUCCI, M. Guillaume GUÉRIN à M. Ken TISSIER, M. Olivier COUTANT à Mme Isabelle SUCHET, Mme Claude ICHARD à M. Julien LUCHINI.

Secrétaire de séance : Elio DAMO

****

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 à L. 103-6 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens approuvé par délibération municipale n° 01 en date du 7 juillet 2022 ;

VU l'arrêté municipal n° 2023/423 du 19 juillet 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Roquebrune-sur-Argens et définissant les modalités de la concertation ;

CONSIDÉRANT les éléments suivants :
Par arrêté municipal précité, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU de Roquebrune-sur-Argens. Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

AR Prefecture
083-218301075-20240529-DEL2305202402-DE
Reçu le 29/05/2024

- corriger des erreurs matérielles,
- modifier certaines dispositions du règlement écrit afin notamment :
  - d'exploiter pleinement le potentiel de constructibilité de zones urbaines trop contraintes pour permettre d'y développer des petits programmes collectifs générateurs de logements sociaux,
  - d'améliorer les conditions d'implantation des activités économiques,
  - de prendre en compte la réalité des résidences principales en zone Ut,
- reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible, tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs,
- actualiser la liste des emplacements réservés,
- tenir compte de certaines des remarques formulées par les services de l'Etat concernant les dispositions de la loi Littoral (suppression des logements de fonction en zone Nt, justification du caractère urbanisé de la bande littorale, renforcement de la protection du lac de l'Aréna dans le règlement de la zone Ns, etc.),
- mettre à jour les annexes du document pour prendre en compte les évolutions réglementaires (périmètre du droit de préemption urbain, schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, servitude relative au pipeline, classement sonore des voies bruyantes, etc.).

Une procédure de modification non concernée par une évaluation environnementale n'est pas soumise à concertation. Cependant, la Municipalité a souhaité échanger avec la population sur ce projet et l'arrêté municipal n° 2023/423 du 19 juillet 2023 a précisé les modalités d'une concertation, à savoir :

- tenue d'une réunion publique
- mise en ligne des documents sur le site Internet de la Commune (à noter que des documents de travail sont déjà en ligne).

Par ailleurs, trois registres de concertation ont été mis en place dans les différentes mairies et la Commune a analysé toutes les demandes reçues (écrits sur les registres, courriers et courriels).

Avant d'engager l'enquête publique relative à la procédure, il convient de tirer le bilan de cette concertation.
Il est précisé que les documents de travail ont été mis en ligne sur le site Internet « https://www.roquebrune.com » le 15 mars 2024 et ont été actualisés le 3 avril 2024.
La réunion publique s'est tenue le 26 mars 2024. La population en a été informée via le journal Var-Matin, le magazine Roq'Info, le site Internet de la Commune, le compte Facebook de la Commune ainsi que par affichage dans les mairies. Une soixantaine d'habitants était présente. Après l'exposé de la procédure, les échanges ont eu trait aux thématiques suivantes :

- le nombre de logements attendus dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- l'abandon de l'emplacement réservé n° 16,
- l'inscription de l'emplacement réservé n° 20,
- le lotissement du Massel,
- la procédure,
- les recours contre le PLU,
- les marges de recul et le plan de prévention des risques d'inondation,
- le devenir de la crèche,
- les logements sociaux.

Plusieurs demandes ont été reçues. Elles sont listées en annexe 1 de la présente délibération.

CONSIDÉRANT que la concertation, non obligatoire, a permis à de nombreux habitants de s'exprimer librement sur le projet ou sur le PLU lui-même ;

CONSIDÉRANT que la Commune a suivi au maximum les demandes lorsqu'elles n'impactaient pas le PADD et le projet communal, et qu'elles entraient bien dans le cadre d'une modification de droit commun ;

CONSIDÉRANT que les oppositions au projet concernent essentiellement la création d'un emplacement réservé n° 20 et la suppression de l'emplacement réservé (ER) n° 16 (déviation nord du village). L'ER n° 16 n'est toujours pas acquis et n'a que trop peu de chances d'aboutir au regard du temps et du coût nécessaires. Le Département a fait connaître à la Commune son souhait de supprimer cet emplacement réservé et Estérel Côte d'Azur Agglomération ne souhaite pas en être bénéficiaire. La Commune ne dispose pas d'une capacité de financement suffisante pour porter seule ce projet après le désengagement du Département concernant le

AR Prefecture
083-218301075-20240529-DEL2305202402-DE
Reçu le 29/05/2024

bénéfice de l'emplacement réservé. L'ER n° 20 a davantage de chances d'aboutir ;
CONSIDÉRANT que des demandes contestent les droits à construire en zone inondable mais la modification du PLU ne remet pas en cause les contraintes inhérentes aux zones inondables ;

CONSIDÉRANT enfin que des demandes concernent des classements en zones constructibles qui ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre d'une procédure de modification de PLU ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

PRÉCISE que les modalités de la concertation ont été mises en œuvre conformément à l'arrêté municipal n° 2023/423 du 19 juillet 2023 ;

PRÉCISE que les avis et observations émis lors de la phase de concertation ont été pris en compte dans les limites de l'intérêt général, des objectifs de la procédure et des possibilités législatives ;

APPROUVE le bilan de la concertation ;

AUTORISE Monsieur le Maire à organiser la future enquête publique, qui permettra une nouvelle fois aux habitants de s'exprimer au besoin sur le projet.

À la majorité,
24 voix POUR, 9 voix CONTRE (M. Didier LEMAITRE, M. Jean-Michel BENHAMOU, Mme Isabelle SUCHET, M. Ken TISSIER, M. Guillaume GUÉRIN, M. Olivier COUTANT, M. Julien LUCHINI, Mme Michèle AUZOLAT, Mme Claude ICHARD),

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 23 mai 2024

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS 13 (Var)

Le Maire,
Jean CAMERON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture
083-218301075-20240529-DEL2305202402-DE
Reçu le 29/05/2024

ANNEXE 1 A LA DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION LIEE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Plusieurs demandes ont été reçues. Elles sont listées ci-après avec les réponses apportées :

Date	Demande	Prise en compte
26/07/2023	Classer la résidence touristique Domaine Varazur en zone d'habitat et non touristique	Oui : La demande a bien été prise en compte avec un classement en zone UD
02/08/2023	Classer la résidence touristique Le Village (bd des Oliviers) en zone UC ou UD et non UT	Oui : La demande a bien été prise en compte avec un classement en zone UD
07/08/2023 et 08/08/2023	Rendre constructible les parcelles AS 530 et AS 531	Non : Après discussions avec la DDTM lors de l'élaboration du PLU, il a fallu délimiter la zone urbaine au plus près des constructions existantes. Une évolution du zonage ne serait possible qu'au travers d'une révision générale du PLU.
26/10/2023	Classer le lot CI 476 du Massel en zone urbaine (comme les lots voisins) et non en zone naturelle	Non : Le déclassement d'une zone naturelle ne pourra se faire qu'au travers d'une prochaine révision (générale ou allégée) du PLU. Le cadre législatif ne permet pas cette évolution dans le cadre d'une modification de PLU. A noter que les espaces verts des copropriétés n'ont pas vocation à se densifier.
16/11/2023	Revoir la réglementation sur les toitures pour les mobil homes dans les Parcs Résidentiels de Loisirs	Oui : Le règlement écrit a été modifié concernant les toitures des mobil-homes.
12/01/2024	Classer la parcelle BX 184 en zone constructible	Non : Après discussions avec la DDTM lors de l'élaboration du PLU, il a fallu délimiter la zone urbaine au plus près des constructions existantes. Une évolution du zonage ne serait possible qu'au travers d'une révision générale du PLU.
22/03/2024	Maintenir l'ER 16 et ne pas créer un nouvel ER 20 (alors que des logements sociaux pourraient y être créés)	Non : L'ER n°16 n'est toujours pas acquis et n'a que trop peu de chances d'aboutir au regard du temps et du coût nécessaires. Le Conseil Départemental a fait connaître à la Commune son souhait de supprimer l'emplacement réservé et l'ECAA ne souhaite pas en être bénéficiaire. La Commune ne dispose pas d'une capacité de financement suffisante pour porter seule ce projet. L'ER n°20 a été agrandi pour se laisser un espace suffisant pour étudier la future voirie.
25/03/2024	Considère que le projet n'est pas compatible avec le SCoT. Rappelle que	Sans objet : Pas de demandes précises a priori et sans lien avec la modification du

AR Prefecture
083-218301075-20240529-DEL2305202402-DE
Reçu le 29/05/2024

	~~les constructions sont interdi~~tes en zone d'aléa fort inondation. Rappelle que la loi ZAN doit être mise en œuvre fin 2024. Ne souhaite pas de nouvelles constructions avenues du Général de Gaulle et Gabriel Perri	PLU.
26/03/2024	Conteste la définition des cours d'eau et la règle des retraits, contraire aux prescriptions du PPRi	Non : Le modification du PLU permet simplement de supprimer la cartographie qui était annexée et sur laquelle il y avait d'importants écarts entre les cours d'eau et la bd topo. Cependant, le PPRi et ses règles ne sont pas remises en cause et s'imposent toujours au PLU.
26/03/2024	S'oppose au permis délivré parcelles BH 132, 135, 186, 548 et 609 et demande le classement des parcelles en zone agricole.	Non : Le projet est conforme au PLU en vigueur et répond aux besoins en logements sociaux. Le reclassement du site en zone agricole n'est pas envisageable au travers de la modification du PLU
26/03/2024	Maintenir l'ER 16	Non : L'ER n°16 n'est toujours pas acquis et n'a que trop peu de chances d'aboutir au regard du temps et du coût nécessaires. Le Conseil Départemental a fait connaître à la Commune son souhait de supprimer l'emplacement réservé et l'ECAA ne souhaite pas en être bénéficiaire. La Commune ne dispose pas d'une capacité de financement suffisante pour porter seule ce projet.
27/03/2024	Demande plus de prescriptions pour encadrer les constructions modernes sur les Issambres	Non : Il est aujourd'hui difficile de s'opposer aux constructions modernes et aux innovations techniques. Il y aura toujours de bons projets bien insérés dans l'environnement (indépendamment du choix de la toiture par exemple) et d'autres moins. La Commune va cependant analyser plus avant ce sujet et voir si des modifications peuvent être apportées au règlement écrit d'ici l'approbation du PLU.
02/04/2024	Maintenir l'ER n°16 S'oppose par ailleurs à la création de nouveaux logements sur la commune (notamment en zone inondable) et à l'extension de l'école (il en faudrait une nouvelle)	Non : L'ER n°16 n'est toujours pas acquis et n'a que trop peu de chances d'aboutir au regard du temps et du coût nécessaires. Le Conseil Départemental a fait connaître à la Commune son souhait de supprimer l'emplacement réservé et l'ECAA ne souhaite pas en être bénéficiaire. La Commune ne dispose pas d'une capacité de financement suffisante pour porter seule ce projet. Le PLU a déjà freiné la création de logements comparé au RNU. La procédure de modification n'augmente pas le nombre de logements mais facilite certains projets. Le projet de l'école est sans rapport avec la procédure.
02/04/2024	Maintenir l'ER n°16	L'ER n°16 n'est toujours pas acquis et n'a que trop peu de chances d'aboutir au

AR Prefecture
083-218301075-20240529-DEL2305202402-DE
Reçu le 29/05/2024

		regard du temps et du coût nécessaires. Le Conseil Départemental a fait connaître à la Commune son souhait de supprimer l'emplacement réservé et l'ECAA ne souhaite pas en être bénéficiaire. La Commune ne dispose pas d'une capacité de financement suffisante pour porter seule ce projet.
03/04/2024	Classer le lot n°175 de La Garonnette Val d'Esquière (CH 688) en zone urbaine (comme les lots voisins) et non en zone naturelle	Non : Le déclassement d'une zone naturelle ne pourra se faire qu'au travers d'une prochaine révision (générale ou allégée) du PLU. Le cadre législatif ne permet pas cette évolution dans le cadre d'une modification de PLU.
07/04/2024, 10/04/2024 et 15/04/2024	Classer les 2 lots CI 450 et CI 476 du Massel en zone urbaine (comme les lots voisins) et non en zone naturelle	Non : Le déclassement d'une zone naturelle ne pourra se faire qu'au travers d'une prochaine révision (générale ou allégée) du PLU. Le cadre législatif ne permet pas cette évolution dans le cadre d'une modification de PLU.
17/04/2024	Classer la parcelle CM 173 en zone urbaine et non en zone naturelle	Non : Après discussions avec la DDTM lors de l'élaboration du PLU, il a fallu délimiter la zone urbaine au plus près des constructions existantes. Une évolution du zonage ne serait possible qu'au travers d'une révision générale du PLU.

AR Prefecture

083-218301075-20240521-ARR2024307-AR
Reçu le 21/05/2024

VILLE
DE
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

ARRETE MUNICIPAL

N° 2024 / 307

ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Jean CAYRON, Maire de la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS ;
VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants ;
VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens approuvé par délibération municipale en date du 07 juillet 2022 ;
VU l'arrêté municipal N°2023/423 du 19 juillet 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens et définissant les modalités de la concertation ;
VU l'avis conforme de la MRAe PACA n°CU-2024-3643 du 22 avril 2024 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
VU le dossier de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme notifié aux Personnes Publiques Associées et consultées en avril 2024 ;
VU la décision n° E24000021/83 en date du 26 avril 2024 par laquelle le magistrat en charge des enquêtes publique au Tribunal Administratif de Toulon, désigne Denis SPALONY en qualité de Commissaire Enquêteur ;
VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1er – Objet et dates de l'enquête publique :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquebrune-sur-Argens pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 10 juin 2024 à 09h00 au vendredi 1 juillet 2024 à 16h30.
La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU a été prescrite par arrêté municipal N°2023/423 du 19 juillet 2023.
Ces principaux objectifs sont :

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Modifier certaines dispositions du règlement écrit ;
- Reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs ;
- Actualiser la liste des emplacements réservés ;
- Tenir compte de certaines des remarques formulées par les services de l'Etat concernant les dispositions de la Loi littoral ;

AR Prefecture
083-218301075-20240521-ARR2024307-AR
Reçu le 21/05/2024

- Mettre à jour les annexes du document pour prendre en compte les évolutions réglementaires.

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (avis conforme de la MRAe PACA n°CU-2024-3643 du 22 avril 2024).

ARTICLE 2 – Autorité compétente :

La commune de Roquebrune-sur-Argens est responsable de la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Elle est représentée par son Maire, M. Jean CAYRON. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, rue Grande André Cabasse 83520 Roquebrune-sur-Argens.

ARTICLE 3 – Désignation du commissaire-enquêteur :

Denis SPALONY a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique par décision n°E24000021/83 en date du 26 avril 2024 du magistrat en charge des enquêtes publique du Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 4 - Consultation du dossier d'enquête publique et recueil des observations du public :

Les pièces du dossier d'enquête publique sur support papier ainsi que des registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le commissaire-enquêteur, seront consultables pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 10 juin 2024 à 09h00 au vendredi 12 juillet 2024 à 16h30, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30) dans chacun des trois lieux publics suivants :

- en Mairie d'Honneur au Village ; siège de l'enquête publique, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens ;
- en Mairie annexe de la Bouverie ; 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des Deux-Siciles, 83520 Roquebrune-sur-Argens ;
- en Mairie annexe des Issambres ; Place San Peïre, 83380 Les Issambres.

Le dossier d'enquête publique sera accessible gratuitement sur un poste informatique à la Mairie d'honneur située Parking des Artichauts, aux jours et heures d'ouverture au public, à savoir du lundi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (sauf le vendredi jusqu'à 16h30).

Le dossier d'enquête publique et les registres seront également consultables, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet https://www.registredemat.fr/enquetepublique-modification1plu-roquebrunesurargens.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des éléments précités et faire part de ses éventuelles observations :

- soit en les écrivant directement sur les registres d'enquête publique
- soit en les adressant par courrier postal à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur, Mairie d'honneur, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens
- soit en les adressant par voie dématérialisée à l'adresse suivante https://www.registredemat.fr/enquetepublique-modification1plu-roquebrunesurargens
- soit en les adressant par courriel à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur en Mairie de Roquebrune-sur-Argens à l'adresse électronique suivante enquetepublique-modification1plu-roquebrunesurargens@registredemat.fr

Ces dernières seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

AR Prefecture
083-218301075-20240521-ARR2024307-AR
Reçu le 21/05/2024

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Roquebrune-sur-Argens pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 5 – Permanences du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, aux lieux et horaires suivants :
- Lundi 10 juin 2024 de 9h00 à 12h00 en salle Georges De La Tour, Place Germain Ollier, 83520 Roquebrune-sur-Argens
- Mercredi 19 juin 2024 de 13h30 à 17h00 en mairie annexe des Issambres
- Jeudi 27 juin 2024 de 9h00 à 12h00 en mairie annexe de la Bouverie
- Vendredi 12 juillet 2024 de 13h30 à 16h30 en salle Georges De La Tour, Place Germain Ollier, 83520 Roquebrune-sur-Argens

Toute contribution déposée ou reçue après le vendredi 12 juillet 2024 à 16h30 ne sera pas prise en compte.

ARTICLE 6 – Clôture de l'enquête publique :

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1er, les registres seront clos et signés par le commissaire-enquêteur.
Le commissaire enquêteur dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra au Maire. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 7 - Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra à Monsieur le Maire de Roquebrune sur Argens le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, son rapport et ses conclusions motivées.
Monsieur le Commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon tandis que Monsieur le Maire les transmettra au Préfet du Var.
Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur à la mairie d'honneur aux jours et heures habituels d'ouverture, un mois et 15 jours après la clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune : www.roquebrune.com.

ARTICLE 8 – Approbation de la modification du PLU :

Au terme de l'enquête publique, le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

ARTICLE 9 – Mesures de publicité :

L'avis d'enquête publique reprenant les termes du présent arrêté sera affiché au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à l'Hôtel de ville de Roquebrune-sur-Argens, en Mairie d'honneur ainsi que dans les Mairies annexes de la Bouverie et des Issambres. Cet avis sera également consultable sur le

AR Prefecture
083-218301075-20240521-ARR2024307-AR
Reçu le 21/05/2024

site internet https://www.registredemat.fr/enquetepublique-modification1plu-roquebrunesurargens ainsi que sur celui de la commune https://www.roquebrune.com.
Ces formalités de publicité affichées seront justifiées par un certificat d'affichage du Maire ou de son représentant.
L'avis d'enquête publique sera également publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans la rubrique des annonces légales des deux journaux suivants : *Var-matin* et *La Marseillaise.*
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la première parution, et au cours de celle-ci pour la deuxième parution.

ARTICLE 10 – Caractère exécutoire et application de l'arrêté

Une ampliation du présent arrêté sera transmise sans délai à M. le Préfet du Var en vue de rendre cet acte exécutoire et d'en contrôler la légalité.
Une ampliation du présent arrêté sera également transmise à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon et Monsieur le commissaire-enquêteur.
Le présent arrêté pourra être contesté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication ou notification :
- par un recours gracieux,
- par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon,
- par la saisine de M. le Préfet du Var en application de l'article L.2131-8 du Code général des collectivités territoriales.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 11 : Monsieur le Maire et Monsieur le commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Monsieur le Directeur Général Adjoint des Services est chargé de l'application du présent arrêté.

Fait à Roquebrune-sur-Argens, le. 21 MAI 2024

Le Maire,
Jean CAYRON

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS * (Var) *

AR Prefecture

083-218301075-20240531-ARR2024313-AR
Reçu le 31/05/2024

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

VILLE
DE
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

ARRÊTÉ MUNICIPAL

N° 2024 / 313

MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N°2024/307 DU 21 MAI 2024 PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Jean CAYRON, Maire de la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS ;
VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants ;
VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens approuvé par délibération municipale en date du 07 juillet 2022 ;
VU l'arrêté municipal N°2023/423 du 19 juillet 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens et définissant les modalités de la concertation ;
VU la décision n° E24000021/83 en date du 26 avril 2024 par laquelle le magistrat en charge des enquêtes publique au Tribunal Administratif de Toulon, désigne Denis SPALONY en qualité de Commissaire Enquêteur ;
VU l'arrêté municipal n° 2024/307 du 21 mai 2024 ;
CONSIDÉRANT qu'une erreur de date s'est glissée dans l'article 1er de l'arrêté municipal n° 2024/307 du 21 mai 2024 et qu'il convient de la rectifier ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1er : Suite à une erreur de date, l'article 1er de l'arrêté municipal n° 2024/307 du 21 mai 2024 est modifié comme suit :

« Objet et dates de l'enquête publique :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquebrune-sur-Argens pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 10 juin 2024 à 09h00 au **vendredi 12 juillet 2024** à 16h30.
La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU a été prescrite par arrêté municipal N°2023/423 du 19 juillet 2023.
Ces principaux objectifs sont :

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Modifier certaines dispositions du règlement écrit ;
- Reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs ;
- Actualiser la liste des emplacements réservés ;

AR Prefecture

083-218301075-20240531-ARR2024313-AR
Reçu le 31/05/2024

- Reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs ;
- Actualiser la liste des emplacements réservés ;
- Tenir compte de certaines des remarques formulées par les services de l'Etat concernant les dispositions de la Loi littoral ;
- Mettre à jour les annexes du document pour prendre en compte les évolutions réglementaires.

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (avis conforme de la MRAe PACA n°CU-2024-3643 du 22 avril 2024). »

ARTICLE 2 : Toutes les autres dispositions de l'arrêté municipal n° 2024/307 du 21 mai 2024 restent inchangées.

ARTICLE 3 – Caractère exécutoire et application de l'arrêté

Une ampliation du présent arrêté sera transmise sans délai à M. le Préfet du Var en vue de rendre cet acte exécutoire et d'en contrôler la légalité.
Une ampliation du présent arrêté sera également transmise à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon et Monsieur le commissaire-enquêteur.
Le présent arrêté pourra être contesté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication ou notification :
- par un recours gracieux,
- par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon,
- par la saisine de M. le Préfet du Var en application de l'article L.2131-8 du code général des collectivités territoriales.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 4 : Monsieur le Maire et Monsieur le commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Monsieur le Directeur Général Adjoint des Services est chargé de l'application du présent arrêté.

Fait à Roquebrune-sur-Argens, le 31 MAI 2024

Le Maire,
Jean CAYRON

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les hauteurs - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCEDURE

Arrêté le 06/10/2021
Approuvé le 07/07/2022

planed
Planification et Développement

ecovia
Ingénieurs Conseil Environnement

Mairie de Roquebrune-sur-Argens
Rue Grande André Cabasse
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tél : 04 94 19 59 59
www.roquebrune.com

Plan Local d'Urbanisme – Elaboration

A. **Délibération de prescription de la révision du PLU**

B. **Délibération de reprise de l'élaboration du PLU**

C. **Délibération sur les nouvelles modalités de concertation**

D. **Débat du Projet d'aménagement et de développement durable**

E. **Délibération de l'arrêt du projet de révision du PLU**

F. **Arrêté prescrivant l'enquête publique**

G. **Bilan de la concertation**

H. **Mémoire en réponse à l'enquête publique**

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT
DU VAR

VILLE
DE

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	qui ont pris part à la délibération
33	33	33

Date de la Convocation
13 novembre 2014

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze et le vingt novembre à 9 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie d'Honneur, Parking du Jardin des Artichauts, sous la présidence de M. Luc JOUSSE, Maire.

PRESENTS

Jean-Paul OLLIVIER, Annie CABASSE LAROCHE, Valérie MICHAU, Sébastien PERRIN, Ludivine BRACA SOLER, Jean Christophe MILLIOT, Joëlle NEVEUX, Thierry CALVET, Michelle LETOT, André COURTIL, Claude ICHARD, Colette ANGLADE, Paul HEIM, Jean Pierre LECHENE, Florent VILLANOVA, Michel TING, Philippe LEFEVRE, René CORGNOLO, Sylvie SERGE CABITEN *(jusqu'à la question n° 34)*, Dominique MAZIER BRIAL, Josette MIMOUNI, Pascale TESSONNEAU, Jean CAYRON *(jusqu'à la question n° 41)*, Anissa NAAMANE, Gilbert BRANCHET, Yoann GNERUCCI, Joël PASQUETTE, Francesco LIO, Jacky GROS

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR

Nicole LOTITO	a donné pouvoir à	Michèle LETOT
Stéphanie SEMSIOGLU	a donné pouvoir à	Colette ANGLADE
Arnaud PLASSE	a donné pouvoir à	Gilbert BRANCHET
Sylvie SERGE CABITEN	a donné pouvoir à	René CORGNOLO *(à partir de la question n° 35)*
Jean CAYRON	a donné pouvoir à	Josette MIMOUNI *(à partir de la question n° 42)*

ABSENTS

OBJET

DELIBERATION N° 20

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU POS ET DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

20 Il est soumis aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

Préalablement à la délibération, il est exposé aux membres du Conseil municipal les commémoratifs suivants :

J'entends rappeler les précédents qui conduisent à l'élaboration de l'actuel projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Dès février 1980, la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS s'est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS). Depuis cette date, plusieurs procédures de révision totale, ou partielle, ont été engagées.

Ainsi, par délibération du 2 octobre 2000, le Conseil municipal a approuvé la dernière révision totale du POS.

C'est sur la base de ce dernier document que par délibération du 25 juin 2002, il a été décidé de la mise en révision du POS et de sa transformation en PLU, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 modifiée, dite Loi SRU.

Par délibération du 29 juin 2005, le PLU issu de la révision du POS approuvé le 2 octobre 2000, a été arrêté.

Toutefois, par jugement du 21 juillet 2005, le Tribunal Administratif de Nice a annulé le POS de Roquebrune sur Argens approuvé le 2 octobre 2000, avec pour conséquence, de remettre en vigueur le document d'urbanisme directement antérieur à savoir le POS approuvé le 30 mars 1990.

Malgré les diverses modifications du POS de la Commune datant de 1990, ce document est apparu largement inadapté aux enjeux actuels, aux projets de la Commune, et au cadre législatif et règlementaire dans lequel il doit s'insérer.

C'est pour cette raison que par délibération du 12 avril 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son POS, et sa transformation en PLU, en redéfinissant les objectifs de la concertation par rapport à ceux qui avait été établis par délibération du 25 juin 2002.

Au regard de l'ancienneté de cette dernière délibération et afin de répondre aux nouvelles contraintes, tant du territoire, que du cadre législatif et réglementaire récent, issu notamment de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite Loi *« Alur »*, il est apparu nécessaire d'engager une nouvelle procédure de révision du POS et de sa transformation en PLU.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil municipal de prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU, conformément aux orientations et objectifs définis ci-après :

I.- Les orientations-objectifs qui s'inscrivent dans le cadre des dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

- **l'équilibre** :

a) l'utilisation économe des espaces naturels, notamment par la protection de l'environnement, de l'agriculture et des paysages ;

b) la transition harmonieuse des zones NB et ND du POS dans le règlement local d'urbanisme ;

c) la maîtrise de l'habitat dans un objectif de croissance démographique modérée tout en maintenant l'obligation de construction de logements sociaux, dans le cadre de servitudes de mixité sociale (S.M.S) en conformité aux Lois SRU et ALUR ;

d) la sauvegarde du cadre de vie et du patrimoine bâti des trois quartiers de la Commune, en privilégiant leurs qualités de vie et image urbaines (Village, Issambres, Bouverie) ;

- **<u>la diversité fonctionnelle et la mixité sociale :</u>**

a) le développement d'une politique de réserves foncières (L.221-1 du Code de l'urbanisme), afin de répondre aux objectifs visés par les dispositions de l'article L.300-1 dudit code ;

b) l'application des règles de diversité fonctionnelle et de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs ;

- **<u>le respect des règles écologiques :</u>**

a) la prise en compte et la gestion des risques liés aux inondations, aux feux de forêts, aux voies routières, aux transports de matières dangereuses ;

b) la définition de la politique d'extension et de renforcement des réseaux publics ainsi que des voiries et cheminements piétons dans un souci de préservation environnementale ;

c) la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le processus de construction en application de dispositions règlementaires adaptées ;

d) la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

e) la préservation et la remise en état des continuités écologiques.

<u>II. - Au regard de ces orientations-objectifs, il est proposé au Conseil municipal d'adopter les modalités de la concertation prévues à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, de la manière suivante :</u>

a) la présente délibération sera affichée en Mairie, et mise en ligne sur le site internet de la Commune pendant toute la durée des études ;

b) dix réunions publiques - débats seront organisées dès l'avant-projet de PADD, comme suit :

- trois réunions dans chaque quartier de la Commune (Village, Issambres, Bouverie), au stade des avant-projets de PADD, de zonage-règlement, et d'arrêt du PLU ;

- une réunion publique générale à laquelle participeront les habitants des trois quartiers de la Commune sera organisée, préalablement à l'approbation du PLU.

La population locale sera informée de ces réunions par voies d'affichage et de presse, et mise en ligne sur le site officiel de la Commune.

Ces réunions seront organisées dans des locaux municipaux, scolaires, sportifs, ou associatifs.

c) ***trois expositions publiques seront organisées en Mairie, au stade de l'élaboration du PADD et du zonage-règlement.***

d) ***trois publications seront insérées dans le bulletin municipal, et mises en ligne sur le site officiel de la Commune présentant les conclusions de la concertation au stade du PADD, du zonage-règlement, et de l'arrêt du PLU ;***

e) ***la mise en ligne sur le site officiel de la Commune des documents modifiés du rapport de présentation, et du zonage-règlement ;***

f) ***la mise à disposition du public d'un registre d'observations en Mairie.***

CONSIDERANT,

Les orientations-objectifs généraux de la Commune pour la révision de son POS et sa transformation en PLU, et les modalités de la concertation telles que définies dans la présente délibération,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.121-1, L. 123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'article L.300-2 dudit code,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2121-7 et suivants,

Vu le POS modifié du 30 mars 1990,
Vu l'avis de la Commission « Urbanisme, Travaux, Mer-Littoral- Foncier »,

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré :

1. PRESCRIT sur l'ensemble du territoire communal la révision du plan d'occupation des sols approuvé et sa transformation en plan local d'urbanisme, selon les orientations-objectifs ci-dessus rappelées ;

2. APPROUVE les modalités de concertation publique telles que définies ci-dessus;

3. MANDATE M. le Maire pour engager la procédure d'élaboration du PLU, et lui donne autorisation pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de ce document ;

4. DECIDE d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au Budget de la Commune ;

5. SOLLICITE une participation financière de l'Etat aux dépenses entraînées par les études et les documents d'urbanisme, au titre des articles L.1614-1 et L. 1614-3 du Code général des collectivités territoriales.

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Préfet du Var,
- à Monsieur le Président du Conseil régional,
- à Monsieur le Président du Conseil général,

- à Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie,
- à Monsieur le Président de la Chambre des métiers,
- à Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture,
- à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM),
- aux Président des EPCI chargés de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation des SCOT limitrophes du territoire de la Commune,
- aux représentants des autorités compétentes en matière d'organisation de transports urbains,
- à la section régionale de conchyliculture,
- aux Maires des communes voisines et aux EPCI voisins compétents qui pourront être consultés conformément aux dispositions de l'article L.123-8 du Code l'urbanisme,
- aux représentants des professions et des usagers des voies et des modes de transports, des associations de personnes handicapées ou à mobilité réduite,
- aux associations agréées qui peuvent être consultées à leur demande conformément aux dispositions de l'article L.121-5 du Code de l'urbanisme.
- aux présidents des offices HLM du Var ayant une partie de leur patrimoine sur le territoire communal,
- à l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones AOC,
- à la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles,

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet pendant un mois d'un affichage en Mairie et mention en caractères apparents sera insérée dans le journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

VOTE : 25 voix POUR

8 ABSTENTIONS (Josette MIMOUNI, Pascale TESSONNEAU, Jean CAYRON, Anissa NAAMANE, Gilbert BRANCHET (pouvoir d'Arnaud PLASSE), Yoann GNERUCCI, Joël PASQUETTE)

Fait et délibéré à Roquebrune-sur-Argens, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Luc JOUSSE

MAIRIE DE ROQUEBRUNE/ARGENS (VAR)

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 JUILLET 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 09
DELIBERATION ACTANT DE LA REPRISE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ET FIXANT DE NOUVELLES ORIENTATIONS EN VUE D'UNE MODERNISATION DU PLU

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
21/07/2020		33	31	33

L'an deux mil vingt, le mardi 28 juillet 2020 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme PERRIN, M. BACQUET, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD , Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, Mme DEMONEIN, M. FABRE, M. BUSNEL, M. DAMO, Mme BIANCHI, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. GUÉRIN, M. LUCHINI, Mme AUZOLAT, Mme ICHARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Jean-Michel BENHAMOU à M. Yoann GNERUCCI, Mme Line KERGOURLAY à M. Ken TISSIER.

****

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le Code de l'urbanisme,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération n°20 du 20 novembre 2014 qui fixait les objectifs du futur Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n° 14 du 26 avril 2016 qui actait le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
VU la délibération n° 16 du 23 mars 2017 qui arrêtait le Plan Local d'Urbanisme,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) approuvé le 11 décembre 2017 par le Conseil Communautaire de la CAVEM,
VU la délibération n° 11 du 17 décembre 2019 portant retrait de la délibération du 23 mars 2017 d'Arrêt du PLU,

Préalablement il est exposé aux membres du Conseil Municipal le constat suivant :
Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est l'un des derniers grands territoires littoral de la façade méditerranéenne à ne pas avoir su, 20 ans après l'avènement de la loi SRU, transformer son Plan

d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme. Et en conséquence de l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014, la Collectivité n'a pas pu empêcher la caducité de son document d'urbanisme le 27 mars 2017.

Depuis cette date, soit plus de 3 ans, la Ville est confrontée à une double problématique :
- celle de la perte de compétence en matière de délivrance du droit d'occupation et d'utilisation des sols, placée sous la tutelle administrative des services de l'Etat.
- celle d'être démunie de tout outil de planification territoriale lui permettant de répondre aux attentes de ses habitants en matière de protection de leur cadre de vie, de sécurisation des espaces urbains et naturels, de transformation énergétique et environnementale, de mise en œuvre des politiques d'aménagement, d'habitat, des transports choisies à l'échelle intercommunale (SCoT, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacement Urbain) …

Cette singularité de territoire littoral attractif sans document d'urbanisme opposable compromet l'avenir de Roquebrune-sur-Argens. Elle ne peut perdurer.

Suite à l'exposé de la situation actuelle,
La finalisation du Plan Local d'Urbanisme figure parmi les objectifs prioritaires de la nouvelle équipe municipale. Dans ce cadre, les objectifs initiaux fixés pour le futur PLU sont maintenus inchangés (l'équilibre, la diversité fonctionnelle et sociale, le respect des règles écologiques). Leur transcription dans le PADD débattu le 26 avril 2016 est aujourd'hui conforme mais nécessite néanmoins des actualisations exigées liées à la prise en compte du SCoT de la CAVEM, des évolutions réglementaires survenues depuis 2016, et notamment la problématique de la réduction de la consommation foncière et des modalités d'application de la loi Littoral.

En conséquence, le Conseil Municipal sera amené à débattre à nouveau du PADD du futur Plan Local d'Urbanisme en ce qu'il précisera la délimitation des espaces naturels et agricoles, les dispositions prises pour transcrire le Schéma de Cohérence Territoriale et les documents sectoriels de la CAVEM. Les précisions apportées par ce nouveau PADD devront permette à la Ville de pouvoir suspendre les demandes d'urbanisme contraires aux nouveaux objectifs de développement durable choisis par les Roquebrunois.

Il est aujourd'hui impératif de faire aboutir dans les meilleurs délais la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :
- en prenant appui sur les travaux d'études déjà engagés autour du diagnostic territorial en les actualisant pour se conformer aux nouvelles exigences issues à la fois du Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM approuvé le 11 décembre 2017, ainsi que les modalités d'application de la loi Littoral revues par la loi Elan de 2018. A la lecture de l'état d'avancement du dossier, il est à déplorer que les études antérieures pour l'élaboration du PLU ont été mal menées sur ces deux sujets stratégiques : méconnaissance des bases de la loi Littoral (délimitation des Espaces Remarquables et Caractéristiques, détermination des Espaces Proches du Rivage, identification des Secteurs Déjà Urbanisés) et absence de traduction des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la CAVEM, et en particulier des secteurs de projets.
- en complétant le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour transformer rapidement les nouveaux choix des Roquebrunois en une force juridique incontestable leur permettant d'écarter les projets d'urbanisation ou d'aménagement incohérents avec la sensibilité paysagère et environnementale de notre commune.
- en proposant de nouvelles modalités de concertation supplémentaires à celles édictée par la délibération du 20 novembre 2014 qui a prescrit l'élaboration du PLU.
- en choisissant de moderniser le contenu du PLU comme le permet le décret du 28 décembre 2015.

Suite à l'exposé du rapport sur la nécessité de la reprise de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
Il est soumis aux membres du Conseil Municipal la modernisation voulue quant au contenu du futur

Plan Local d'Urbanisme :

Il est rappellé que l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 dispose que toute élaboration ou révision d'un Plan Local d'Urbanisme prescrite avant la date d'entrée en vigueur reste régie par les règles actuellement applicables, sauf délibération contraire du conseil municipal (intervenant, au plus tard, lors de la délibération arrêtant le projet).

La Commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération en novembre 2014, elle dispose donc de la possibilité de choisir sous quelle forme sera régi le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Il apparait que le nouveau règlement est « plus lisible » en s'organisant autour de trois axes qu'on peut résumer en « où construire », « comment construire en prenant en compte les caractéristiques architecturales et environnementales » et enfin, « comment se raccorder aux différents réseaux ». Il entérine par ailleurs la nouvelle réglementation appliquée dans les autres collectivités. Le nouveau règlement est avant tout une boîte à outils proposée aux élus adaptée aussi bien aux problématiques urbaines que littorales et il est à jour des évolutions normatives survenues au cours des 5 dernières années.

Il est ainsi soumis aux membres du Conseil Municipal les conditions de reprise de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :
- de confirmer les objectifs initiaux de la prescription tout en prenant acte de la nécessité de redébattre à nouveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour, en même temps, le mettre à niveau des exigences du SCoT de la CAVEM et des évolutions réglementaires, et le préciser cartographiquement pour pouvoir prend appui sur son contenu pour écarter les projets d'urbanisation et d'aménagement incohérents avec les caractéristiques environnementaux, paysagers et fonctionnels du territoire de Roquebrune-sur-Argens ;
- de compléter les modalités de concertation établies lors de la délibération de prescription pour redonner des outils d'implication et d'échanges aux Roquebrunois ;
- de décider d'appliquer les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme résultant du décret du 28 décembre 2015.

Suite à l'exposé sur la nécessité et les conditions de la reprise de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Le Conseil Municipal :

PREND ACTE de la volonté de la Municipalité de reprendre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
PREND ACTE des nouvelles orientations en vue d'une modernisation du Plan Local d'Urbanisme.

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 28 juillet 2020

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS 49 (Var)

Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 JUILLET 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 10
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) NOUVELLES MODALITÉS DE CONCERTATION PUBLIQUE, COMPLEMENTAIRES A CELLES DE LA PRESCRIPTION DE 2014

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
21/07/2020		33	31	33

L'an deux mil vingt, le mardi 28 juillet 2020 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme PERRIN, M. BACQUET, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD , Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, Mme DEMONEIN, M. FABRE, M. BUSNEL, M. DAMO, Mme BIANCHI, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. GUÉRIN, M. LUCHINI, Mme AUZOLAT, Mme ICHARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Jean-Michel BENHAMOU à M. Yoann GNERUCCI, Mme Line KERGOURLAY à M. Ken TISSIER.

****

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le Code de l'urbanisme,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération du 20 novembre 2014 qui fixait les objectifs du futur Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n°14 du 26 avril 2016 qui actait le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
VU la délibération n°16 du 23 mars 2017 qui arrêtait le Plan Local d'Urbanisme,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) approuvé le 11 décembre 2017 par le Conseil Communautaire de la CAVEM,
VU la délibération n°11 du 17 décembre 2019 portant retrait de la délibération du 23 mars 2017 d'Arrêt du PLU,

En continuité de la précédente délibération, il convient de fixer les nouvelles modalités de concertation qui viendront en complément avec celles de la prescription de 2014.

Il convient de rappeler qu'au regard des modalités de la concertation publique fixées par délibération en date du 20 novembre 2014, un minimum de 10 réunions publiques, les 3 expositions publiques, les trois publications dans le bulletin municipal et les mises en ligne sur le site Internet de la Ville des documents du projet de PLU étaient prévues,
Au regard de la délibération du 23 mars 2017 qui tirait un bilan positif de la concertation publique liée au Plan Local d'Urbanisme, présentant l'apport à la réflexion d'aménagement durable grâce aux échanges avec les Roquebrunois, et le respect des modalités initiales,
Au regard de la délibération du 17 décembre 2019 qui retirait le bilan de la concertation et décidait de la poursuite de la procédure,
Il convient de rappeler les engagements pris par la nouvelle équipe municipale pour associer les Roquebrunois aux enjeux du développement durable et à un urbanisme maîtrisé, tourné désormais vers la proximité, la sobriété environnementale et le vivre ensemble.

Dans ce cadre, et considérant que les modalités définies en 2014 ont été accomplies mais qu'elles ne sauraient être suffisantes pour finaliser le futur Plan Local d'Urbanisme, il est proposé d'ajouter aux modalités existantes, déjà réalisées et qui seront rappelés au moment du bilan de la concertation, les dispositions suivantes :

- **3 réunions publiques supplémentaires** avant l'Arrêt à nouveau sur les orientations générales du futur PLU, leur transcription et notamment les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur les thèmes de la mobilité douce, du paysage, de la résilience aux risques naturels,
- **1 convention locale** (atelier participatif) pour la nouvelle transformation environnementale de Roquebrune-sur-Argens (énergie positive, alimentation circuit court, inclusion économique et sociale),
- **au moins deux publications** exposant les choix en matière de futur droit des sols, et notamment les espaces non négociables réservés à la nouvelle trame agricole, aquatique et naturelle de Roquebrune-sur-Argens
- **une publication régulière sur le site Internet de la Ville**.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

APPROUVE les modalités de concertation telles que définies ci-dessus.
MANDATE M. le Maire pour engager la procédure d'élaboration du PLU, et lui donne autorisation pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de ce document.
DECIDE d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au Budget de la Commune.

A l'unanimité

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 28 juillet 2020

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS 49 (Var)

Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 5 NOVEMBRE 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 02
DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
29 octobre 2020		33	27	30

L'an deux mil vingt, le jeudi 5 novembre 2020 à 16h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme PERRIN, M. BACQUET, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, M. BENHAMOU, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD , Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, Mme DEMONEIN, M. FABRE, M. BUSNEL, M. DAMO, Mme BIANCHI, M. TISSIER, M. GUÉRIN.

Absents ayant donné pouvoir : Mme Carole SCHWALLER à M. Yoann GNERUCCI, Mme Isabelle SUCHET à M. Guillaume GUÉRIN, Mme Line KERGOURLAY à M. Ken TISSIER.

Absents : M. LUCHINI, Mme AUZOLAT, Mme ICHARD.

Secrétaire de séance : BIANCHI Marie Line

****

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-5 et L153-12,

VU la délibération n° 20 du 20 novembre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n° 14 du 26 avril 2016 prenant acte du débat sur le P.A.D.D.,

VU la délibération n° 16 du 23 mars 2017 relative au Bilan de Concertation, arrêtant le P.L.U. de Roquebrune-sur-Argens,

VU le S.C.O.T. approuvé le 11 décembre 2017 par le Conseil Communautaire de la C.A.V.E.M.,

VU le P.L.H. adopté le 25 juin 2018 par le Conseil Communautaire de la C.A.V.E.M.,

VU la Loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite Loi ÉLAN,

VU le SRADDET approuvé le 15 octobre 2019 par le Préfet de la Région Sud,

VU la délibération n° 11 du 17 décembre 2019 portant retrait du bilan de concertation et arrêt du Plan local d'Urbanisme,

VU la délibération n° 09 du 28 juillet 2020 actant la reprise de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant de nouvelles orientations en vue d'une modernisation du PLU,

VU la délibération n° 10 du 28 juillet 2020 fixant les nouvelles modalités de concertation publique, complémentaires à celles de la prescription de 2014,

CONSIDERANT les observations qui ont été recueillies lors de la réunion des Personnes Publiques Associées et de la réunion publique qui ont été organisées le mercredi 07 octobre,

CONSIDERANT la volonté politique de poursuivre la procédure d'élaboration du P.L.U.,

CONSIDERANT le nouveau projet de territoire axé sur une meilleure prise en compte du potentiel agricole et de la préservation de l'environnement,

CONSIDERANT la nécessité de prendre en compte les nouvelles modalités d'application de la loi Littoral issues de la loi ELAN et d'améliorer la compatibilité du P.L.U. avec les documents cadres supra-communaux, notamment avec le S.C.O.T. et le P.L.H.,

CONSIDERANT que le Conseil Municipal doit redébattre des Orientations Générales d'Aménagements et de Développement du P.A.D.D. relatif au P.L.U. de Roquebrune-sur-Argens,

Par délibération N° 20 du 20 novembre 2014 le Conseil Municipal a prescrit sur l'ensemble du territoire communal la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre cette procédure, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), est une pièce centrale du dossier du P.L.U..

Selon les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le P.A.D.D. définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Par délibération N°14 du 26 Avril 2016, le Conseil municipal a pris acte du débat sur le PADD. Un projet de P.L.U. a ensuite été arrêté par délibération N° 16 en date du 23 mars 2017. L'enquête publique a eu lieu du 15 janvier au 16 février 2018 et le rapport ainsi que les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été rendus le 04 avril 2018.

Toutefois, au regard de la prise en compte de nouvelles considérations ressortant du diagnostic territorial, l'ancienne majorité municipale a souhaité retirer le projet de PLU arrêté.
Aujourd'hui, la nouvelle majorité municipale érige en priorité la poursuite de l'élaboration du PLU jusqu'à son approbation afin de se libérer ainsi des contraintes liées à l'application, trop permissive, du Règlement National d'Urbanisme.

La délibération n° 09 du 28 juillet 2020, prise en ce sens, acte la reprise de l'élaboration du PLU, fixe de nouvelles orientations d'aménagement ainsi qu'une modernisation du document en appui sur le décret du 28 décembre 2015.

Les nouvelles exigences concernent notamment la modération de la consommation foncière, la préservation des espaces agricoles et la nécessité de prendre en compte les conséquences de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 sur les modalités d'application de la Loi Littoral. Le document devra également prendre en compte les documents cadres supra-communaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) approuvé le 11 décembre 2017 par le Conseil Communautaire de la C.A.V.E.M. et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) adopté le 25 juin 2018. Les nouvelles modalités de concertation publique, complémentaires à celles de la prescription de 2014, ont été approuvées par la délibération n° 10 du 28 juillet 2020.

En conséquence, le Conseil Municipal est amené à débattre le nouveau PADD, première étape vers le futur Plan Local d'Urbanisme.

La mise à jour du diagnostic territorial, préalablement établie dans le cadre de nouvelles études du P.L.U., a permis de dégager les éléments qui permettent à la Commune d'exprimer son projet communal au travers du P.A.D.D.

Aussi, le projet d'aménagement de Roquebrune-sur-Argens s'articule désormais autour des 6 orientations de développement communal qui sont :

- ***Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Estérel***
- ***Axe 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire***
- ***Axe 3. Valoriser l'authenticité du littoral***
- ***Axe 4. Roquebrune-sur-Argens, une urbanisation réfléchie mais dynamique***
- ***Axe 5. Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de Roquebrune-sur-Argens***
- ***Axe 6. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental***

Ces axes se déclinent prioritairement au niveau des 3 centralités identifiées sur les cartes figurant dans le P.A.D.D. que sont le Village, la Bouverie et les Issambres et au niveau du pôle secondaire dit des Quatre-chemins qui est un quartier à conforter.

Le projet de PADD a été présenté aux Personnes Publiques Associées le mercredi 07 octobre 2020 et à la population le même jour lors d'une réunion publique à la salle Molière.

Ainsi, il y a donc lieu de débattre le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui fixe la ligne directrice et constitue le socle du futur P.L.U.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du P.A.D.D. doivent être soumises au débat du Conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du

projet de P.L.U.

Le Conseil Municipal ayant débattu des orientations générales du P.A.D.D.,

Le Conseil Municipal :

PREND ACTE du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de P.A.D.D.
La présente délibération sera transmise à M. le Préfet du Var et fera l'objet d'un affichage en mairie centrale, en mairie d'honneur et dans les mairies annexes de la Bouverie et des Issambres sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet durant un mois. Elle sera également mise en ligne sur le site internet de la ville à cette adresse http://www.roquebrune.com. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 5 novembre 2020

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-sur-ARGENS * (Var) *

Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 6 OCTOBRE 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 01
ARRÊT DU BILAN DE CONCERTATION ET DU PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
30 septembre 2021		33	26	30

L'an deux mille vingt et un, le mercredi 6 octobre 2021 à 16h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Salle Molière en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme PERRIN, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, M. BENHAMOU, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD , Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme DEMONEIN, M. FABRE, M. BUSNEL, M. DAMO, Mme BIANCHI, Mme KERGOURLAY, M. TISSIER, M. LUCHINI.

Absents ayant donné pouvoir : M. Jacques BACQUET à M. Julien FABRE, M. Kader MERIMECHE à M. Jean CAYRON, Mme Svetlana LEGRAND à M. Yoann GNERUCCI, Mme Claude ICHARD à M. Julien LUCHINI.

Absents : Mme SUCHET, M. GUÉRIN, Mme AUZOLAT.

Secrétaire de séance : Marie-Line BIANCHI

****

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L101-2, L103-2 à L103-6, L104-1 à L104-5, L131-4 à L131-5, L151-1 à L153-35, R151-1 à R151-53, R104-1 à R104-2, R104-8 et R104-9, R104-28 à R104-33, R151-4, R251-23 et R153-1 à R153-12 ;

VU la délibération municipale n° 20 du 20 novembre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme ;

VU les articles L174-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatif à l'abrogation des POS ;

VU la délibération n° 14 du 26 avril 2016 prenant acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU la délibération n° 16 du 23 mars 2017 relative au Bilan de Concertation, arrêtant le PLU de Roquebrune-sur-Argens ;

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 11 décembre 2017 par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM) ;

VU la modification simplifiée n°1 du SCOT approuvée le 24 septembre 2018 visant à rectifier une erreur matérielle de cartographie du document d'orientations et d'objectifs plaçant le secteur du Fournel sur la commune de Roquebrune-sur-Argens en espace agricole structurant ;

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 25 juin 2018 par délibération du Conseil communautaire de la CAVEM ;

VU la Loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite Loi ÉLAN ;

VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 par le Préfet de la Région Sud ;

VU la délibération n° 11 du 17 décembre 2019 portant retrait du bilan de concertation et arrêt du projet de PLU ;

VU la délibération n° 09 du 28 juillet 2020 actant la reprise de l'élaboration du PLU et fixant de nouvelles orientations en vue d'une modernisation du PLU ;

VU la délibération n° 10 du 28 juillet 2020 fixant les nouvelles modalités de concertation publique, complémentaires à celles de la prescription de 2014 ;

VU le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil municipal le 05 novembre 2020 ;

VU la délibération du conseil municipal du 05 novembre 2020 relative à l'opposition au transfert automatique de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) ;

VU la délibération du Conseil communautaire d'ECAA du 15 juin 2021 actant du non transfert de la compétence PLU par les communes membres vers ECAA ;

VU le projet de PLU : le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et graphique, et les annexes ;

VU le bilan de la concertation annexé à la présente délibération tel que prévu par la délibération n° 10 du 28 juillet 2020

CONSIDERANT qu'il convient de respecter les nouveaux objectifs fixés par la délibération du Conseil Municipal n° 09 du 28 juillet 2020 pour l'élaboration du PLU, à savoir :

- Poursuivre les objectifs initiaux prescrits par la délibération n° 20 du 20 novembre 2014, notamment en ce qui concerne la modération de la consommation foncière ainsi que la préservation et la reconquête des espaces agricoles,

- Mettre en compatibilité le projet de PLU avec les documents supra-communaux, notamment avec le SCOT et le PLH,
- Redébattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Appliquer les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme résultant du décret du 28 décembre 2015,
- Mettre en conformité le projet de PLU avec la Loi littoral et notamment avec sa dernière modification issue de la Loi ELAN du 23 novembre 2018,
- Compléter les modalités de concertation établies lors de la délibération n° 20 du 20 novembre 2014,

CONSIDERANT que le projet de PLU est compatible avec le SCOT approuvé le 11 décembre 2017 par délibération du Conseil communautaire de la CAVEM puis modifié par procédure simplifiée le 24 septembre 2018 et par procédure de droit commun le 25 mars 2021 ;

CONSIDERANT que le projet de PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 25 juin 2018 par délibération du Conseil communautaire de la CAVEM fixant une production annuelle de 175 logements dont 57% de logements locatifs sociaux pour la Commune de Roquebrune-sur-Argens en compatibilité avec le SCOT ;

CONSIDERANT les modalités de concertation publique définies par la délibération n° 10 du 28 juillet 2020, complémentaires à celles fixées par la délibération de prescription n° 20 du 20 novembre 2014, à savoir :

- 3 réunions publiques supplémentaires avant l'Arrêt à nouveau sur les orientations générales du futur PLU, leur transcription et notamment les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur les thèmes de la mobilité douce, du paysage, de la résilience aux risques naturels,
- 1 convention locale (atelier participatif) pour la nouvelle transformation environnementale de Roquebrune-sur-Argens (énergie positive, alimentation circuit court, inclusion économique et sociale),
- Au moins deux publications exposant les choix en matière de futur droit des sols, notamment les espaces non négociables réservés à la nouvelle trame agricole, aquatique et naturelle de Roquebrune-sur-Argens,
- Une publication régulière sur le site Internet de la Commune,

CONSIDERANT que ces modalités ont été mises en œuvre comme précisé dans le bilan de concertation et ont permis à la population de prendre connaissance des différentes étapes de la procédure et des documents y afférents ainsi que de s'exprimer sur le projet ;

CONSIDERANT que le bilan de la concertation aujourd'hui à arrêter, tel qu'annexé de manière détaillée à la présente délibération, fait ressortir notamment des questionnements relatifs :

- Aux limites des zones urbaines qui sont en continuité de zones naturelles ou agricoles,
- A la destination permise au sein d'un espace urbanisé situé au Perussier,
- A la destination permise au sein d'un espace jouxtant le port Perreol,
- A la réglementation des clôtures en zones urbaines ainsi qu'en zones agricoles et naturelles,
- Aux formes architecturales permises notamment dans le quartier des Issambres,
- A certains secteurs définis comme étant en discontinuité de l'urbanisation notamment dans les secteurs dits de SAINTE CANDIE et de GAILLARDE NORD,
- A certaines parcelles cultivées classées en zone naturelle notamment aux abords du quartier de la Bouverie,
- Au ciblage de certains linéaires commerciaux à maintenir.

CONSIDERANT que ces observations ont été considérées dans le projet de PLU élaboré ;

CONSIDERANT que le projet de PLU a pu être élaboré de manière complète dans ce cadre, en intégrant les nouvelles législations et normes en vigueur et en associant les personnes publiques associées, avec une réécriture des différentes pièces du dossier ;

CONSIDERANT que ce projet de PLU est prêt à être arrêté tel qu'annexé à la présente délibération, avec son rapport de présentation intégrant notamment l'évaluation environnementale du document, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et graphique et les annexes ;

CONSIDERANT que ce projet de PLU intègre les dispositions de l'ensemble des articles R. 151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme issus du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, pour l'application desquelles il y a lieu d'opter formellement dans les conditions de l'article 12 dudit décret ;

CONSIDERANT que ce projet de PLU intègre les nouvelles exigences réglementaires concernant notamment la nécessité de prendre en compte les conséquences de la Loi ELAN sur les modalités d'application de la Loi Littoral, les documents cadres supra-communaux tels que le SRADDET, le SCOT, le PLH et le PDU, ainsi que les objectifs de production de logements sociaux et que ce projet de PLU permet en outre de développer un projet cohérent et maîtrisé du territoire au lieu d'un RNU permissif;

CONSIDERANT que ce projet de PLU répond aux enjeux définis dans le diagnostic mis à jour et notamment en ce qui concerne les perspectives de croissance démographique en limitant à 1.27% le taux de croissance annuel moyen et en fixant les objectifs de production de 175 logements par an (dont 100 logements locatifs sociaux par an) sur la durée d'application du PLU conformément aux objectifs du PLH lui-même compatible avec le SCOT et en renforçant l'attractivité économique du territoire notamment en favorisant la reconquête agricole, en protégeant la destination de certains commerces dans les centralités et en augmentant les zones à vocation économique;

CONSIDERANT les six orientations générales du PADD débattu le 05 novembre 2020 qui sont :

- ***Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Estérel***
- ***Axe 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire***
- ***Axe 3. Valoriser l'authenticité du littoral***
- ***Axe 4. Roquebrune-sur-Argens, une urbanisation réfléchie mais dynamique***
- ***Axe 5. Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de Roquebrune-sur-Argens***
- ***Axe 6. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental***

CONSIDERANT que ces axes trouvent une traduction à travers notamment :

- Un règlement écrit et graphique définissant les conditions du droit des sols pour l'ensemble de la commune en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD en termes notamment de modération de la consommation foncière, de la reconquête agricole, de la préservation des espaces naturels, de développement de l'urbanisation majoritairement en renouvellement urbain et en densification des dents creuses, de mutabilité de certains secteurs pour conforter les centralités, de la prise en compte des risques liés au ruissellement urbain;
- Des zones urbaines peu denses ou avec plus d'intensification urbaine sont identifiées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune en zone urbaine (U). Plus spécifiquement, des secteurs de densification et de renouvellement urbain sont identifiés au sein de la couronne urbaine du Village et dans les centralités de la Bouverie et des Issambres. Des zones U peu denses sont identifiées dans le tissu urbain pavillonnaire et en périphérie des centralités afin de maintenir cette forme urbaine. Des zones U à dominance habitat sont prévues notamment dans les extensions urbaines définies dans les OAP. Des zones U à vocation économique sont prévues notamment dans le pôle des Quatre-chemins. Les secteurs d'extension urbaine feront l'objet de zone à urbaniser (AU). Les zones U et AU sont en continuité de l'urbanisation existante au regard des règles de la Loi littoral,
- Les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues sur les secteurs "Jas de Callian", "La Valette" et "Jean Aicard" et définissant les conditions d'aménagement de ces secteurs à urbaniser, imposant un aménagement d'ensemble, une qualité des aménagements à venir en termes

de forme urbaine, de densité, de paysage, de production de logements, de mixité sociale, d'espaces publics et de mobilités douces en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD,

- Les secteurs agricoles (A) et naturels (N) définissant des secteurs strictement réglementés en faveur de la préservation des trames vertes et bleues et de la protection des paysages et plus précisément la zone Nn correspondant aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels, la zone Np correspondant aux espaces naturels remarquables, la zone Nv correspondant aux espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville, la zone Nt correspondant aux espaces de camping et de caravaning, la zone Ns correspondant aux espaces naturels aménagés pour des activités sportives de plein air, la zone Nl correspondant aux espaces littoraux ainsi que les espaces proches du rivage,

- Les emplacements réservés permettant de préserver la possibilité de réaliser des équipements publics en faveur de l'amélioration du réseau viaire, de la mobilité douce, du besoin de la ressource en eau potable, de l'amélioration de la prise en compte du ruissellement urbain,
- Les Secteurs de Mixité Sociale en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD et du PLH,
- Les grands équilibres entre les espaces naturels, agricoles et les zones urbanisées avec un objectif de modération de consommation d'espace,
- L'intégration des risques et notamment ceux définis par le Plan de Prévention des Risques naturels Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013, ceux induits par l'aléa inondation lié à la présence de la Garonnette et issu du Porter à Connaissance en date du 14 février 2020, à l'aléa submersion marine issu du Porter à Connaissance en date du 13 décembre 2019, à l'aléa feux de forêt daté de février 2006 ainsi que le risque lié au ruissellement urbain ;

CONSIDERANT que le projet de PLU tel qu'annexé est prêt à être arrêté, pour être ensuite soumis à avis aux personnes publiques et organismes concernés tels que prévu aux articles L153-16 à L153-18 du code de l'urbanisme, et à enquête publique conformément à l'article L153-19 du même code,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

ARRETE le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération,

ARRETE le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération,

TRANSMET la présente délibération et ses annexes pour avis aux personnes publiques associées et organismes mentionnés aux articles L132-7, L132-9 et L153-16 à L153-18 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux dispositions de l'article R153-21 et R153-22 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie centrale, en mairie d'honneur et dans les mairies annexes de la Bouverie et des Issambres sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet durant un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune, ainsi que sur le portail national de l'urbanisme,

DIT que le projet de PLU et le bilan de la concertation arrêtés seront tenus à la disposition du public en Mairie d'honneur, située Place Germain Ollier à Roquebrune-sur-Argens, du lundi au jeudi de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 13h30 à 16h30,

DIT qu'après cette phase de consultation, le projet de PLU sera soumis à enquête publique.

26 voix POUR, 2 voix CONTRE (M. Julien LUCHINI, Mme Claude ICHARD), 2 ABSTENTIONS (Mme Line KERGOURLAY, M. Ken TISSIER),

A la majorité

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 6 octobre 2021



Le Maire,
Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).
le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

083-218301075-20220204-ARR202235-AR
Reçu le 04/02/2022
Publié le 04/02/2022

ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

VILLE
DE
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

ARRETE MUNICIPAL

N° 2022 / 35

ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Jean CAYRON, Maire de la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants,
VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
VU l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes,
VU l'arrêté du 24 avril 2012 paru au JORF n°0105 du 4 mai 2012 et fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement,
VU le décret N°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

VU la délibération N° 20 en date du 20 novembre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sol et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n° 11 du 17 décembre 2019 portant retrait du bilan de concertation et arrêt du projet de PLU,
VU la délibération n° 09 du 28 juillet 2020 actant la reprise de l'élaboration du PLU et fixant de nouvelles orientations en vue d'une modernisation du PLU,
VU la délibération n° 10 du 28 juillet 2020 fixant les nouvelles modalités de concertation publique, complémentaires à celles de la prescription de 2014,
VU le débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil municipal le 05 novembre 2020 (Délibération N° 02),
VU la délibération N°01 en date du 06 octobre 2021 relative à l'arrêt du Bilan de Concertation et du projet de Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens,

VU la notification du projet aux Personnes Publiques Associées,
VU les pièces des dossiers du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique,
VU la décision en date du 14 octobre 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon désignant Madame Anne-Laure KERBOUL en qualité de commissaire enquêteur ;

AR Prefecture
083-218301075-20220204-ARR202235-AR
Reçu le 04/02/2022
Publié le 04/02/2022

ARRETE

ARTICLE 1er :

Les objectifs principaux du projet de Plan Local d'Urbanisme sont :

- Préserver les espaces naturels et forestiers,
- Favoriser la reconquête des espaces agricoles,
- Diminuer la consommation foncière,
- Protéger la commune des risques feux de forêt et inondation,
- Produire des logements sociaux pour assurer une plus grande mixité sociale,
- Améliorer les déplacements, notamment les modes doux et les transports en commun,
- Développer les activités économiques et touristiques (diversifiées et pour tous),
- Offrir un habitat touristique et résidentiel de qualité,
- Réaliser des équipements au bénéfice des habitants, des travailleurs, des touristes et usagers de la commune ;

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se décline autour de six orientations générales, définis à partir du diagnostic et détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui sont :

- Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Estérel,
- Renforcer l'attractivité économique du territoire,
- Valoriser l'authenticité du littoral,
- Roquebrune-sur-Argens, une urbanisation réfléchie mais dynamique,
- Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de Roquebrune-sur-Argens,
- Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental ;

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 06 octobre 2021, pour une durée de 33 jours consécutifs, allant du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril inclus (clôture de l'enquête à 16h30).

ARTICLE 2 :

A été désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 14 octobre 2021, Madame Anne-Laure KERBOUL, en qualité de commissaire-enquêteur.

ARTICLE 3 :

Les pièces du dossier d'enquête publique relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme sur support papier ainsi que des registres d'enquête paraphés par la commissaire-enquêteur, seront consultables dans chacun des trois lieux publics suivants :

- en Mairie d'honneur au Village ; siège de l'enquête publique, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe de la Bouverie ; 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des deux Siciles, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe des Issambres ; Place San Peïre, 83380 Les Issambres ;

du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 01 avril 2022 à 16h30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 08h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30).

Le dossier d'enquête publique et les registres seront consultables, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune.

Le dossier d'enquête publique sera accessible gratuitement sur un poste informatique à la Mairie d'honneur située Parking des Artichauts, aux jours et heures d'ouverture au

AR Prefecture
083-218301075-20220204-ARR202235-AR
Reçu le 04/02/2022
Publié le 04/02/2022

public, à savoir du lundi au vendredi de 08h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30).

Le public pourra consigner ses observations et propositions :
- soit sur les registres d'enquête,
- soit en les adressant par courrier postal à Madame la Commissaire enquêteur – Enquête Publique PLU - Mairie d'honneur, Parking des Artichauts – 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- soit par voie dématérialisée à l'adresse suivante https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune,
- soit par courriel à l'adresse électronique suivante plu-roquebrune@registredemat.fr;

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

ARTICLE 4 :

L'évaluation environnementale et le résumé non technique qui figurent dans le rapport de présentation et l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique ; cet avis sera consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, et sur le site internet https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune.

ARTICLE 5 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, aux lieux et horaires suivants :
- le lundi 07 mars 2022, de 08h à 12h, à la Mairie annexe des Issambres,
- le jeudi 10 mars 2022, de 08h à 13h30, à la Mairie d'honneur au Village,
- le mercredi 16 mars 2022, de 08h à 12h, à la Mairie annexe de la Bouverie,
- le mardi 22 mars 2022, de 13h30 à 17h, à la Mairie annexe de la Bouverie,
- le jeudi 24 mars 2022, de 13h30 à 17h00, à la Mairie annexe des Issambres,
- le vendredi 01 avril 2022, de 12h00 à 16h30, à la Mairie d'honneur du Village ;

ARTICLE 6 :

Le Chargé de mission PLU à la Commune de Roquebrune-sur-Argens est Monsieur Brice LEHOUX et joignable au 04 94 19 59 42.
Le dossier d'enquête publique pourra être communiqué à toute personne qui en fait la demande, à ses frais, pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par la commissaire-enquêteur.
Le commissaire enquêteur dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra au Maire. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Var et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 8 :

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur à la mairie d'honneur aux jours et heures habituels d'ouverture, un mois et 15 jours après la clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune : www.roquebrune.com.

AR Prefecture
083-218301075-20220204-ARR202235-AR
Reçu le 04/02/2022
Publié le 04/02/2022

ARTICLE 9 :

L'avis d'enquête publique reprenant les termes du présent arrêté sera affiché au moins 15 jours avant le début de celle-ci à l'Hôtel de ville de Roquebrune-sur-Argens, en Mairie d'honneur ainsi que dans les Mairies annexes de la Bouverie et des Issambres. Cet avis sera également consultable sur le site internet https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune et sur celui de la commune https://www.roquebrune.com.
Ces formalités de publicité affichées seront justifiées par un certificat d'affichage du Maire ou de son représentant.
Un avis d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans la rubrique des annonces légales des deux journaux suivants : *Var-matin* et *La Marseillaise.*
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première parution, et au cours de l'enquête pour la deuxième parution.

ARTICLE 10 :

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

ARTICLE 11 :

Une ampliation du présent arrêté sera transmise sans délai à M. le Préfet du Var en vue de rendre cet acte exécutoire et d'en contrôler la légalité.
Une ampliation du présent arrêté sera également transmise à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon et Madame la commissaire-enquêteur.
Le présent arrêté pourra être contesté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication ou notification :
- par un recours gracieux,
- par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon,
- par la saisine de M. le Préfet du Var en application de l'article L.2131-8 du Code général des collectivités territoriales.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 12 :

Monsieur le Maire et Madame la commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté.

Fait à Roquebrune-sur-Argens, le 04 FEV. 2022

Le Maire,
Jean CAYRON

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var) 13

Plan Local d'Urbanisme

Les hauteurs - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

BILAN DE LA CONCERTATION

PLU arrêté le 6 octobre 2021

PLU approuvé le 07 juillet 2022

planed
Planification et Développement

Rappel des modalités

En vertu de l'article L103.2 du code de l'urbanisme, la commune de Roquebrune-sur-Argens a défini, les modalités de concertation publique définies par la délibération n° 10 du 28 juillet 2020, complémentaires à celles fixées par la délibération de prescription n° 20 du 20 novembre 2014, à savoir :

- 3 réunions publiques supplémentaires avant l'Arrêt à nouveau sur les orientations générales du futur PLU, leur transcription et notamment les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur les thèmes de la mobilité douce, du paysage, de la résilience aux risques naturels,
- 1 convention locale (atelier participatif) pour la nouvelle transformation environnementale de Roquebrune-sur-Argens (énergie positive, alimentation circuit court, inclusion économique et sociale),
- Au moins deux publications exposant les choix en matière de futur droit des sols, notamment les espaces non négociables réservés à la nouvelle trame agricole, aquatique et naturelle de Roquebrune-sur-Argens,
- Une publication régulière sur le site Internet de la Ville,

Bilan de la concertation

Les éléments de concertation sont présentés en annexe du présent bilan.

La concertation publique

La démarche d'élaboration du PLU concerne tous les citoyens, pour informer et mobiliser un large panel d'habitants et permettre la participation du public, divers dispositifs ont été mis en place.

Réunion publique	La commune a organisé 4 réunions publiques ouvertes à tous : - 1/ Présentation du PADD. Cette réunion s'est organisée le 7 octobre 2020. L'annonce de la réunion relative au PADD a été réalisée par affichage en mairie, annonce sur le site internet de la commune et sur la page Facebook de la commune. - 2/ Présentation du projet de PLU pour arrêt sur le secteur « Village et Ecarts . Cette réunion s'est organisée le 2 septembre 2021 et a réuni 135 personnes. - 3/ Présentation du projet de PLU pour arrêt sur le secteur « Bouverie » . Cette réunion s'est organisée le 3 septembre 2021 et a réuni 105 personnes. - 4/ Présentation du projet de PLU pour arrêt sur le secteur « les Issambres » . Cette réunion s'est organisée le 7 septembre 2021 et a réuni 216 personnes.

	L'annonce des réunions relatives au projet d'arrêt a été réalisée par annonce sur le site internet de la commune et sur la page Facebook de la commune, article en revue spécialisée et sur le journal communal « Roq'info », chevalet dans la rue.
Convention locale	La commune a organisé la diffusion d'un questionnaire dans le quartier des Issambres adressée aux associations syndicales libres et syndics de copropriétés portant sur la concertation sur la thématique adaptation des règles pour ce secteur à fort enjeux paysager. Le format a été ajusté afin d'adapter la concertation au contexte sanitaire. Le questionnaire a eu un taux de réponse de 34%. Les habitants ont été interrogés sur de propositions de règles pour le secteur des Issambres (emprise au sol, recul des constructions, hauteur maximale par exemple).
Publications	La commune a communiqué tout au long de la procédure sur le projet de PLU par plusieurs articles dans le Roq'info, le site internet de la ville, article de presse dans Var Matin.

Le projet d'aménagement et de développement durable a été présenté au Conseil Municipal le 5 novembre 2020, le débat entre conseillers s'est tenu conformément à la législation en vigueur. L'annonce légale a été éditée dans Var Matin. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune a été mis en ligne sur le site internet de la ville après le débat en Conseil Municipal.

Conclusion

Des outils variés ont été mis à la disposition des habitants tout au long de la phase d'études du PLU. Une mobilisation significative des habitants a été observée lors des réunions publiques organisées avec un total de 456 personnes sur la session de réunions publiques pour le projet d'arrêt du PLU.

Parallèlement à ces supports de concertation ouverts à tous, il convient de noter que de nombreuses demandes individuelles ont été formulées auprès de la mairie de Roquebrune-sur-Argens. La plupart des sollicitations concernent des demandes de constructibilités et ne relèvent donc pas de l'intérêt général. A ce titre, elles n'ont pas été intégrées dans le présent bilan de la concertation. Cependant, une réponse individuelle a été apportée par la commune.

Les personnes sont invités à prendre connaissance du dossier de PLU arrêté qui sera disponible dès le lendemain du Conseil Municipal, en mairie aux horaires d'ouverture au public, ce qui leur permettra de voir si leur demande a reçu une suite favorable, et dans l'hypothèse contraire, pourront rencontrer le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique pour faire part des doléances.

Synthèse des observations du public et prise en compte

La commune synthétise las interrogations des habitants exprimés par les différentes voies de concertations.

Principales questions/observations soulevées et leur prise en compte dans le projet de PLU

1/ Comment le PLU prend en compte les obligations de production de logement social ?

La commune a hérité d'une situation de carence. Les objectifs de production de logements sociaux fixés au PLU sont ceux du Plan Local de l'Habitat qui oblige la réalisation de 57% de logement social sur

la totalité des logements produits. La commune a mis en place des outils pour favoriser la production de logement social : les servitudes de mixité sociale soit sur la totalité des zones urbaines et sur des secteurs particuliers. Des projets sur du foncier public sont également en cours de réflexion notamment à la Bouverie avec un projet intergénérationnel. L'objectif pour la commune est de pouvoir offrir un parcours résidentiel complet à ses habitants : des jeunes jusqu'aux séniors.

2/ Comment le PLU prend en compte la problématique de ruissellement urbain et donc de gestion des eaux pluviales pour les futures constructions ?

En attendant l'approbation du schéma directeur qui est en cours de réactualisation, la règlementation imposée dans le cadre du PLU sera la doctrine départementale de la MISEN qui est contraignante. Il est également mis en place un coefficient de perméabilité qui oblige à la végétalisation des parcelles et la non imperméabilisation d'une partie de la parcelle pour favoriser les écoulements. Des emplacements réservés sont également prévus.

3/ Pour les Issambres, qu'est-ce que vous allez faire pour les constructions ?

La commune souhaite conserver les formes urbaines existantes. C'est pour cela que sur les Issambres le zonage sera UD. Les dispositions règlementaires favorisent la conservation du tissu pavillonnaire existant.

4/ Pour les Issambres, prévoyez-vous de préserver l'esprit Beaumont ?

La règlementation prend en compte le contexte urbain de la commune. Les toits terrasses inaccessibles sont interdits. La hauteur est règlementé de sorte à prendre en compte dans le calcul la pente du terrain et de ne pas priver la vue mer. Les reculs entre les constructions permettent de préserver la végétation.

Organisation interne de la collectivité

Commission extra-communale

Trois réunions de travail ont été conduites en 2021 avec les participants de la commission extra-communale mise en place avec la mairie qui rassemblent des citoyens sur la thématique de l'urbanisme. Ces trois réunions ont portés exclusivement sur le projet de PLU. Dans un premier temps, pour échanger sur la déclinaison des grandes orientations du PADD et les obligations règlementaires auxquelles le PLU doit se conformer, la seconde sur le règlement et zonage/OAP du projet de PLU et la dernière sur la prise en compte des remarques des PPA/réunions publiques/commission extra-municipale et la présentation des déclassements EBC.

Les personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU

Conformément aux articles du Code de l 'Urbanisme, les Personnel Publiques Associées (PPA) ont été associées à l'élaboration du PLU.

En application de l'article L121-2 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Préfet a transmis Monsieur le Maire, le porté à connaissance (PAC) qui comprenait le récapitulatif des grandes politiques publiques fondant l'action des services de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général, ainsi que les études techniques dont disposait l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Deux réunions ont été organisées en vue de recueillir les observations des PPA : une première pour présenter les orientations du PADD (le 7 octobre 2020) et une seconde pour présenter la déclinaison réglementaire du PADD (le 29 juillet 2021).

Cette association a été renforcée avec certaines PPA et certains acteurs du territoire par des échanges et des rencontres supplémentaires :

- Avec les services de l'Etat (DDTM) sur les sujets de fond et sur la thématique spécifique du logement social
- Avec la CAVEM sur le sujet de la compatibilité avec le SCOT en particulier avec le projet d'intégration de l'évolution de la prise en compte de la loi Littoral suite à la loi ELAN dans les documents de planification.
- Avec l'architecte des bâtiments de France sur les sujets des projets d'Orientation et d'Aménagement dans le Village, sur les dispositions règlementaires en particulier qualitatives.

ANNEXES



Appels d'offres

Annonces légales

var-matin
Lundi 9 novembre 2020

Avis de Procédure Adaptée

COMMUNE DE TARADEAU

AVIS DE MARCHÉ TRAVAUX

Organisme acheteur : Commune de Taradeau
Correspondant : Albert UNVILLE 26, route de Flayosc BP6, 83460 Taradeau, FRANCE
Tél. : +33 494950930. Fax : +33 494607031.
Courriel : marches.grossi@mairie-taradeau.fr.
Site du profil d'acheteur : https://www.marches-securises.fr
Objet du marché : TRAVAUX DE RAMPE AUX ENTRÉES PRINCIPALE ET SECONDAIRE DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE ET DE L'ALSH
Type de marché : Travaux : Exécution
Classification CPV : 45232150 ; 45232151 ; 45232411
Durée du marché ou délai d'exécution : 3 mois
Durée de validité des offres : 3 mois
Type de procédure : Procédure adaptée
Date prévisionnelle de commencement des travaux : 14 décembre 2020
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération.
1. Prix 40%
2) Valeur Technique 60%
Date limite de réception des offres : Jeudi 26 novembre 2020 - 18:00
Langue(s) pouvant être utilisée(s) : français.
Renseignements d'ordre technique : Commune de Taradeau 26, route de Flayosc BP 6, à l'attention de Jean-Pierre CAMPI 1 ère. étage TARADEAU, FRANCE. Tél. : +33 494607030.
E-mail : jeanpierre.campi@mairie-taradeau.fr. Fax : +33 494607031.
Date d'envoi du présent avis : 05 novembre 2020.

VILLE DE LA GARDE

AVIS D'APPEL PUBLIC
A LA CONCURRENCE
M. Le Maire
Sce Programmation-Marchés Publics
Rue Jean Baptiste Lavéra BP 131
83957 La Garde - Cedex
Tél : 04 94 08 08 08.
Référence acheteur : Façades Gde MOULET 2
Cet avis implique un marché public
Objet : TRAVAUX DE RÉFECTION DES FACADES DU GYMNASE GUY MOULET 2 A LA GARDE.
Procédure : Procédure adaptée
Forme du marché : Prestation divisée en lots : non
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération.
40% Valeur technique
60% Prix
Réception des offres : 27 septembre 2020 à 18 heures au plus tard.
Envoi à la publication le : 5 novembre 2020.
Les délais de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, aller sur https://www.ville-lagarde.fr

Divers

Notaires

AVIS AU PUBLIC
Insertion - Changement de régime matrimonial

Suivant acte reçu par Maître Jean-Dimitri CHALET, notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « JEAN-DIMITRI CHALET-NOTAIRE », titulaire d'un Office Notarial à La Puy en Velay (43000), 2 bis Faubourg Saint-Jean, CRPCEN 43018, le 31 octobre 2020, a été conclu le changement de régime matrimonial portant modification de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale ayant survécu entre :
Monsieur [illegible], Monsieur et Madame Nicole Danielle MAGGIORO, sans profession, sans époux, demeurant ensemble à Saint-Raphaël (83700) 344, rue du Stade Résidence L'Alhambra.
Monsieur est né à Lyon 2ème arrondissement (69002) le 8 décembre 1945.
Madame est née à Alger (Algérie) le 7 mars 1949.
Mariés à la mairie du Lyon 2ème arrondissement (69002) le 24 avril 1965 sous le régime de la communauté de biens réduites et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française. Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la règlementation fiscale.
Les représentants des créanciers n'ont changé en rien, ses contrats dans les trois mois de la présente insertion, au l'office notarial de domicile a été élu à cet effet.
Pour insertion
Le notaire.

Avis Administratifs

ROQUEBRUNE

AVIS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Roquebrune sur Argens, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu lors du conseil municipal du jeudi 05 novembre.
Le PADD est désormais téléchargeable via le site internet de la Commune : www.roquebrune.com.

Conformément à l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication (NOR/M : MCCE1032712DA) le prix de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2020 au tarif de base de 4,07 € HT pour le Var.

var-matin
UN JOURNAL OFFICIEL HABILITÉ POUR VOS ANNONCES LÉGALES
Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

Vie des Sociétés

AVIS
Constitution
Par acte SSP en date du 15/10/2020, il a été constitué une SAPL dénommée :
GUILLAUME BARAT PHOTOGRAPHE
Objet social : Prestations photographiques et toutes activités liées à la photographie.
Siège social : 7 Rue Pont Vert 83130 La Garde.
Capital : 500 euros.
Gérant : M. BARAT Guillaume et Mme BANNO Johanna demeurant 7 Rue Pont Vert 83130 La Garde.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de TOULON.

AVIS
Suivant acte sous seing privé en date du 22 octobre 2020, il a été constitué la Société par Actions Simplifiée suivante :
Dénomination : IKONYE
Siège social : Solliès-Toucas (83210), 512 chemin de la Peyrarme
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation
Capital social : Mille euros (1.000,00€), divisé en mille actions d'une valeur nominale d'un euro (1,00€) chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées
Objet : conception et vente d'articles de prêt-à-porter
Président : Mlle Mathilde Anny Marie-Laure PAILLET, demeurant à Angoulême (16000), 8 rue Poudret
Directrice générale : Mlle Laure Sylvie Rose Nicole SEYNER, demeurant à La Seyne-sur-Mer (83500), 125 avenue Auguste Plane
Admission aux assemblées : Tout associé a le droit de participer et voter aux décisions collectives. Chaque action donne droit à une voix. Les décisions ordinaires sont prises à la majorité des deux tiers des actions composant le capital social. Les décisions extraordinaires sont prises à la majorité des trois quarts des actions composant le capital social.
Transmission des actions : Toute transmission d'actions est soumise à agrément.
Immatriculation au RCS de la ville de Toulon (83).
Pour avis et mention

Avis d'Enquêtes

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE ET PROJETS URBAINS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOULON (PLU) ET CREATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) POUR L'ANCIEN CERCLE NAVAL

Par arrêté en date du 3 octobre 2020, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Amiral Bonnaire, a décidé de l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet :
- d'une part la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme en vue de faire évoluer le PLU pour permettre l'aménagement du secteur Lauvière Cadastre, la modification du secteur de Pian de Masse Mondès, diverses propositions et ajustements pour le règlement, l'actualisation de quelques emplacements réservés, l'enrichissement du patrimoine, l'intégration de procédures antérieures (Mise à Jour n°11, Déclaration de Projet sur la Mise en sécurité du Faron, Délibération relative à la hauteur et au stationnement) et la correction d'une erreur matérielle ;
- d'autre part la création d'un Périmètre Délimité des Abords pour l'Ancien Cercle Naval et rue 29 avenue Jean Moulin à Toulon.

Cette enquête publique unique se tiendra du 9 novembre 2020 au 9 décembre 2020 inclus, soit pendant 31 jours, en l'Hôtel de Ville, 9e étage.
Toutes informations concernant les dossiers et l'enquête publique unique pourront être sollicitées auprès de la Mairie de Toulon - Service Etudes et Planification - Avenue de la République, CS 71402 83056 Toulon Cedex.
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique unique ou pendant celle-ci.
Pendant toute la durée de l'enquête publique unique, les dossiers seront tenus à la disposition du public en version papier et en version numérique sur un poste informatique mis gratuitement à disposition, au Rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville, Service Etudes et Planification, les jours d'ouverture au public, de 8 h 30 à 12 heures et de 13 h 30 à 16 h 30.
Les observations pourront également être consignées sur le site internet de la Ville (www.toulon.fr, rubrique « Mon Toulon Pratique », Urbanisme puis Plan Local d'Urbanisme).
M. Bernard ALTENBACH a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par M. Dominique RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques désigné par le Président du Tribunal Administratif de Toulon, par décision de remplacement en date du 11 novembre 2020.
Pendant toute la durée de l'enquête publique unique, des observations et propositions pourront être formulées sur un registre ouvert à cet effet.
Ces observations pourront également être consignées sur le site internet de la Ville (www.toulon.fr, rubrique « Mon Toulon Pratique », Urbanisme puis Plan Local d'Urbanisme).
M. Bernard ALTENBACH a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par M. Dominique RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques désigné par le Président du Tribunal Administratif de Toulon, par décision de remplacement en date du 11 novembre 2020.
Pendant toute la durée de l'enquête publique unique, des observations et propositions pourront être formulées sur un registre ouvert à cet effet.
Ces observations pourront également être consignées sur le site internet de la Ville (www.toulon.fr, rubrique « Mon Toulon Pratique », Urbanisme puis Plan Local d'Urbanisme).
Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Mairie de Toulon - avenue de la République CS 71407 - 83 056 Toulon Cedex
- par courrier électronique au Commissaire-Enquêteur à l'adresse électronique suivante : procedure-epu-ch-nav-toulon.fr. Le dernier jour de l'enquête publique unique, les courriers électroniques seront enregistrés jusqu'à 16 h 30.
En outre, M. Bernard ALTENBACH, Commissaire-Enquêteur, recevra personnellement les observations du public les 9, 17, 26 novembre 2020, le 1er décembre 2020 de 9 heures à 12 heures et le 9 décembre 2020 de 13 h 30 à 16 h 30, au 9e étage de l'Hôtel de Ville.
Les observations et les propositions du public formulées sur le registre transmises par voie postale, par voie électronique et celles reçues par le commissaire-enquêteur sont par nature mises au siège de l'enquête et sur le site internet de la commune.
Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête publique unique.
Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de Toulon, Avenue de la République, CS 71407, 83056 Toulon Cedex, Service Etudes et Planification, 9e étage, ainsi qu'à la Préfecture du Var.
« Mon Toulon Pratique », Urbanisme puis Plan Local d'Urbanisme) et à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment l'Hélianthe, 140 rue Emile Ollivier, 83000 Toulon, 5e étage, Service Planification Urbaine.
A l'issue de l'enquête publique unique, le Conseil Métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est l'autorité compétente pour approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme par délibération. Lors de cette approbation, le Conseil Métropolitain se prononcera également sur le projet de création de Périmètre Délimité des Abords pour l'Ancien Cercle Naval.
Cet avis sera affiché en l'Hôtel de Ville ainsi que en mairies annexes aux lieux habituels, à l'Hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et publié sur le site Internet de la Ville (www.toulon.fr, Rubrique « Mon Toulon Pratique », Urbanisme puis En cours d'élaboration).

Avis d'Appels

MAIRIE DE CALLAS

APPEL D'APPEL PUBLIC
à la concurrence
Marché de travaux
Objet de la consultation : Travaux d'aménagement du centre ville phase n°3 : la Placette de la Victoire (Placette de la Mairie) et la rue Close.
Date limite de réception des offres : Le 8 décembre 2020 à 10 heures.
Pouvoir adjudicateur : Mairie de Callas 2, Place de la Victoire 83830 Callas
Téléphone : 04 94 76 61 07
Fax : 04 94 80 73 25 mairie@callas.fr
Statut : Commune
Activité(s) principale(s) : Services généraux des administrations publiques
Le pouvoir adjudicateur n'agit pas pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs.
Objet du marché : Travaux d'aménagement du centre ville phase n°3 : la Placette de la Victoire et la rue Close.
Marché couvert par l'accord sur les marchés publics (AMP) : non
L'avis concerne un marché ordinaire
Type de marché de travaux : Exécution
Lieu principal d'exécution : Le présent marché concerne la Placette de la Mairie.
Les prestations sont traitées à prix unitaires.
Le contenu des travaux est le suivant :
- La réfection d'un réseau d'eaux usées
- La réfection d'un réseau d'eaux pluviales
- Le renforcement de la défense incendie
- La rénovation du revêtement de surface (enrobés et pavage)
- L'aménagement de surface de la place de la Victoire,

Des options sont prévus :
- Pour le réseau d'eaux usées, sur la phase 2 jusqu'au Rue Carnot.
- Pour le réseau d'eaux pluviales, sur la base sur la place de la Victoire.

Il est prévu également deux tranches optionnelles :
- **Tranche optionnelle n°1 :** Rue Victoire et mise en place (pavé d'un genre corps métallique sur le mur entourant).
- **Tranche optionnelle n°2 :** Réfection de rue allée sous la Placette de la Victoire.

Le présent marché concerne le service de la commune de Callas. Le marché a une durée de 2 mois maximum. Une retenue de garantie est prévue. Son taux par rapport au montant du marché est de 5 %. Cette retenue de garantie peut être remplacée par une garantie à première demande ou cautionnement des caution personnelle et solidaire. Il n'est pas prévu d'avance.
Conditions de participation :
Le candidat doit produire sous forme de la candidature et une déclaration du candidat établies sur papier libre ou sur des formulaires DC1 et DC2 dûment complétés, et, à l'exécution, les attestations judiciaires, fiscales et sociales des jugements prononcés, ainsi que les éléments suivants :
- Situation juridique :
les renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée à l'article L.5212-2 du code du travail,
- la production par les soumissionnaires du candidat de chacun des documents exigés de celui-ci.

Capacité économique et financière :
la déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les fournitures, services ou travaux objet du marché réalisés au cours des cinq dernières années, appuyés d'attestations de bonne exécution pour les travaux les plus importants.
Procédure : MAPA ouvert
Critères d'attribution
Publicité Travaux d'aménagement chemin du centre ville phase n°3 : la Placette de la Victoire et la rue Close.
Le classement des offres et le choix du/des attributaire(s) sont fondés sur l'offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères pondérés énoncés ci-dessous :
Les critères sont notés sur 100.
1. Critère Prix des prestations pondéré à 40 %.
Se reporter au règlement de consultation
2. Critère Valeur technique pondéré à 60 %.
Se reporter au règlement de consultation
3. Critère du délai à 15%
Se reporter au règlement de consultation.
Renseignements d'ordre administratif :
Numéro de référence du marché : 2020-MAPA01-TRAVAUX D'AMENAGEMENT du centre ville phase n°3 : la Placette de la Victoire et la rue Close
La présente consultation est une consultation initiale.
Date d'envoi du présent avis à la publication : 06/10/2020
Date limite de réception des offres : 08/12/2020
Le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre pendant un délai de 120 jours à compter de la date limite de réception des offres. Le dossier de consultation est délivré sur demande par le pouvoir adjudicateur. Le dossier de consultation est remis gratuitement.
Le dossier de consultation est téléchargeable sur le site internet de la mairie de CALLAS.
Modalités essentielles de financement et de paiement : Le délai global de paiement des sommes dues est fixé à 30 jours.
Forme juridique que devra revêtir le groupement d'opérateurs économiques attributaire du marché : Après attribution, aucune forme de groupement n'est exigée.
La même entreprise peut présenter plusieurs offres pour le marché en agissant à la fois :
- en qualité de candidat individuel et de membre d'un ou plusieurs groupements ;
- en qualité de membres de plusieurs groupements.

Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Toulon
Conditions de remise des candidatures - Adresse de remise des offres :
Les candidats doivent remettre leurs offres par voie électronique à l'adresse suivante : http://www.marches-securises.fr avant la date et l'heure limites indiquées ci-avant.
Le choix du mode de transmission est irrévocable. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission pour à tous les deux sens (aller et retour) au pouvoir adjudicateur.
Adresse auprès de laquelle des renseignements complémentaires peuvent être obtenus, pour les renseignements d'ordre technique :
Bureau d'études CETRA
Correspondant : Monsieur Jean-Marc PRIN, Maître d'oeuvre
Adresse : 73 Bd Randel 83700 Saint-Raphaël
Tél : 04.94.02.18.60
Mél : contact@cetra.fr
pour les renseignements d'ordre administratif : Mairie de Callas
Correspondant : M. Claude ATTANSOUNON, Directeur Général des Services
Adresse : 2, Place de la Victoire 83830 CALLAS
Tél : 04.94.76.61.07

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Aménagement : un projet au « PADD » de course

Le Projet d'aménagement et de développement durable (Padd) présenté hier au conseil municipal

Contre le terrorisme et pour la liberté d'expression : le maire Jean Cayron a décidé de marquer le coup, hier après-midi, avant et après la séance du conseil municipal qui s'est tenue dans la salle Molière. Une minute de silence, la lecture d'un extrait de texte de Jacques Chirac sur la laïcité et le dépôt de bougies au monument aux morts par les élus ont participé à rendre hommage aux victimes des derniers attentats.

Parmi les délibérations inscrites à l'ordre du jour, celle inhérente au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a retenu toute l'attention. La présentation de ce PADD (1), le plus rapidement possible après l'élection municipale, figurait parmi les promesses de campagne de Jean Cayron. Lequel souhaite reprendre l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) en fixant ses nouvelles orientations en vue de sa modernisation. D'où cette première étape du PADD, dont les tenants et aboutissants ont été présentés par Gilles Priarone, l'adjoint au maire délégué à l'urbanisme. Voici les grandes lignes de son exposé.





Lors du conseil municipal d'hier, l'adjoint à l'urbanisme Gilles Priarone a notamment exposé le Projet d'aménagement et de développement (PADD), *« socle »* du futur Plan local d'urbanisme. (Photos Clément Tiberghien)

❒ Les orientations

Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Estérel ; renforcer l'attractivité économique du territoire ; valoriser l'authenticité du littoral ; lutter contre l'étalement urbain ; optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental. Ces axes se déclineront en priorité au Village, à La Bouverie, aux Issambres ainsi qu'au pôle des Quatre-chemins.

❒ Territoire et risques

Prévenir les habitants et les entreprises des risques naturels (inondations, feux de forêt en particulier) ; s'appuyer sur les espaces agricoles productifs pour mettre en valeur notre diversité et mener une reconquête du foncier agricole.

« La commune est boisée à 80 %, donc cela induit des risques de feux de forêt et la majorité des 20 % restants présentent des risques d'inondation, indique Gilles Priarone. *Les derniers épisodes météorologiques extrêmes ont fait émerger une problématique nouvelle : le ruissellement urbain ».*

Au regard de ces contraintes, ajoutées au respect de la loi "littoral" et du Scot, *« les possibilités d'extension, d'urbanisation et de densification de la commune sont relativement mesurées ».*

❒ Logements

Pour combler le retard de la commune pris dans le cadre de la loi SRU sur les logements sociaux, et dans le cadre du PLH, il est nécessaire de réaliser 175 logements par an, dont 100 logements locatifs sociaux (LLS) ou abordables.

« Nos objectifs seront de diminuer la croissance de la population par deux par rapport à la période 2012-2017 ; de s'orienter vers un habitat diversifié, plus économe d'espaces ; de mener une stratégie innovante pour un habitat durable ; d'assurer la mixité sociale ; de veiller à une répartition équilibrée et suffisante des équipements sur le territoire ».

À noter que ce PADD sera transmis au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie centrale, en mairie d'honneur ainsi que dans les mairies annexes de La Bouverie et des Issambres sur des panneaux d'affichage durant un mois. Ce projet sera aussi mis en ligne sur le site internet de la Ville (www.roquebrune.com).

T. HUET
thuet@nicematin.fr

1. Qui prend notamment en compte la loi "littoral" ainsi que des documents tels que le SCot (Schéma de cohérence territoriale) et le PLH (Plan local de l'habitat).

Mise en sécurité du gué du Pas de Piche

La Ville envisage la réfection de l'ouvrage du passage à gué du Pas de Piche, qui n'aura pas pour objectif d'améliorer la protection de zones vulnérables, mais facilitera l'écoulement de la rivière pour des crues non débordantes et apportera une solution de confort pour les usagers du chemin. Rappelons que l'ouvrage tient un rôle de seuil en rehaussant les niveaux d'eau en amont, tout en permettant de limiter les vitesses d'écoulement et ainsi participe à l'écrêtement des pluies.

Dans le but de sécuriser le passage des véhicules et d'améliorer l'évacuation des eaux en décrue, la Ville souhaite donc que soit réalisé l'aménagement de ce passage par la pose de cadres à la place des buses existantes avec une réfection de la voie, permettant d'augmenter la sécurité des usagers.

Dans l'attente des autorisations administratives requises, ce projet a été estimé à 100 000 euros et les travaux pourraient démarrer avant l'été prochain.

Réunion Publique P.A.D.D.

5 octobre 2020 · 27

Partager sur Facebook | Tweeter sur twitter | J'aime 0 | Tweet



La réunion publique visant à présenter le P.A.D.D. roquebrunois – Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, se tiendra le mercredi 7 octobre, à 18h30, à la salle Molière au Village.

😷Port du masque obligatoire.

Articles récents

Réunion Publique P.A.D.D.

3-10 Oct. – Fête de la Science

10 oct. – Journée nationale du commerce de proximité

31 oct. – Halloween au village

Dégradation météorologique : point sur la situation



Ville de Roquebrune-sur-Argens
@VilledeRoquebrunesurArgens

Accueil
Publications
Vidéos
Photos
Avis
À propos
Communauté
Groupes
Roquebrune TV
Évènements
Créer une Page

J'aime · Partager · ··· | Envoyer un message

Publications

Ville de Roquebrune-sur-Argens
2 octobre, 06:00 ·

[RÉUNION PUBLIQUE]📝🚹

La réunion publique visant à présenter le P.A.D.D. roquebrunois - Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, se tiendra le mercredi 7 octobre, à 18h30, à la salle Molière au Village.

😷 Port du masque obligatoire.



17 · 16 partages

J'aime · Commenter · Partager

Ville de Roquebrune-sur-Argens
1 h ·

[COMPTE-RENDU]
Conseil municipal du 24 septembre 2020

1,8 **1,8 sur 5** · Selon l'avis de 128 personnes



Roquebrune-sur-Argens

Le Village, les Issambres, la Bouverie, 10610 hectares, 27 km du nord au sud, plus de 8 km de crique...

Afficher plus

Communauté Voir tout

12 791 personnes aiment ça
13 746 personnes suivent ce lieu
3 589 visites

À Propos Voir tout



Présentation du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS







Accueil | Mairie | Cadre de vie | Enfance-Jeunesse | Culture | Sports-loisirs | Vie sociale

Événements | Enfance-Jeunesse | Culture | Eaux de baignade



Fête de la Science



Journée Nationale Commerces



Halloween au Village



>> Tout l'agenda +

Roquebrune pratique

- Opération Tranquillité Vacances
- Occupation du domaine public
- Les élus
- La cantine
- Guide des associations
- Nouveaux arrivants
- L'agenda
- Portail famille
- Médiathèques
- Publications municipales
- Service Etat-Civil
- Guichet unique - Facturation
- Cimetière

Actualités



Réunion Publique // La réunion publique visant à présenter le P.A.D.D. roquebrunois - Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, se tiendra le mercredi 7 octobre, à 18h30, à la salle Molière au Village.
Port du masque obligatoire.



PREVENTION DES RISQUES MAJEURS

>> Télécharger le DICRIM

>> Inscrivez-vous au système d'alerte à la population



Arrêté préfectoral du 29 septembre 2020 // Le taux d'occupation des lits de réanimation dans le Var étant à la hausse, le Préfet a pris la décision d'accentuer temporairement les mesures de restrictions horaires pour l'accueil du public dans les débits de boissons et les restaurants du Département.

J'aime | Partager | ···

Envoyer un message



Ville de Roquebrune-sur-Argens
@VilledeRoquebrunesurArgens

- Accueil
- Publications
- Vidéos
- Photos
- Avis
- À propos
- Communauté
- Groupes
- Roquebrune TV
- Évènements

Créer une Page

Ville de Roquebrune-sur-Argens
3 septembre, 03:59 ·

[RÉUNION DU PLU]
Rendez-vous est donné ce soir, à 18h, salle Suzanne Régis, pour la présentation du PLU sur la Bouverie. Présentation et débats au programme.
Hier soir, la salle Moliere affichait complet pour la première réunion publique du Plan local d'urbanisme consacré au village.









17 9 partages

sur Messenger
www.roquebrune.com
Hôtel de Ville
Heures : 08:00 - 12:00, 13:30 - 17:00
Ferme dans 30 minutes

Transparence de la Page Voir plus

Facebook fournit des informations pour vous aider à mieux comprendre le but de cette Page. Découvrez l'historique des publications et de la gestion de cette dernière.

Page créée - 18 mai 2015

Personnes

★★★★★
15 119 mentions J'aime
3 672 visites

Pages connexes

A la From
Fromagerie

Nello Broglio
Personnalité publique

Marché aux affaires roquebrune...
Magasin discount


J'aime
Partager
Envoyer un message
Ville de Roquebrune-sur-Argens
@VilledeRoquebrunesur Argens
Accueil
Publications
Vidéos
Photos
Avis
À propos
Communauté
Groupes
Roquebrune TV
Évènements
Créer une Page
J'aime
Commenter
Partager
Ville de Roquebrune-sur-Argens
2 septembre, 05:00
[RÉUNION PUBLIQUE] RAPPEL
Ce soir, à 18 heures aura lieu la première réunion publique de présentation du Plan local d'urbanisme (PLU).
Elle portera plus précisément sur le village et les écarts.
Rendez-vous est donné à 18 heures, salle Molière.
Pass sanitaire obligatoire.
Présentation du PLU
Plan Local d'Urbanisme
ROQUEBRUNE
LE VILLAGE - LES ÉCARTS
jeudi 2 septembre - 18h
salle Molière
15
12 commentaires 3 partages
À Propos
Voir tout
Av. Gabriel Péri
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Rue Grande André Cabasse (0,30 km)
83520 Roquebrune-sur Argens
Obtenir l'itinéraire
04 94 19 59 59
Contactez Ville de Roquebrune-sur-Argens sur Messenger
www.roquebrune.com
Hôtel de Ville
Heures : 08:00 - 12:00, 13:30 - 17:00
Ferme dans 30 minutes
Transparence de la Page
Voir plus
Facebook fournit des informations pour vous aider à mieux comprendre le but de cette Page. Découvrez l'historique des publications et de la gestion de cette dernière.
Page créée - 18 mai 2015
Personnes
15 119 mentions J'aime
3 672 visites
Pages connexes
J'aime
Partager
Envoyer un message
Ville de Roquebrune-sur-Argens
@VilledeRoquebrunesur Argens
Accueil
Publications
Vidéos
Photos
Avis
À propos
Communauté
Groupes
Roquebrune TV
Évènements
Créer une Page
Ville de Roquebrune-sur-Argens
7 h
[RÉUNION PUBLIQUE]
Après le village, jeudi, et La Bouverie, vendredi, c'est aux Issambres que l'équipe municipale se rendra ce soir, pour présenter le Plan local d'urbanisme (PLU).
Rendez-vous est donné aux Sambracitains ce mardi 7 septembre, à 18h à l'Espace Robert Manuel, pour une présentation suivie d'un échange constructif.
Pass sanitaire obligatoire
Plan Local d'Urbanisme
ISSAMBRES
Rechercher publications sur la Page
Lieux ▸ Roquebrune-Sur Argens, Provence-Alpes-Cote D'Azur, France ▸ Hôtel de Ville ▸ Ville de Roquebrune-sur-Argens ▸ Publications
Français (France) · English (US) · Español · Português (Brasil) · Deutsch
Informations concernant les données de statistiques de Page
Confidentialité · Conditions générales · Publicité · Choisir sa pub · Cookies · Plus
Facebook © 2021

LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME PRÉSENTÉ À LA POPULATION

Le PLU entre dans sa phase finale. Début septembre, il sera détaillé vaux Roquebrunois des trois pôles. Des réunions au cours desquelles chacun pourra échanger avec les élus



En arrivant aux affaires en juillet 2020, l'une des missions primordiales de la majorité était de finaliser le Plan local d'Urbanisme de la commune, jusqu'alors inexistant. Un travail de titan au regard des nombreuses contraintes : pression foncière, risques naturels, règlements, espaces protégés, volonté des élus (moratoire sur l'urbanisation, plus d'urbanisation périphérique), modération de la consommation d'espaces… Un PLU vertueux

Un an plus tard, le dossier est ficelé et prêt à être présenté aux Roquebrunois.

Un projet de PLU déjà détaillé aux services de l'État et qualifié de *« vertueux par rapport aux dérives du passé et dans le respect de la Loi littoral »*.

Les seules remarques faites n'ont concerné que de simples réajustements qui ne remettent nullement en cause les fondements du document.

Ce plan d'urbanisme qui s'intègre pleinement dans le Programme d'Aménagement de Développement Durable se base sur trois mesures : une très faible consommation foncière, pas d'étalement urbain. Et une extension de l'urbanisation très limitée.

L'essentiel portera donc sur le renouvellement urbain avec une optimisation du foncier communal et le comblement des dents creuses.

Respect et préservation des formes urbaines :
Hauteurs limitées à l'avoisinant dans le centre ancien du Village. Hauteurs maximales de 9 m en R+2 sur les centralités de la Bouverie et des Issambres, dans un périmètre contenu correspondant au cœur des agglomérations telles que définies par la Loi Littoral, ainsi que sur la première couronne du village. Tout le reste des zones urbanisées sera figé en tissu pavillonnaire avec des hauteurs limitées à 6 m en R+1.

Préservation des espaces naturels :
Insaturation d'un zonage N urbain pour protéger la nature en ville. Protection totale de la partie Nord des Issambres. Instauration majoritaire d'un zonage Np, zonage le plus restrictif en termes de protection des espaces naturels remarquables.

Reconquête agricole :
Zonage agricole étendu à des parcelles autrefois cultivées et situées en zone AOP pour permettre l'extension des domaines viticoles.



Voir les statistiques Booster

13 J'aime

villederoquebrunesurargens ⚠Plan local d'urbanisme : présentation à la population

Au terme d'une année de travail, le PLU entre dans sa phase finale.

Début septembre, il sera présenté et détaillé aux Roquebrunois des trois pôles.
Des réunions au cours desquelles chacun pourra échanger avec les élus.

👉Rendez-vous le :
2 septembre : 18h — salle Molière au village.
3 septembre : 18h — espace Suzanne Régis à La Bouverie.
7 septembre : 18h — espace Robert Manuel aux Issambres.

#urbanisme #planlocaldurbanisme #amenagement

25 août



Parcours sports nature balisés



Podcast#4 La Bouverie



Albert Camus, Méditerranéen



>> Tout l'agenda +

Actualités



Présentation du Plan Local d'Urbanisme // Le PLU entre dans sa phase finale. Les 2, 3 et 7 septembre, il sera détaillé aux Roquebrunois. Des réunions au cours desquelles chacun pourra échanger avec les élus.

>> En savoir +



Retrouvez ici la participation et les résultats pour les élections départementales et régionales 2021

Consulter :

>> La participation pour les élections départementales

>> La participation pour les élections régionales

>> Les résultats des élections départementales

>> Les résultats des élections régionales



Aménagement installation Bouygues Télécom - Col du Bougnon // Dossier d'information relatif au site de radiotéléphonie mobile Bouygues Télécom Col du Bougnon.

Consulter le dossier







Roquebrune pratique

- NOUVEAU : Portail famille - Espace citoyens
- Plan du site
- Opération Tranquillité Vacances
- Occupation du domaine public
- Les élus
- La cantine
- Guide des associations
- Nouveaux arrivants
- L'agenda
- Portail famille
- Médiathèques
- Publications municipales
- Service Etat-Civil
- Guichet unique - Facturation
- Cimetière
- Marchés publics
- Numéros d'urgence

Le projet de Plan local d'urbanisme présenté à la population

25 août 2021



Le PLU entre dans sa phase finale. Les 2, 3 et 7 septembre, il sera détaillé aux Roquebrunois. Des réunions au cours desquelles chacun pourra échanger avec les élus

En arrivant aux affaires en juillet 2020, l'une des missions primordiales de la majorité était de finaliser le Plan local d'Urbanisme de la commune, jusqu'alors inexistant. Un travail de titan au regard des nombreuses contraintes : pression foncière, risques naturels, règlements, espaces protégés, volonté des élus (moratoire sur l'urbanisation, plus d'urbanisation périphérique), modération de la consommation d'espaces...

Un PLU vertueux

Un an plus tard, le dossier est ficelé et prêt à être présenté aux Roquebrunois. Un projet de PLU déjà détaillé aux services de l'État et qualifié de *« vertueuxpar rapport aux dérives du passé et dans le respect de la Loi littoral »*.
Les seules remarques faites n'ont concerné que de simples réajustements qui ne remettent nullement en cause les fondements du document. Ce plan d'urbanisme qui s'intègre pleinement dans le Programme d'Aménagement de Développement Durable se base sur trois mesures : une très faible consommation foncière, pas d'étalement urbain. Et une extension de l'urbanisation très limitée. L'essentiel portera donc sur le renouvellement urbain avec une optimisation du foncier communal et le comblement des dents creuses.

ENCADRÉ

Respect et préservation des formes urbaines : hauteurs limitées à l'avoisinant dans le centre ancien du Village. Hauteurs maximales de 9m en R+2 sur les centralités de la Bouverie et des Issambres, dans un périmètre contenu correspondant au cœur des agglomérations telles que définies par la Loi Littoral, ainsi que sur la première couronne du village. Tout le reste des zones urbanisées sera figé en tissu pavillonnaire avec des hauteurs limitées à 6m en R+1.

Préservation des espaces naturels : Insaturation d'un zonage N urbain pour protéger la nature en ville. Protection totale de la partie Nord des Issambres. Instauration majoritaire d'un zonage Np, zonage le plus restrictif en termes de protection des espaces naturels remarquables.

Reconquête agricole : zonage agricole étendu à des parcelles autrefois cultivées et situées en zone AOP pour permettre l'extension des domaines viticoles.

ENCADRÉ

Les réunions publiques :
2 septembre : 18h — salle Molière au village.
3 septembre : 18h — salle Suzanne Régis — La Bouverie.
7 septembre : 18h — salle Robert Manuel — Les Issambres.

PASS OBLIGATOIRE

Est-Var

var-matin
Mardi 7 septembre 2021

En bref

Roquebrune

Plan local d'urbanisme
Une réunion publique est organisée en vue de détailler la phase finale du Plan local d'urbanisme. Aujourd'hui, à la salle Robert-Manuel aux Issambres. Pass sanitaire obligatoire.

Saint-Raphaël
ANNONCES
www.var-matin.com
Passer votre annonce et payer par
04.94.19.33.22
(0,15 € T.T.C. la minute)
Viagers
DESVIGNES IMMOBILIER
RECHERCHE

Les secrets des chauves-souris au grand jour

L'agglomération renouvelle ses balades à la découverte de ces mammifères mystérieux. Et finalement bien loin de l'imaginaire créé autour d'eux.

Si vous avez entendu ce matin à la radio que vous avez une chance sur dix millions de vous faire mordre par une chauve-souris enragée, comme le disait si bien Jean-Marie Bigard, et que vous souhaitez en connaître davantage sur ces mammifères, enfilez vos chaussures ! Estérel Côte d'Azur agglomération, renouvelle, pour la huitième édition, ses balades nocturnes à la découverte de ces animaux aussi mystérieux, de par leur vie la nuit, que sujets aux idées reçues.
Après une première soirée dans les bois fréjusiens, ce vendredi, Audrey Allemand, animatrice Natura 2000 et parmi les guides du groupe, revient sur l'histoire de la chauve-souris et tout l'imaginaire encore prédominant, parfois faux, aujourd'hui.



Et si finalement, les chauves-souris, sujettes aux idées reçues, n'étaient pas si méchantes... (Photo doc Philippe Arnassan)

Pourquoi profiter de la Nuit internationale de la chauve-souris pour organiser ces balades ?
C'est un peu comme nous les coccinelles, à qui on veut du bien.

Comment se déroule la marche ?
Nous couplons des contes sur les chauves-souris avec des prises de parole plus pédagogiques. Un conteur récite son histoire et nous, avec les animateurs Natura 2000, on y ajoute la dose pédagogique. C'est vraiment très accessible pour petits et grands. Les balades durent un petit kilomètre.

L'aspect pédagogique se porte-t-il uniquement sur la faune ?
C'est une porte d'entrée. Mais on en profite pour sensibiliser au respect de l'environnement, du territoire dans lequel nous marchons. Un appareil permet de mesurer l'activité autour de nous, la

Est-Var

var-matin
Mardi 31 août 2021

LE MUY

Un Festival sous le Noyer en dents de scie...

Cette année, la 12e édition a eu du mal à se dérouler comme précédemment. Deux représentations sur six ont pu être jouées.

Entre les « anti-pass », parfois farouches et ceux qui redoutent le public, les contraintes du protocole sanitaire en cours auront eu raison de la bonne organisation de la 12e édition du Festival sous le Noyer de l'association du Théâtre du Lendemain.
Loin s'en faut, comme le résume le président Guy-Maurice Carlier entouré de ses fidèles comédiens : « *Cette 12e édition m'a paru plus proche du parcours d'obstacles que d'un festival. Néanmoins, je suis fier et heureux, malgré les difficultés rencontrées, d'avoir pu maintenir deux représentations sur six grâce au travail commun avec Jo-*



En bref

Puget

Atelier bouturage d'olivier
Guy propose de découvrir l'arbre emblématique de la région : l'olivier ! Après la visite de l'oliveraie, créez votre propre bouture, à emporter. Aujourd'hui et le mardi 7 septembre à 10 h. Gratuit. Nombre de places limitées, inscription obligatoire au 04.83.09.81.14.

Concert au Mas
Aujourd'hui, le concert de Pomme se déroulera au Mas des Escaravatiers. Pass sanitaire obligatoire. Rens. et réservation : www.lemas-concert.com.

Nuit de la chauve-souris
Vendredi 3 septembre, une découverte des chauves-souris de Provence et balade contée nocturne se dérouleront au départ du parking de la forêt communale de la Lieutenante. Départ à 19 h 30. De 19 h 30 à

Roquebrune

Plan local d'urbanisme
Trois réunions publiques sont organisées sur les différents pôles de la commune en vue de détailler aux Roquebrunois la phase finale du Plan local d'urbanisme.
Elles se dérouleront : le jeudi 2 septembre à 18 h, salle Molière au Village ; le vendredi 3 septembre à 18 h, salle Suzanne Régis à La Bouverie ; Le mardi 7 septembre, salle Robert Manuel aux Issambres. Pass sanitaire obligatoire pour pouvoir y assister.

Collectes nocturnes des déchets
Jusqu'au 1er octobre, en raison de l'affluence durant la saison estivale, l'organisation du ramassage des ordures ménagères et du tri est modifiée et renforcée sur le pôle des Issambres. Dans un souci d'efficacité et de propreté, la collecte s'effectuera en nocturne,

Ville de
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Roquebrune-sur-Argens, le 19 mai 2021

Madame, Monsieur,

Service Urbanisme
Tél : 04 94 19 59 59
urbanisme@mairie-roquebrune-argens.fr

Affaire suivie par :
Nos Réf : JC-EMG-BL-19.05.21-01
Objet : Commission Extra-Municipale Urbanisme

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous convier à assister à la 1ère réunion de la Commission Extra-Municipale Urbanisme qui se tiendra le :

Jeudi 27 mai 2021 à 16h00
Salle Georgette Florent
Mairie d'honneur – Place Germain Ollier
83 520 Roquebrune-sur-Argens

Je vous remercie de bien vouloir prendre note de l'ordre du jour proposé ci-dessous, élaboré en lien avec l'actualité et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens :

- Rappel du cadre réglementaire (Loi Littoral, SCOT, PLH, objectifs SRU, risques naturels, consommations foncières, ...)
- Traduction réglementaire des orientations du PADD (principe d'urbanisation [centralité, densification, renouvellement urbain], délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean CAYRON,
Maire de Roquebrune-sur-Argens

Ville de
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Roquebrune-sur-Argens, le 11 juin 2021

Madame, Monsieur,

Service Urbanisme
Tél : 04 94 19 59 59
urbanisme@mairie-roquebrune-argens.fr

Affaire suivie par :
Nos Réf : JC-GP-EMG-BL-11.06.21-01
Objet : Commission Extra-Municipale Urbanisme

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous convier à assister à la prochaine réunion de la Commission Extra-Municipale Urbanisme qui se tiendra le :

Mardi 29 juin 2021 à 16h00
Salle Mezzanine (dernier étage)
Hôtel de Ville – Rue Grande André Cabasse
83 520 Roquebrune-sur-Argens

Je vous remercie de bien vouloir prendre note de l'ordre du jour proposé ci-dessous, élaboré en lien avec l'actualité et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens :

- Présentation d'extraits de zonage et de règlement en lien avec le projet de territoire issu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Présentation de différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation projetées au projet de PLU

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme et au foncier
Gilles PRIARONE

Ville de
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Roquebrune-sur-Argens, le 07 septembre 2021

Madame, Monsieur,

Service Planification Urbaine
Tél : 04 94 19 59 42
blehoux@mairie-roquebrune-argens.fr

Affaire suivie par :
Nos Réf : JC-GP-BL-07.09.21-01
Objet : Commission Extra-Municipale Urbanisme

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous convier à assister à la prochaine réunion de la Commission Extra-Municipale Urbanisme qui se tiendra le :

Mercredi 22 septembre 2021 à 16h00
Salle Mezzanine (dernier étage)
Hôtel de Ville – Rue Grande André Cabasse
83 520 Roquebrune-sur-Argens

Je vous remercie de bien vouloir prendre note de l'ordre du jour proposé ci-dessous, élaboré en lien avec l'actualité et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens :

- Prises en compte des remarques formulées pendant l'élaboration du document de PLU (Commission Extra-Municipale Urbanisme, Personnes Publiques Associées, Réunion publiques, …)
- Présentation des différents projets de déclassements présentés lors de la séance CDNPS du 16 septembre

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme et au foncier
Gilles PRIARONE

Tout courrier doit être adressé à Monsieur le Maire de manière impersonnelle.

COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE

Secteur Village

Mairie de Roquebrune-sur-Argens le 02 septembre 2021

Présents :

- **Nombre d'habitants présents** : 135
- **Commune de Roquebrune-sur-Argens** : Jean CAYRON (Maire), Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier), Caroline DEMONEIN (Adjointe à l'Urbanisme et au Foncier), Brice LEHOUX (chargé de mission PLU), Responsable service urbanisme, Responsable service foncier,
- **Bureau d'études Planed** : Camille LE FLOCH, Elody BOUDON, Océane ROUGEOT.
-

Compte-rendu rédigé par Planed

Discours introductif de M. CAYRON, Maire de Roquebrune-sur-Argens : Tout d'abord, je vous remercie de l'attention que vous portez à l'aménagement du territoire communal, votre présence nombreuse à cette réunion publique de présentation du PLU le prouve. Bien souvent, la participation des citoyens aux différents projets d'aménagement pose question. Pour autant, vous êtes, nous sommes le moteur indispensable dans l'aménagement du territoire. Puisque nous résidons au quotidien dans un environnement dont nous connaissons les contours, nous sommes les mieux placés pour donner notre avis sur des questions qui font parfois débat. De plus, le citoyen est de plus en plus mobile et recherche tout particulièrement à résider dans un environnement qui lui correspond. Nous devons donc, nous élus, prendre en compte ces exigences et répondre aux demandes des citoyens en matière d'aménagement sur ce territoire qui est commun. Nous devons tous avoir un droit de regard et un avis à donner sur son devenir. Ce fameux PLU qui nous a fait tant défaut depuis de nombreuses années. Depuis le POS de M. Cabasse de 1990, plus rien ! Si ! Des promesses, des modifications, des révisions en veux-tu en voilà, plus d'une dizaine… Puis un projet déjà avancé, mais pas vendeur donc abandonné avant les dernières élections municipales. Et à nouveau de nombreux permis accordés sous Règlement National d'Urbanisme (RNU). Nous, nous l'avons écrit dans le programme. Vous, vous nous avez élus le 3 juillet 2020. Depuis nous avons arrêté le PADD lors du Conseil Municipal du 5 novembre 2020. Le mercredi 6 octobre prochain nous arrêterons le PLU en Conseil municipal. Puis nous le présenterons en Conseil municipal du 31 mars 2022, nous le soumettrons au vote pour le faire approuver. 2 Vous le constatez, ceux ne sont pas que des promesses, ce sont des actes. Ce PLU que nous pourrions appeler ARLESIENNE. Son absence a permis toutes les aberrations, toutes les verrues, toutes les constructions qui polluent visuellement notre Commune. Tout un aménagement du territoire à revoir. Des règles à respecter. Tout un modèle à changer. Un territoire à aménager sans céder aux sirènes des promoteurs. Un territoire à aménager aussi avec le cœur. Vous le savez, les communes ont une grande responsabilité concernant l'urbanisme. La nôtre a un lourd passif aux grandes conséquences. Les erreurs du passé nous les payons déjà et continuerons à les payer très chers à l'avenir. Alors, essayons avec ce PLU de revenir à une gestion organisée et réfléchie du territoire pour les 10 prochaines années. Ce PLU est compatible avec le SCOT. Il est développé autour des 6 axes forts du PADD qui sont :

✓ Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre les Maures et l'Esterel ;

✓ Axe 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire ;

✓ Axe 3. Valoriser l'authenticité du littoral ;

✓ Axe 4. Conserver une urbanisation réfléchie mais dynamique ;

✓ Axe 5. Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de la Commune ;

✓ Axe 6. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental ;

Ce soir vous allez entendre des mots qui vont grincer à vos oreilles comme aux miennes : « Densification, consommation d'espace, mixité sociale, pression foncière, combler les dents creuses ». Chaque mot, chaque expression, a une signification qui vous sera expliquée au fil de la présentation. Je souhaite préciser également qu'en plus des réunions officielles, obligatoires, avec les personnes publiques associées, la commission extra-municipale d'urbanisme composée de citoyens Roquebrunois s'est réunie deux fois, le 27 mai et le 29 juin, elle se réunira à nouveau le 16 septembre prochain pour travailler sur ce PLU. Notre belle Commune de 106 km² n'est pas sans risque, vous le savez : elle brûle, nous disposons aujourd'hui de nouvelles cartes d'aléas feux de forêt très précises. Notre commune s'inonde, le PPRI étant déjà un document de référence. Notre Commune est de plus magnifique, et donc protégée, avec un patrimoine archéologique et architectural que beaucoup nous envie. Nous avons une faune et une flore diversifiées donc très sensible. Et personnellement cette situation m'arrange.Il est donc important de savoir avant que la présentation débute que : D'une part, nous ne laisserons plus faire n'importe quoi. D'autre part, qu'il ne reste que 6% du territoire communal constructible. Donc vous voyez, le PLU qui va vous être présenté n'est pas l'image qui a été colportée. Je vous souhaite une belle fin d'après-midi, une belle présentation et avant de laisser la parole à Gilles PRIARONE, Adjoint à l'urbanisme, nous allons faire un tour de table pour les présentations.

Merci

- *Dans le secteur de l'OAP Aicard, y aura-t-il des mesures de compensation vis-à-vis des réseaux aux vues des problèmes de ruissellement rencontrés actuellement ? Au niveau du carrefour Gabriel Péri, comment est-il envisagé de le restructurer/sécuriser vu le peu de place disponible ? Problème de stationnement au cœur du village ? Y a-t-il des limitations prévues pour l'installation d'activités artisanales dans le centre, notamment à cause des flux et nuisances provoqués ? Depuis quelques années de nombreux garages subissent des changements de destination pour de l'habitation, ce qui provoque un manque de places de stationnement, comment est-il envisagé de résoudre ce problème dans le PLU ?*

Réponse de Brice LEHOUX (chargé de mission PLU) : Il n'y a pas d'activités artisanales prévues en zone UA. Des places de stationnements sont prévues en périphérie du centre ancien pour venir compléter l'offre actuelle.

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Une réactualisation du schéma directeur des eaux pluviales et de ruissellement est prévue. Un ER est prévu afin de pouvoir récupérer de la place au niveau du carrefour Gabriel Péri. Pour résoudre la problématique liée à la circulation, le projet de la voie de contournement est de nouveau d'actualité. Il doit permettre de désengorger le centre ancien. L'augmentation des logements au sein du centre ancien sera absorbée par des parkings périphériques et un maillage piétonnier plus important.

- *La municipalité a-t-elle l'intention de racheter les vieilles maisons abandonnées du centre ancien pour en faire des logements sociaux ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : L'idée est actuellement étudiée, elle est intéressante mais couteuse pour la commune. La solution serait ainsi de solliciter un accompagnement de l'EPF sur ces projets. Autre solution envisagée, un accompagnement directement auprès des propriétaires actuelles, qui via des subventions de l'ANAH pourrait agir sur le parc vétuste.

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Une autre solution envisagée par la municipalité serait de pouvoir mobiliser le foncier communal actuellement utilisé en bureau afin de le réaménager en LLS.

- *L'association des riverains du Rocher souhaiterait faire un retour sur le projet de PLU avec des observations/contributions. Le calendrier proposé par la mairie leur semble précipité en termes de concertation : il est suggéré un « pré-arrêt le 07/10 » avec mise à disposition des documents aux habitants, puis l'arrêt définitif pour les PPA après prise en compte des retours habitants. Il est suggéré un retour de l'agriculture, notamment sur le secteur du Rocher afin de lutter contre le risque incendie. Enfin, il est demandé un « moment d'échanges » plus long et détaillé entre la municipalité et les habitants pour la diffusion des infos avant l'échange avec le commissaire enquêteur.*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : La municipalité a demandé aux services de reprendre les retours du commissaire enquêteur du précédent projet de PLU et les observations les plus constructives ont été pris en compte pour l'élaboration de ce projet. De nouvelles cartes d'aléas risques feu de forêt très précises sont pris en compte et limitent les projets.

- *Il a été annoncé une augmentation d'environ 1000 logements en 10 ans, soit plus de 3000 nouveaux habitants, qu'est-il prévu pour l'accueil de scolaire ? A propos de l'îlot Aicard, St Eloi pourquoi ne pas envisager la sortie du carrefour à la coopérative ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Un travail de renouvellement et restructuration de l'équipement scolaire est prévu, il permettra une remise à neuf du bâtiment ainsi qu'un accroissement de sa capacité afin d'absorber les nouveaux arrivants. La sortie du carrefour à cet endroit est inenvisageable à cause d'un refus de l'ABF qui souhaite absolument limiter l'impact visuel.

- *Pourquoi 57 % de LLS, comment est calculé ce chiffre ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Ce sont les chiffres issus du PLH.

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Les services de l'état, l'associations des maires du var, la commission SRU, etc. ont été contactés par la municipalité afin d'expliquer la situation et l'incapacité de pouvoir répondre à cet objectif. Il n'y a eu à ce jour aucun retour. Ces chiffres étant définis par le PLH, la municipalité n'a pour l'instant aucun autre choix que de s'y conformer.

- *Au sujet du pourcentage de LLS, est-il calculé avec le nombre total de logements de la commune (résidences secondaires comprises) ou seulement les résidences principales ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Non, seules les résidences principales sont prises en compte.

- *L'amende due à la carence SRU va-t-elle augmenter ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Elle a déjà augmenté.

- *L'urbanisation excessive de ces dernières années a provoqué une perte de confort importante pour les habitants. De nombreuses nuisances sont à déplorer : manque de places de stationnement qui n'a pas été assez bien anticipé, des nuisances sonores, etc. Le projet présenté n'est pas assez ambitieux, les zones urbanisables sont trop grandes, beaucoup trop de logements sont prévus...*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Il n'y aura pas de construction de nouveaux bâtiments au sein du village.

Réponse Camille LE FLOCH (directrice d'étude Planèd) : Le projet présenté propose de diviser par deux la croissance que connaît actuellement la commune. Néanmoins, il existe des nécessités auxquelles la commune se doit de répondre et cela passe par l'accueil de nouveaux habitants.

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : La crèche est aujourd'hui obsolète, si nous voulons pouvoir la conserver, tout comme d'autres services et équipements municipaux, il est nécessaire d'avoir un renouvellement de la population. Il est indispensable d'accueillir de nouveaux habitants afin de pouvoir continuer de faire fonctionner les services et équipements, de les financer et d'envisager la construction de nouveaux.

COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE

Secteur Bouverie

Roquebrune-sur-Argens le 03 septembre 2021

Présents :

- **Nombre d'habitants présents** : 105
- **Commune de Roquebrune-sur-Argens** : Jean CAYRON (Maire), Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier), Caroline DEMONEIN (Adjointe à l'Urbanisme et au Foncier), Brice LEHOUX (chargé de mission PLU), Responsable service urbanisme, Responsable service foncier,
- **Bureau d'études Planed** : Elody BOUDON

Compte-rendu rédigé par Planed

Discours introductif de M.CAYRON, Maire de Roquebrune-sur-Argens :

Tout d'abord, je vous remercie de l'attention que vous portez à l'aménagement du territoire communal, votre présence nombreuse à cette réunion publique de présentation du PLU le prouve. Bien souvent, la participation des citoyens aux différents projets d'aménagement pose question. Pour autant, vous êtes, nous sommes le moteur indispensable dans l'aménagement du territoire. Puisque nous résidons au quotidien dans un environnement dont nous connaissons les contours, nous sommes les mieux placés pour donner notre avis sur des questions qui font parfois débat. De plus, le citoyen est de plus en plus mobile et recherche tout particulièrement à résider dans un environnement qui lui correspond. Nous devons donc, nous élus, prendre en compte ces exigences et répondre aux demandes des citoyens en matière d'aménagement sur ce territoire qui est commun. Nous devons tous avoir un droit de regard et un avis à donner sur son devenir. Ce fameux PLU qui nous a fait tant défaut depuis de nombreuses années. Depuis le POS de M. Cabasse de 1990, plus rien ! Si ! Des promesses, des modifications, des révisions en veux-tu en voilà, plus d'une dizaine… Puis un projet déjà avancé, mais pas vendeur donc abandonné avant les dernières élections municipales. Et à nouveau de nombreux permis accordés sous Règlement National d'Urbanisme (RNU). Nous, nous l'avons écrit dans le programme. Vous, vous nous avez élus le 3 juillet 2020. Depuis nous avons arrêté le PADD lors du Conseil Municipal du 5 novembre 2020. Le mercredi 6 octobre prochain nous arrêterons le PLU en Conseil municipal. Puis nous le présenterons en Conseil municipal du 31 mars 2022, nous le soumettrons au vote pour le faire approuver. 2 Vous le constatez, ceux ne sont pas que des promesses, ce sont des actes. Ce PLU que nous pourrions appeler ARLESIENNE. Son absence a permis toutes les aberrations, toutes les verrues, toutes les constructions qui polluent visuellement notre Commune. Tout un aménagement du territoire à revoir. Des règles à respecter. Tout un modèle à changer. Un territoire à aménager sans céder aux sirènes des promoteurs. Un territoire à aménager aussi avec le cœur. Vous le savez, les communes ont une grande responsabilité concernant l'urbanisme. La nôtre a un lourd passif aux grandes conséquences. Les erreurs du passé nous les payons déjà et continuerons à les payer très chers à l'avenir. Alors, essayons avec ce PLU de revenir à une gestion organisée et réfléchie du territoire pour les 10 prochaines années. Ce PLU est compatible avec le SCOT. Il est développé autour des 6 axes

forts du PADD qui sont : ✓ Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre les Maures et l'Esterel ; ✓ Axe 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire ; ✓ Axe 3. Valoriser l'authenticité du littoral ; ✓ Axe 4. Conserver une urbanisation réfléchie mais dynamique ; ✓ Axe 5. Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de la Commune ; ✓ Axe 6. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental ; Ce soir vous allez entendre des mots qui vont grincer à vos oreilles comme aux miennes : « Densification, consommation d'espace, mixité sociale, pression foncière, combler les dents creuses ». Chaque mot, chaque expression, a une signification qui vous sera expliquée au fil de la présentation. Je souhaite préciser également qu'en plus des réunions officielles, obligatoires, avec les personnes publiques associées, la commission extra-municipale d'urbanisme composée de citoyens Roquebrunois s'est réunie deux fois, le 27 mai et le 29 juin, elle se réunira à nouveau le 16 septembre prochain pour travailler sur ce PLU. Notre belle Commune de 106 km² n'est pas sans risque, vous le savez : elle brûle, nous disposons aujourd'hui de nouvelles cartes d'aléas feux de forêt très précises. Notre commune s'inonde, le PPRI étant déjà un document de référence. Notre Commune est de plus magnifique, et donc protégée, avec un patrimoine archéologique et architectural que beaucoup nous envie. Nous avons une faune et une flore diversifiées donc très sensible. Et personnellement cette situation m'arrange. Il est donc important de savoir avant que la présentation débute que : D'une part, nous ne laisserons plus faire n'importe quoi. D'autre part, qu'il ne reste que 6% du territoire communal constructible. Donc vous voyez, le PLU qui va vous être présenté n'est pas l'image qui a été colportée. Je vous souhaite une belle fin d'après-midi, une belle présentation et avant de laisser la parole à Gilles PRIARONE, Adjoint à l'urbanisme, nous allons faire un tour de table pour les présentations.

Merci.

- *Quel est le zonage au niveau du rond-point de la RD et la Bouverie ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Zonage N et A. La constructibilité est encadrée et verrouillée par la loi Littoral.

- *Les zones agricoles existantes seront-elles conservées ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier): Oui elles le resteront, plus des parcelles anciennement cultivées qui seront remises en zone A.

- *Pourquoi le service urbanisme n'a pas choisi de suivre le RNU et notamment le calcul des hauteurs des constructions ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier): Le RNU pose des problèmes de hauteurs pour les constructions avoisinantes. Répercussion du POS.

- *Dans le secteur de la zone N entre la fin du lotissement et les Blavets, quel … site de la Lieutenante ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Reste en zone naturelle, zonage Np pour les espaces remarquables.

- *Dans combien de temps arrêtera-t-on de payer les 900 000 € ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : C'est la triennalité de 2025. Si rien n'est fait, cela va encore augmenter. Une clause de revoyure est possible avec les services de l'Etat qui peut permettre de revoir à la baisse l'amende.

- *Qu'est-ce qui est prévu aux Colombelles*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : La partie basse sera en zone agricole, et la partie Est en zone Nn. Il y a également une obligation de retrait par rapport à l'A8, une rupture d'urbanisation imposée par la loi Littoral, ainsi qu'un pipeline qui contraint l'urbanisation.

- *Le tracé de la LGV a-t-il un impact ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Il n'y a pas de directive de la DDTM qui demande d'en tenir compte.

- *Y a-t-il une bande de 300 m pour la LGV ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Aucune directive pour la LGV.

- *La municipalité ne peut-elle pas acheter du foncier pour en faire du logement ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Problème des possibilités d'acquisition. Travail sur le foncier existant. Incitations CAVEM ANAH pour la rénovation des logements pour bénéficier de subventions pour basculer en logement du parc social. CAVEM EPF pour portage sur la collectivité et achat pour projet particulier sur le village. Périmètre de la Bouverie et, pins parasols pas de construction de prévue.

- *Quels sont les projets prévus pour le cimetière ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Deux ER sont positionnés au niveau du rond-point A8 et Bouverie.

- *Où sera situé à la Bouverie le cimetière ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : en face du centre canin. Un emplacement réservé ne veut pas forcément dire que le projet sera réalisé, d'autant plus que le cimetière du village n'est pas encore complet.

- *Bande à la Capelle inconstructible, que peut-on faire ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Travail avec les associations de riverains du cours d'eau de la Bouverie. Révision du PPRI uniquement si des travaux doivent-être réalisé. Des travaux sont prévus.

- *Quel est l'avenir du terrain en face du stade ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Plus de construction, le terrain est réservé pour le sport et un espace public de type parc. Les zones UEQ et Nsport n'autorisent pas de construction. Cela permettra d'agrandir les jeux existants et d'aménager la pinède.

- *Y a-t-il des créations d'équipements publics (écoles, personnes âgées) de prévues ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Pas de foncier pour une nouvelle école, mais une restructuration du groupe scolaire existant (déplacement de la crèche et création d'un nouveau groupe scolaire dans l'emprise existante). Avec un travail sur voirie afin d'améliorer sa qualité et réduire les nuisances.

Projet d'habitat partagé intergénérationnel et social sur parcelle publique. Maintenir sur place les personnes âgées, jeunes actifs par exemple. Piste de réflexion pour unité de colocation pour les personnes âgées.

L'aménagement du territoire se fait aussi avec le cœur, volonté de pouvoir les accueillir sur le même secteur.

- *Quelles sont les caractéristiques de la zone UD ? Quelle est la surface minimale constructible* ?

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : les caractéristiques de la zone UD sont les suivantes : Emprise au sol maximale de 20%, surface de plancher maximale de 400 m², hauteur en R+1 maximal, recul de 5 m en limite séparative.

- *Qu'est-ce qui est prévu pour les jeunes actifs pour leur permettre d'habiter et de construire sur le territoire ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Volonté de développer des outils pour favoriser l'installation, l'aménagement ciblé, le renouvellement urbain.

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : La périphérie sera figée. Peu de possibilité pour de la maison individuelle. Autorisation de bastide, type collectif de 4 appartements. BRS pour accession à la propriété (30 % de coût en moins). L'objectif est de trouver des solutions sur les parcelles publiques pour construire du logement supplémentaire accessible.

- *Quels projets pour les trottoirs notamment pour le Collet Redon ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Des travaux sont à venir en 2022.

- *Évolution du statut juridique des copropriétés horizontales ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : la question ne concerne pas le PLU. La problématique de copropriété horizontale est à travailler avec la copropriété et des juristes. Ce n'est pas lié au droit des sols, gérés par le PLU.

- *Concernant l'appel à candidature pour la Commission urbanisme, que s'est-il passé ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : 2 réunions effectuées. La troisième est prévue mi-septembre.

- *De nouveaux parkings sont-ils prévus pour le centre de la Bouverie ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : les programmes de constructions devront être autonomes en stationnement. La commune mène une réflexion sur d'autres moyens de déplacement.

- *Qu'est-il prévu pour les vélos ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Projet de piste à l'étude avec la CAVEM sur un tracé hors des routes de marchandises, car trop dangereuses.

Projet de création d'une piste en cours.

- *Qu'en est-il de terrains qui étaient constructibles aux Pétugons ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : C'est du mitage urbain. En accord avec la loi Littoral, ELAN, les parcelles sont en A ou N.

- *Les transports en commun sont très limités et pas fiables.*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : C'est une compétence intercommunale. Une navette est à venir entre la Bouverie et le Village.

COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE

Secteur Issambres

Salle de spectacle Manuel Robert le 09 septembre 2021

Présents :

- **Commune de Roquebrune-sur-Argens** : Jean CAYRON (Maire), Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier), Caroline DEMONEIN (Adjointe à l'Urbanisme et au Foncier), Brice LEHOUX (chargé de mission PLU), Responsable service urbanisme, Responsable service foncier,
- **Bureau d'études Planed** : Camille LE FLOCH, Elody BOUDON, Sirine AMRANE
- **Nombre de personnes présentes** : 216 personnes

Compte-rendu rédigé par Planed

Discours introductif de M. CAYRON, Maire de Roquebrune-sur-Argens :

Tout d'abord, je vous remercie de l'attention que vous portez à l'aménagement du territoire communal, votre présence nombreuse à cette réunion publique de présentation du PLU le prouve.
Bien souvent, la participation des citoyens aux différents projets d'aménagement pose question.
Pour autant, vous êtes, nous sommes le moteur indispensable dans l'aménagement du territoire.
Puisque nous résidons au quotidien dans un environnement dont nous connaissons les contours, nous sommes les mieux placés pour donner notre avis sur des questions qui font parfois débat.

De plus, le citoyen est de plus en plus mobile et recherche tout particulièrement à résider dans un environnement qui lui correspond.

Nous devons donc, nous élus, prendre en compte ces exigences et répondre aux demandes des citoyens en matière d'aménagement sur ce territoire qui est commun.

Nous devons tous avoir un droit de regard et un avis à donner sur son devenir.

Ce fameux PLU qui nous a fait tant défaut depuis de nombreuses années.
Depuis le POS de M. Cabasse de 1990, plus rien ! Si !
Des promesses, des modifications, des révisions en veux-tu en voilà, plus d'une dizaine…
Puis un projet déjà avancé, mais pas vendeur donc abandonné avant les dernières élections municipales. Et à nouveau de nombreux permis accordés sous Règlement National d'Urbanisme (RNU).
Nous, nous l'avons écrit dans le programme.
Vous, vous nous avez élus le 3 juillet 2020.
Depuis nous avons arrêté le PADD lors du Conseil Municipal du 5 novembre 2020.
Le mercredi 6 octobre prochain nous arrêterons le PLU en Conseil municipal. Puis nous le présenterons en Conseil municipal du 31 mars 2022, nous le soumettrons au vote pour le faire approuver.
Vous le constatez, ceux ne sont pas que des promesses, ce sont des actes.

Ce PLU que nous pourrions appeler ARLESIENNE.

Son absence a permis toutes les aberrations, toutes les verrues, toutes les constructions qui polluent visuellement notre Commune.

Tout un aménagement du territoire à revoir.

Des règles à respecter.

Tout un modèle à changer.

Un territoire à aménager sans céder aux sirènes des promoteurs.

Un territoire à aménager aussi avec le cœur.

Vous le savez, les communes ont une grande responsabilité concernant l'urbanisme. La nôtre a un lourd passif aux grandes conséquences.

Les erreurs du passé nous les payons déjà et continuerons à les payer très chers à l'avenir.

Alors, essayons avec ce PLU de revenir à une gestion organisée et réfléchie du territoire pour les 10 prochaines années.

Ce PLU est compatible avec le SCOT.

Il est développé autour des 6 axes forts du PADD qui sont :

- ✓ Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre les Maures et l'Esterel ;
- ✓ Axe 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire ;
- ✓ Axe 3. Valoriser l'authenticité du littoral ;
- ✓ Axe 4. Conserver une urbanisation réfléchie mais dynamique ;
- ✓ Axe 5. Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de la Commune ;
- ✓ Axe 6. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental ;

Ce soir vous allez entendre des mots qui vont grincer à vos oreilles comme aux miennes :

« Densification, consommation d'espace, mixité sociale, pression foncière, combler les dents creuses ». Chaque mot, chaque expression, a une signification qui vous sera expliquée au fil de la présentation.

Je souhaite préciser également qu'en plus des réunions officielles, obligatoires, avec les personnes publiques associées, la commission extra-municipale d'urbanisme composée de citoyens Roquebrunois s'est réunie deux fois, le 27 mai et le 29 juin, elle se réunira à nouveau le 16 septembre prochain pour travailler sur ce PLU.

Notre belle Commune de 106 km² n'est pas sans risque, vous le savez : elle brûle, nous disposons aujourd'hui de nouvelles cartes d'aléas feux de forêt très précises. Notre commune s'inonde, le PPRI étant déjà un document de référence.

Notre Commune est de plus magnifique, et donc protégée, avec un patrimoine archéologique et architectural que beaucoup nous envie.

Nous avons une faune et une flore diversifiées donc très sensible. Et personnellement cette situation m'arrange.Il est donc important de savoir avant que la présentation débute que :

D'une part, nous ne laisserons plus faire n'importe quoi.

D'autre part, qu'il ne reste que 6% du territoire communal constructible.

Donc vous voyez, le PLU qui va vous être présenté n'est pas l'image qui a été colportée.

Je vous souhaite une belle fin d'après-midi, une belle présentation et avant de laisser la parole à Gilles PRIARONE, Adjoint à l'urbanisme, nous allons faire un tour de table pour les présentations.

Merci

- *Pour les Issambres, qu'est-ce que vous allez faire pour les constructions ? Allez-vous demander moins de bétonnage ? Aura-t-on le droit d'arracher les arbres qui drainent les sols ? Aura-t-on le droit de bétonner ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint au Maire) : Conserver les formes urbaines existantes. C'est pour cela que les zones U sur les Issambres, il n'y a pas de UA. On a mis une toute petite partie en UB, on aura un COS de 40%, des hauteurs R+2 de 9m à l'égout. Un COS d'imperméabilisation des sols de 30%. Le zonage permettra la densification la plus importante. On aura tout le reste des Issambres en zone UD. Mise en place justement pour conserver le tissu pavillonnaire existant avec un COS de 20% (400m² de surface plancher). R+1 avec 6m à l'égout. Un recul de 5m par rapport aux limites.

- *Qu'est-ce que vous appelez « dent creuse » ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Une zone pas encore urbanisée à l'intérieur d'un secteur déjà urbanisé dans un périmètre défini par la loi Littoral.

- *Qu'est-ce que la zone UB ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : La zone UB signifie qu'il y a un projet en cours.

- *Est-ce que le PLU prend en compte la voirie et son amélioration ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Il définit les dispositions pour le zonage et les constructions et le droit des sols.

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : On a tout de même projet de cheminement cycliste, de la promenade Beaumont jusqu'au pont de la Garonette.

- *Au niveau du PLU, prévoyez-vous de pouvoir préserver l'esprit Beaumont et le caractère un peu provençal des maisons pour contrer la construction des maisons de style californien ? Prévoyez-vous une préservation de la vue mer au niveau des Issambres ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : La réglementation va être simple. Les toits terrasses inaccessibles ne seront pas admis. Un toit terrasse accessible sera admis. Pour éviter la privation des vues mers, on a prévu de rajouter une réglementation au niveau des hauteurs, qui seront limitées pour éviter sur les terrains pentus d'avoir des constructions qui gênent la vue mer.

- *Y a-t-il des dispositions précises pour réglementer les divisons parcellaires ? Qu'est-il prévu pour l'école et l'ancien secteur San Peïre ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Je suis contre les divisions parcellaires.

Réponse de Brice LEHOUX (chargé de mission PLU) : A l'échelle du territoire, il n'y aura pas de dispositions propres pour les interdire mais on peut réglementer les emprises au sol et les distances pour éviter de rendre constructible de toutes petites parcelles afin d'empêcher les divisions parcellaires.

- *On a abordé le sujet de la voirie, et notamment je pense à la sécurisation de la Corniche (pb divers), pourquoi n'inclut-on pas les problèmes de voirie dans le PLU ?*

Réponse de Camille LEFLOCH (Directrice d'études, PLANED) : Seulement quand ça nécessite d'inclure le foncier. Le plu ne peut pas régir la gestion des trottoirs. Ce sont seulement les plans d'aménagement des voiries qui peuvent le faire.

- *Concernant la conciliation avec San Peïre, à quoi aboutirait cette conciliation ?*

Réponse de Caroline DEMONEIN (Conseillère municipale à l'Urbanisme) : Je n'en sais rien. Initialement le projet avait été bâti sur la base d'une volonté municipale et d'un cahier des charges. Aujourd'hui il ne peut pas être réalisé, on a donc tenté de trouver une solution.

- *Est-il possible de reprendre dans le cahier des charges, les clôtures. On se retrouve avec des clôtures qui cachent les vues. Et qu'en est-il de la charte des couleurs ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Pourquoi pas. Il faut savoir aussi qu'aux Issambres, les clôtures sont majoritairement cadrées dans les cahiers des charges des lotissements. On peut certainement réfléchir à une harmonisation. La palette de couleurs est en cours d'élaboration. J'ai rédigé un projet que j'ai soumis à l'ABF pour avis.

- *Pourriez-vous nous préciser comment le PLU peut s'accorder avec une ZAC qui existe ou qui a été supprimée ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Si la ZAC est clôturée, elle sera soumise à la réglementation du PLU, si ce n'est pas le cas bien évidemment le règlement continuera à encourir. Nécessité enquête publique.

- *Qu'en est-il de la préservation de la qualité architecturale des Issambres ?*

Réponse de Caroline DEMONEIN (Conseillère municipale à l'Urbanisme) : Sur la carte face à vous, il y a un zonage qui indique que la plupart des quartiers des Issambres est en UD. On peut constater que des distances seront assurées, des hauteurs réglementées. Pour préserver la qualité des Issambres.

Réponse de Brice LEHOUX (chargé de mission PLU) : On ne va pas interdire un mur plein mais on peut établir des limites.

- *En plus de cet immeuble de logements sociaux, le fait qu'on soit en UB, allons-nous avoir d'autres constructions ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Absolument pas. C'est simplement une permission accordée par le zonage mais toute la zone UB ne sera pas couverte par du R+2.

- *Pourquoi le PLU n'existe pas à Roquebrune et pourquoi le RNU s'applique seulement ? Pourquoi n'y a-t-il pas de vigilance concernant le cahier des charges de Beaumont ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Le plu n'existait pas car on était sur un POS avec des modifications. Quand on a constaté ça depuis des années, une urbanisation sauvage s'est développée. Dès mon arrivée, j'ai demandé au service urba, de dire aux gens qui déposaient des autorisations, qu'ils étaient sur une zone avec un règlement de copropriété.

Réponse de Caroline DEMONEIN (Conseillère municipale à l'Urbanisme) : Le service urba instruit sur la partie réglementaire qui attrait à l'urbanisme. Quand vous parlez du cahier des charges, c'est le droit privé donc on ne peut pas instruire dessus. On a récupéré l'intégralité des cahiers des charges pour alerter les personnes qui déposent des permis de construire sur l'existence des cahiers des

charges. Mais on ne peut pas instruire sur ces cahiers des charges qui reposent sur la base du droit privé.

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : On demande aux personnes de se renseigner et de se mettre en contact avec les lotissements pour récupérer les cahiers des charges.

- *Est-ce qu'il ne faut pas se demander, compte tenu du changement climatique, de revoir davantage tout ce qui est plantation forestière ? (qualité de l'air, importance des arbres, s'inscrire dans l'évolution actuelle, planter des arbres)*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : En 2017, j'ai fait stopper un projet d'urbanisme qui se situe en dessous de ce qu'on appelle la zone UD en haut vers le château d'eau. Pour revenir à vous, on est en train de revégétaliser les voiries au village, sur les Issambres vous êtes bien dotés. Toutefois la périphérie ouest est soumise à un gros aléa feu de forêt. Notre travail et notamment à l'adjoint de la sécurité civile, et celui de Didier Le Maître (Conseiller Municipal), c'est de nettoyer les interfaces habitat/forêt tout ce qui se situe à l'ouest sur les Issambres. Pour ce qui est du reste, la végétation des voiries sur les Issambres va être compliquée car la voirie est étroite.

- *Ne pensez-vous pas que 3 m des deux côtés en distance, c'est court ? Y aura-t-il un suris à statuer avant que PLU soit exécutoire ?*

Réponse de Caroline DEMONEIN (Conseillère municipale à l'Urbanisme) : En effet il y aura bien un sursis à statuer.

Réponse de Camille LEFLOCH (Directrice d'études, PLANED) : Il sera garanti jusqu'à l'approbation.

Réponse de Brice LEHOUX (chargé de mission PLU) : En zone UD, c'est quand même contraignant il y a une dérogation pour les piscines sur ces zones-là. On peut difficilement faire plus (5 m et 3 m pour les piscines) sur les zones pavillonnaires.

- *Hauteur frontale, au-dessus des 9m ? Quand on parle des Issambres, est-ce-que dans le cadre d'une rénovation pouvons-nous nous mettre à l'égout existant ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : On n'a pas encore fixé la hauteur maximale. L'idée est de limiter les constructions qui ressemblent à des immeubles. Un règlement de lotissement doit être plus contraignant qu'un PLU. C'est le plus contraignant qui prend le dessus entre le cahier des charges et le PLU ;

- *Emprise au sol, pouvez-vous rappeler la valeur maximale ainsi que la surface habitable ? les 6M sur l'avant ou sur l'arrière ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : En cas de toiture, pente en 25 et 35%. En ce qui concerne l'emprise au sol dans la zone UD, 20% avec une surface de plancher max de 400m2. Et justement dans ce contexte, le premier niveau ne devra pas s'étendre sur plus de 60% de la surface de plancher. R+1 = 6m à l'égout.

- *Notre crédo étant la préservation des espaces verts, qu'en est-il du val d'Esquières où des projets reviennent sans arrêt en question, le dernier en date étant la création d'un centre équestre ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Il y a eu des feux en 2003, on a fourni la carte gspot5 à la ddtm, où on voit la découpe précise des feux → définition d'une carte d'aléa très précise. Cette nouvelle carte d'aléa montre que cette zone est dans un aléa très fort et ce qui indique que c'est dans l'inconstructibilité totale. On est en relation permanente avec les services de l'Etat sur des projets comme ça où nous aussi on n'a pas envie de faire n'importe quoi. On aime les Issambres autant que vous.

- *Il y a juste un détail, il y avait beaucoup de chemins qui amenaient à la mer, maintenant ils sont tous clôturés/fermés. Y a-t-il une action de la commune ? On voit des pans de murs sur la chaussée, de plus en plus de bétons, on en a marre de se promener entre des murs.*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : On sait très bien qu'il y a beaucoup d'escaliers qui descendent, notre volonté c'est de les entretenir et de les faire connaître à un public de promeneurs. Le but c'est de les baliser.

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : En ce qui concerne les murs, on est déjà intervenu. Il est évident que dès que nous sommes au courant de quelque chose de pas réglementaire, on intervient.

- *Je constate avec l'esprit Beaumont, une bonne partie est en R+1. Prendre en compte la majorité du lotissement en R+1 car partie en R+2 (centre de San Peïre) toute cette partie-là a été en R+1 et mtn en R+2 et cela va poser des problèmes.*

Réponse de Brice LEHOUX (chargé de mission PLU) : On est en plein dans la centralité des Issambres c'est effectivement un des rares endroits où on autorise du R+2. Et permettre du petit renouvellement urbain.

- *Quelle est la superficie minimum au sol de la zone UB ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : 40% en zone UB. Même en division on reste sur 40%.

- *Au niveau fonctionnement, y a-t-il une manière plus efficace de savoir s'il y a une autorisation d'urbanisme qui a été déposée sans avoir besoin de se déplacer physiquement ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Peut-être qu'on pourrait intervenir lors des conseils de quartiers de voir s'il y a possibilité de retourner l'information.

- *Je voulais parler de la compétence du PLU pour le routier, mais qu'en est-il au niveau de l'assainissement ?*

Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : L'assainissement est collectif. Ce qui serait intéressant ce serait de vous rapprocher de l'adjoint aux Issambres pour voir ce qu'il y a lieu de faire et on peut travailler au cas par cas.

- *Je voulais comprendre la zone de San Peïre, elle a été créée dans quel objectif ? Est-ce que c'était de détruire des villas pour faire des immeubles ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : On est dans une zone définie comme une agglomération par le SCoT, donc une zone qui a une certaine densité donc on a placé ce zonage de manière à autoriser dans le cas de mutation éventuelle. On a limité les zones géographiques où les mutations peuvent se réaliser.

- *Le plu reprendra-t-il tous les éléments souhaités par le SCoT ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : La loi Littoral définit la bande des 100m (inconstructible mais rénovation possible), zone absente sur la commune cependant on l'a remplacée par une bande avec un zonage très restrictif. La deuxième zone concerne les espaces près du rivage avec covisibilité avec la mer dans cette zone l'urbanisation ou une extension limitée sont possibles (projets de faibles ampleurs).

- *Est-ce que le règlement va prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec des objectifs de retenues d'eau pour éviter la saturation des réseaux ? Est-ce qu'il y a un plan de protection de développement des commerces ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : Dans le cadre des problématiques du ruissellement urbain, c'est à prendre en compte. On est dans une révision d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Pour les commerces, on va autoriser le développement des commerces en zone UD.

- *Pour le cahier des charges, j'aimerais comprendre ce qui est de cette zone de San Peïre.*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : La portée du cahier des charges primera. Après si ça contrevient au cahier des charges, ce sera au gestionnaire du cahier des charges de réagir. La zone UB pour nous c'est la centralité urbaine des Issambres.

- *Eaux pluviales : est-ce que ça ne pourrait pas se faire un peu partout ? car on a de très grandes parcelles avec de grandes villas, et en dessous l'eau fait tout simplement couler chez nous et plus bas encore. Peut-on prévoir des bassins de compensations hydrauliques sur les anciennes constructions ?*

Réponse de Gilles PRIARONE (Adjoint à l'Urbanisme et au Foncier) : C'est un peu plus compliqué car des choses ont été faites pas en accord avec les cahiers des charges. Chaque fois qu'on est au courant d'un problème comme ça, on intervient et on travaille sur le schéma directeur des eaux pluviales. Et sur justement le maintien d'une certaine partie des parcelles et avec une végétation naturelle pour absorber et réduire le ruissellement.

- *J'aurais voulu revenir sur les calanques des Issambres, pourquoi ne peut-on pas obtenir un classement ?*

Réponse de Brice LEHOUX (chargé de mission PLU) : Effectivement, on en a déjà discuté il y a un zonage qui avait été fait entre la départementale et le littoral sur lequel il ne pourra pas y avoir d'extension. Il y a certaines calanques qui pourront être protégées. Une calanque, on parle plus d'un site plutôt qu'un élément patrimonial ou naturel mais notre zonage le protège de l'urbanisation.

Compte-rendu

Commission extra-municipale

27 mai 2021

Les participants

NOM, PRENOM	FONCTION	Présent
AZZENA Annie	Habitante	X
SERGEANT Jean-Patrice	Habitant	X
MATHIEU Didier	Habitant	X
MILLANELLO Alain	Habitant	X
FRECHARD Jean-Louis	Habitant	X
GUERIN Guillaume	Habitant	X
CAYRON Jean	Maire	X
PRIARONE Gilles	Adjoint à l'urbanisme	X
DEMONEIN Caroline	Conseillère municipale urbanisme/foncier	X
LEHOUX Brice	Service urbanisme	X
MERUE-GUERRY Emmanuelle	Service urbanisme	X
BOUDON Elody	Planed, BE PLU	X

Objet de la réunion :

- Présentation de l'avancement du PLU : du PADD vers la traduction réglementaire
- Échanges

Introduction de la séance par Mr Priarone, Adjoint à l'urbanisme

1. La procédure du PLU et les exigences réglementaires

Le BE Planèd présente les pièces du PLU ainsi que les étapes de la procédure. Le projet de PLU est en cours d'élaboration. Le PADD a été débattu en novembre 2020, l'objectif est d'arrêter le PLU en octobre 2021. La phase de travail actuelle est la phase réglementaire : zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU doit s'inscrire dans un cadre réglementaire strict : les lois nationales et les documents supracommunaux. Ces documents de rang supérieur donnent des cadres et des objectifs auxquels le PLU doit répondre et s'intégrer. Plus précisément, la commune est soumise à certaines exigences territoriales contraignantes :

- Loi SRU : donne des objectifs de réalisation de logements sociaux pour atteindre 25% de logements sociaux sur le territoire. La commune ne répond pas à ces exigences, elle est carencée. Les élus doivent répondre à des objectifs de production de logement social pour rattraper le retard cumulé lors des mandats précédents.
- La loi Littoral : elle cadre les secteurs urbanisables de la commune. Le principe général est l'urbanisation en continuité de l'existant. La loi donne les limites d'urbanisation, et encadre le développement urbain de la commune.
- L'État : donne des objectifs en termes de modération de consommation d'espace d'au minimum 50%. Cela cadre la surface plancher admissible dans le PLU pour l'urbanisation (densification et extension).
- Le SRADDET : définis des objectifs à l'échelle de la région notamment en consommation d'espace pour tendre vers le ZAN (zéro artificialisation nette).
- Le SCoT CAVEM : donne des exigences en termes d'objectif d'accueil de population, de surface consommable, de densité. Il définit aussi les entités urbaines du territoire et donc les secteurs urbanisables en extension en réponse aux exigences de la loi Littoral. Le PLU doit être compatible avec ces dispositions
- Le PLH : donne des objectifs en termes de réalisation de logements sociaux sur une période de 6 ans. Le PLU doit répondre à ces exigences.

<u>Les échanges :</u>

- Les délais de procédure après arrêt
    - Il faut compter 6 mois car il y a des délais incompressibles (PPA, enquête publique, rapport commissaire enquêteur notamment)
- Les objectifs SRU et PLH
    - La commune doit répondre aux objectifs du PLH et SRU. La commune étant carencée, elle doit payer une pénalité très onéreuse. Il est nécessaire de répondre aux objectifs fixés pour sortir de la carence.
- Le conventionnement du parc privé peut-il être intégré dans le PLU ?
    - Ce sont des outils de la politique de la ville qui permettent de remobiliser du logement existant pour du logement social, mais qui ne peut se traduire en droit du sol et donc dans le PLU. D'autres outils sont mobilisés par ailleurs.
- La prise en compte du SRADDET et la compatibilité SCoT ?
    - Le PLU anticipe l'évolution en cours du SCoT, travail conjoint avec la CAVEM pour une cohérence d'ensemble. Le PLU devra intégrer le SRADDET et en démontrer la prise en compte.
- Les extensions autorisées en zone A et le parallèle avec le secteur déjà urbanisé/diffus du SCoT
    - Les secteurs déjà urbanisés sont une nouveauté de la loi ELAN. Cet élément va être pris en compte dans le SCoT. Une modification du SCoT est en cours à ce sujet. Le PLU travaille avec le SCoT pour intégrer ces éléments.
- L'ordonnance du 17/06/2020 relate de la notion de bassin d'emplois. Le SCoT sera-t-il élargi ?
    - Une révision du SCoT sera engagée dans les années à venir par la CAVEM, c'est une compétence intercommunale. La commune pourra se renseigner sur le sujet.
- Loi sur l'eau et prise en compte dans le SCoT
    - La loi sur l'eau est intégrée dans les documents d'urbanisme et supracommunaux.
- Droit de préemption du préfet et loi SRU

    - C’est un outil qui pourrait être mobilisé si nécessaire.
    - Cela amène les élus à se questionner sur l’éventualité de non produire des logements sociaux quitte à payer les pénalités maximales.
- Le logement social n’est plus que du HLM
    - En effet, plusieurs formes de logement rentrent dans le quantitatif des logements sociaux de type logement pour personne âgée, étudiants, foyer par exemple.

2. La traduction du PADD

Le PADD comprend 6 axes :

- **Axe 1**. Préserver un patrimoine historique et naturel d’exception, entre Maures et Esterel,
- **Axe 2**. Renforcer l’attractivité économique du territoire,
- **Axe 3**. Valoriser l’authenticité du littoral,
- **Axe 4**. Roquebrune-sur-Argens, une urbanisation réfléchie, mais dynamique,
- **Axe 5**. Affirmer et renforcer l’identité propre à chacun des pôles urbanisés de Roquebrune-sur-Argens,
- **Axe 6**. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l’impact environnemental.

Le BE détaille les propositions de traduction réglementaire des orientations des axes du PADD dans le projet de PLU.

Les échanges :

- La finalité du hameau agricole
    - Le projet agricole est porté par la CAVEM. Il se traduira dans le PLU avec un outil adapté de type STECAL pour gérer les droits du sol.
- Les secteurs d’urbanisation pour répondre aux objectifs de production de logement et d’accueil de la population
    - Le travail est en cours pour définir les zones. Les élus se sont engagés dans un objectif de faible consommation d’espace. Les secteurs seront présentés lors d’une prochaine réunion.
- L’évolution du Pérussier dans le PLU
    - Le secteur n’a pas vocation à se développer plus dans le PLU. L’objectif est de stopper son développement.
- Énergie renouvelable et stationnements
    - L’installation de dispositifs de type ombrière sur les parkings pourrait être favorisée dans certains secteurs.
- Protection des espaces verts
    - L’outil du coefficient de végétalisation de pleine terre va être mobilisé dans le PLU. L’objectif est de favoriser la végétalisation des parcelles pour plusieurs raisons : infiltration des eaux pluviales, nature en ville, paysage.

- Mr le Maire précise que la commune a été retenue dans le dispositif Petite Ville de Demain. Ce dispositif va permettre de mener des opérations de requalification notamment et d'atteindre des objectifs fixés.
- Il est confirmé que les 4 chemins ne constituera pas une polarité supplémentaire de la commune.
- Il est demandé que les classements des zones agricoles et les espaces agricoles consommés soient négociés avec les agriculteurs et la chambre d'agriculture pour répondre à l'objectif de reconquête agricole.

3. La suite

Il est prévu deux autres commissions extra-communales à venir. La prochaine sera le 29 juin à 16h.

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

PLU Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu

Commission extra-municipale

29 juin 2021

Les participants

NOM, PRENOM	FONCTION	Présent
AZZENA Annie	Habitante	X
SERGEANT Jean-Patrice	Habitant	X
MAHIEU Didier	Habitant	X
MILLANELLO Alain	Habitant	X
GASSIES Richard	Habitant	X
GUERIN Guillaume	Habitant	X
AUZOLAT Michèle	Habitante	X
AGUZZI Patricia	Habitante	X
PRIARONE Gilles	Adjoint à l'urbanisme/foncier	X
DEMONEIN Caroline	Conseillère municipale urbanisme/foncier	X
LEHOUX Brice	Service urbanisme	X
MERLE-GUERRY Emmanuelle	Service urbanisme	X
ENCAOUA Vanessa	Service urbanisme	X

Objet de la réunion :

- Présentation d'extraits de zonage et règlement en lien avec le projet de territoire issu du PADD
- Présentation des OAP projetées au PLU
- Échanges

Introduction de la séance par M. Priarone, Adjoint à l'urbanisme

1. **Présentation d'extraits de zonage et règlement en lien avec le projet de territoire issu du PADD**

Gilles PRIARONE présente les grands principes règlementaires du PLU :

- Les différents zonages : zones naturelles N, zones agricoles A et zones urbaines UA, UB, UC, UE..., leurs vocations et destinations ;

- Les principales dispositions règlementaires envisagées en zones urbaines : coefficient d'emprise au sol, hauteurs des constructions, marges de recul… ;
- La présentation de l'intégration de notion de pleine terre ;
- La présentation de prescriptions particulières en zones urbaines : autonomie des projets de construction en termes de stationnement, prise en compte adaptée du ruissellement urbain, préservation des espaces forestiers par des Espaces Boisés Classés, hauteur frontale maximale des bâtiments sur les terrains en pente.

2. Présentation des OAP projetées au PLU

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation projetées au projet de PLU :

- L'OAP du secteur Jean Aicard au Village, alliant une zone de renouvellement urbain à vocation d'habitat, une zone à vocation d'habitat, une zone à vocation mixte équipement-habitat et une zone naturelle à préserver ;
- L'OAP verte au Village, comprenant une aire de jeux pour enfants, une aire de stationnement à réaménager et étendre, un parcours sportif et une petite zone à vocation d'habitat ;
- L'OAP du secteur de la Valette à vocation d'habitat.

Les échanges :

- La chronologie des projets d'OAP
  - Il est souligné par un intervenant que la livraison des programmes de logements dans le secteur du Moulin accroitra la nécessité d'extension de l'école.
- L'objet de l'OAP verte
  - Bien qu'elle prévoit de l'habitat et du stationnement paysagé, cette OAP préservera un cône de vue sur les toits du village, le vallon et une majeure partie du pré sec.
- Intégration d'énergies renouvelables
  - Il est proposé par un intervenant d'imposer le recours aux énergies renouvelables dans les constructions situées dans des zones faisant l'objet d'ouverture à l'urbanisation, ce qui rendrait l'urbanisation plus acceptable et illustrerait une approche moderne.

3. Présentation des projets de zonage

Des extraits cartographiques de zonage sont présentés pour la Bouverie, le secteur des Quatre Chemins, le Village, le secteur du Perrussier et les Issambres.

Les échanges :

- Classement de l'assiette du centre de loisirs du Perrussier
  - Il est fait remarquer par une intervenante que le classement en U équipement public du Perrussier laisse entendre que l'équipement pourrait muter, ce qui n'est pas envisagé.
- Classement du Port Soleil

- L'ancien Rio Port Tonic, actuellement galerie d'art, sera en zone U ports (liée à l'activité portuaire).

- Création de zones à vocation touristique
  - Le projet de PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'hébergement touristique, toutefois, l'implantation d'un hôtel en zone Uc serait autorisée (avec hauteur limitée à R+1).
- Dents creuses entre le Perrussier et la Grande Bastide
  - Cette zone se situe en Secteur Déjà Urbanisé au titre de la Loi littoral, et aucune densification n'y est possible.
- Localisation de la future aire d'accueil des gens du voyage
  - Le site initialement retenu du Défends étant trop contraint, il n'y a à ce jour pas de projet.
- Localisation de la future déchetterie
  - Son emplacement est prévu dans le prolongement du CCFF.
- Les projets Opalina et Serena à la Bouverie
  - Une première tranche accordée par permis de construire en mars 2017 prévoit 185 logements dont 176 collectifs et 56 logements locatifs sociaux. Une seconde tranche ciblée seniors a été accordée en janvier 2020 pour une partie en résidence service senior de 91 logements et une partie en locatif social de 73 logements.
- Quel projet sur la parcelle communale accolée au Coeur de la Bouverie
  - Sur la partie Est de cette parcelle accueillant l'école, la Municipalité envisage une résidence multigénérationnelle ou une résidence autonomie.
- Questionnement sur la requalification des logements vacants
  - Les logements vacants ne relèvent pas de mesures réglementaires au PLU ; ils ne sont pas comptabilisés en termes de production de logement.
- Sursis à statuer
  - Il est rappelé par une intervenante que la commune peut surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme dès lors que les projets ne seraient pas compatibles avec le projet de PLU, depuis le débat du PADD.

Compte-rendu

Réunion des Personnes Publiques Associées

7 octobre 2020

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Présents

ORGANISME	NOM, PRENOM	FONCTION	E-MAIL
CAVEM	BUY Alexandra	Chargée de mission scot	a.buy@cavem.fr
CAVEM	OLLIER Paul-Christian	DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DES SERVICES	Pc.ollic@cavem.fr
CAVEM	André Aurélie	Chargée de mission habitat	a.andre@cavem.fr
MAIRiE	CAYRON Jean	MAIRE	
MAIRiE	PRIARIONE Gilles	Adjoint à l'urbanisme	gpriarone@mairie-roquebrune-argens.fr
MAIRiE	DEMONEIN Caroline	Conseillère municipale urbanisme/foncier	cdemonein@mairie-roquebrune-argens.fr
CMAR (chambre des métiers)	RODRIGUEZ Sylvie	Chargée dvt éco	s.rodriguez@cmar-paca.fr
CD MIMOUNI	MIMOUNI Josette	CDépartemental	jmimouni@var.fr
SEUE	JOURTAU J. Pierre	Directeur	
DDTM 83	COUDERT Laetitia	Responsable pôle animation et urbanisme	
DDTM 83	SORIANA Salomé	Chef du bureau planification	
Chambre agriculture	ALIBERT Fanny	Cheffe service Foncier	Fanny.alibert@var.chambagri.fr
SDIS DU VAR	PANIER Nina	Gpt Prévision	Nina.panier@sdis83.fr
SDIS 83 / Prévision	BARETY François	Adj Chef de groupement	François.barety@sdis83.fr
Mairie	AERUE GUERRY Emmanuelle	Urbanisme	eguerry@mairie-roquebrune-argens.fr
Mairie	CESANA Valérie	Cabinet du Maire	vcesana@mairie-roquebrune-argens.fr
Mairie	GIORDANO Corine	FONCIER	cgiordano@mairie-roquebrune-argens.fr
PLANED BE PLU	LE FLOCH Camille	Directrice d'études	c.lefloch@planed.fr
ECOVIA BE PLU	BELEY Yann	Directeur d'études environnement	y.beley@ecovia.fr

Introduction de M. Le Maire

Présentation par les bureaux d'études PLANED et ECOVIA (cf diaporama joint)

1. Rappel de la procédure et des grands objectifs politiques
2. Présentation des 6 axes du PADD avec des éléments d'actualisation du diagnostic
3. Calendrier et études en cours

Echanges avec les participants

Syndicat des Eaux du Var-Est (SEVE)

- Problématique ressource en eau sur le secteur entre Issambres et village (le long de la D7)
- Périmètre de captage du SEVE à intégrer sur la plaine de l'Argens => périmètre de protection qui sortiront dans les 3 ans :
    - Périmètre éloigné avec peu d'enjeux
    - Périmètre rapproché plus exigeant vis-à-vis des activités agricoles
- Zone qui présente une fragilité forte : zone Garillans-marchandise => en cas d'accident ou récemment avec les inondations, ces quartiers n'ont plus d'eau car desservis depuis la canalisation principale qui n'est pas protégée.
- Réservoirs actuels pas bien proportionné, et refaire les réseaux pour la distribution (porté par la commune) avec une protection pour le village.
- La ressource n'est pas un problème du point de vue quantité, les points d'apports sont variés : plaine de l'Argens, site du Verteil, Le Muy, Lac de Saint-Cassien, forage sur le pays de Fayence, eau du Verdon => pas de soucis de ressource, question autour du réseau de distribution de façon ponctuelle
- L'ensemble de ressources sont connectées

Syndicat intercommunal pour la protection du massif de l'Estérel (SIPME)

- la DFCI à Roquebrune est faite sur des bases héritées du SICOM de la corniche des maures, qui n'existe plus et les tracés ne sont plus à jour. Une étude est à venir en 2021.
- Le syndicat porte une Opération Grand Site dans le massif de l'Esterel => du Rocher jusqu'en en limite de Bagnols

SDIS83 :

- Besoin de ressource en eau pour la défense contre l'incendie. (DECI)
- DFCI mis à jour, le PPRIF => pour savoir ou urbaniser et règlementation en lien. A utiliser sur le Pérussier (pour éviter la surdemande).
- PADD : phrases à retirer dans le 1.3.2 les systèmes d'autoprotection et les réseaux hydrants sous pression

DDTM83 :

- Remerciements sur l'intégration des retours de la réunion technique
- Questions sur l'absence d'objectif d'accueil de population et sur l'augmentation de population non compatible avec le SCoT, à bien justifier dans le rapport de présentation :

Réponse : la commune n'a pas un objectif d'accueil de population, elle applique les chiffres indiqués dans le PLH qui selon les calculs du BE sont plutôt autour de 1,43% de croissance de population (en partant du principe de 100 LLS par an sont 100 résidences principales potentielles a minima sur les 175 logements par an à produire).

L'ensemble de ces chiffres seront justifiés et la compatibilité avec le SCoT, comme le précise la jurisprudence récente, sera établie sur l'ensemble des orientations et non sur un objectif de population.

- Question sur la mention des « secteurs déjà urbanisés » sur la dernière carte alors même que les travaux du SCoT sur l'intégration de la loi Littoral modifiée par la Loi ELAN n'est pas faite.

Réponse : le terme dans la légende n'est pas approprié, il s'agit des espaces aujourd'hui urbanisés et n'ont pas de lien a priori avec les travaux menés en ce moment par la CAVEM en étroite collaboration avec la commune sur le volet littoral et SDU.

- La DDTM réaffime sa grande vigilance sur les zones inondables et en particulier sur le secteur du Pérussier. La commune pourrait se doter d'un schéma directeur des eaux pluviales
- Un PPRI ruissellement urbain est prévu sur le secteur Sainte Candie.

Chambre agriculture 83 :

- La CA salue le travail de al commune pour la préservation des espaces agricoles autant sur le volet préservation des espaces agricoles (consommation d'espaces, reconquête, …) que sur le développement des activités agricoles (projet d'éco-hameau agricole, valorisation des produits, …)
- Développement de l'agriculture et reconquête agricole
    - Plan de reconquête agricole (espaces de milieux boisés) est en cours de finalisation (avec document et géoportail en construction) : les données peuvent être sur demande déjà transmises à la commune pour aider sur la définition des zones agricoles.
    - Difficultés sur le foncier dans la Basse Vallée de l'Argens (cabanisation, …)
    - ZAP Lieutenante abandonnée mais des fonds peuvent être reportés sur d'autres espaces

Chambre des Métiers et de l'Artisanat

- Point de vigilance sur le développement des zones d'activités et en particulier commerciales en périphérie pour ne pas concurrencer les commerces de proximité, d'autant plus que la volonté est de les redynamiser.

Réponse : peu d'espaces encore disponibles dans le 3 zones d'activités de la commune, pas vocation à développer plus le commerce. La réalisation de la déviation annoncée dans le PADD est aussi un des dispositifs pour relancer la dynamique commerciale dans la rue principale aujourd'hui saturée par le trafic et peu propice aux circulations du quotidien (à pied ou autres, …)

CAVEM :

- L'analyse préalable de la compatibilité du PADD de la commune avec le SCoT approuvé ne met pas en évidence de difficultés.
- La CAVEM porte un projet d'ORT (opération de revitalisation du territoire) sur Fréjus et St Raphaël. Cette ORT pourrait être étendue à Roquebrune et aux Issambres. Cette ORT a un volet renforcé sur le commerce, l'habitat, …
- Le déploiement de la fibre optique est aussi un support du développement économique. Var Très Haut Débit est l'opérateur (filiale d'Orange) qui s'occupe de ce déploiement en cours et qui durera jusqu'en 2022.
- Les déchets sont un sujet important à l'échelle intercommunale. La commune est réceptrice de projets importants pour la CAVEM comme la déchetterie et la ressourcerie intercommunal. Ces sujets sont bien traités dans le PADD.

Compte-rendu

Réunion des Personnes Publiques Associées

29 juillet 2021

Présentation du Projet de PLU pour arrêt

Présents

ORGANISME	NOM, PRENOM	FONCTION	E-MAIL
CAVEM			
CAVEM	OLLIER Paul-Christian	DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DES SERVICES	Pc.ollic@cavem.fr
CAVEM	André Aurélie	Chargée de mission habitat	a.andre@cavem.fr
CAVEM	Hélène DESCHAMPS	Service Habitat	
MAIRiE	CAYRON Jean	MAIRE	
MAIRiE	PRIARIONE Gilles	Adjoint à l'urbanisme	gpriarone@mairie-roquebrune-argens.fr
MAIRiE	DEMONEIN Caroline	Conseillère municipale urbanisme/foncier	cdemonein@mairie-roquebrune-argens.fr
CMAR (chambre des métiers)	RODRIGUEZ Sylvie	Chargée dvt éco	s.rodriguez@cmar-paca.fr
CD 83			
SEUE	JOURTAU J. Pierre	Directeur	
DDTM 83			
DDTM 83			
Chambre agriculture	ALIBERT Fanny	Cheffe service Foncier	Fanny.alibert@var.chambagri.fr
Mairie	AERUE GUERRY Emmanuelle	Urbanisme	eguerry@mairie-roquebrune-argens.fr
Mairie	CESANA Valérie	Cabinet du Maire	vcesana@mairie-roquebrune-argens.fr
Mairie	GIORDANO Corine	FONCIER	cgiordano@mairie-roquebrune-argens.fr
PLANED BE PLU	LE FLOCH Camille	Directrice d'études	c.lefloch@planed.fr
PLANED BE PLU	Elody BOUDON	Cheffe de projet	e.boudon@planed.fr

Introduction de M. PRIARONE, adjoint à l'urbanisme

Présentation par le bureau d'études PLANED (cf diaporama joint)

4. Rappel de la procédure et des grands objectifs politiques
5. Présentation des 6 axes du PADD avec la traduction règlementaire proposée
6. Calendrier

Echanges avec les participants

DDTM 83

- La DDTM83 salue les efforts faits par la commune et le travail réalisé
- Bonne application de la loi littoral
- Bon travail sur les zonages en prenant bien en compte la densification. Quelques remarques à la marge à transmettre.
- Bien penser dans le RP à justifier les zonages U en fonction des besoins en logements
- Point de vigilance sur la zone UD : des limites à retracer au plus près des constructions existantes. A vérifier pour les autres zonages également
- Des ER de grande taille, bien vérifier leur nécessité
- Les zones UD sont des zones figées qui n'ont pas vocation à s'étendre. Elles s'apparentent aux SDU. Les élus confirment cette volonté
- Volonté d'avoir un zonage spécifique pour les EBC significatifs
- Ajuster le règlement pour la zone A en reprenant la proposition de la charte agricole de 2012 du Département. La commune fait remarquer que cette charte est ancienne et ne prend pas en compte les évolutions règlementaires récentes
- Préciser dans le règlement : 1 seul logement autorisé de fonction dans les zones à vocation touristique en particulier le camping + extension à faire en une seule fois dans la limite de XX
- UTprl : ok pour extension des HLL, bien préciser agrandissement comprend les annexes
- Zone UB extension Var Habitat : à supprimer car discontinuité. Secteur à remettre en zone N
- UEQ au cimetière des Issambres à rebasculer en Nn. Secteur en discontinuité
- UD de la ZAC du Bougnon à reclasser car discontinuité. Planed alerte sur l'erreur manifeste d'appréciation car le secteur est urbanisé et soumis au règlement de ZAC.
- Encadrer dans le règlement l'agritourisme
- La DDTM indique ne pas avoir eu le temps d'étudier tous les volets de la traduction règlementaire : des vérifications à venir sur le volet risques, trame verte et bleue, coupure d'urbanisation, …

CCI :

- Pas eu le mail pour accéder aux documents
- Félicitations : définition très fine des zonages et règlementation très adaptée à l'existant notamment sur le volet économique – document clair et ambitieux.
- Cv : favorable aux prescriptions diversité commerciale. Point de vigilance, ne pas mettre sur toutes les rues
- ZA : autoriser le logement de fonction avec SP max et en continuité du bâtiment existant
- Spécialiser les zones entre secteurs productifs et commerciales : bonne chose
- CCI va relire le règlement pour faire des remarques complémentaires

Chambre agriculture 83 :

- Continuité sur la bonne prise en compte des enjeux agricoles suite au PADD

- Porte le hameau agricole avec la CAVEM
- Souhaite avoir une OAP sur le projet de hameau agricole pour mieux appréhender les enjeux – réponse sur l'importance de laisser de la souplesse au projet qui évolue encore de manière importante.
- Distance de 100 m max entre les constructions pose problème pour les installations de type serre. Règlement à modifier
- Supprimer le paragraphe sur l'agritourisme pour éviter la confusion qui serait l'autorisation de nouvelles constructions pour cette destination
- Changement de destination : faire une fiche par demande (photos, projet, description)
- Intégrer une disposition avec de la plantation de haies pour faire des zones tampons entre les nouvelles constructions et la zone agricole
- Justifier les ER qui consomment de l'espace en zone agricole notamment la déviation
- Demande de déclassement boisement nord Bouverie : secteur en AOC, Chambre d'Agriculture favorable
- Zone N : bonne prise en compte des activités agricoles et pastorales à vérifier que pas de siège d'exploitation Ns
- Paragraphe sur les activités équestres : à bien relire et visée des services de l'Etat pour échanger
- Sur zonage bonne prise en compte des espaces : quelques ajustements possibles de zones cultivées inscrites en zone N.
- Consommation d'espaces à étayer dans le RP et de caractériser les enjeux agricoles pour aider à se positionner.

Conseil Départemental 83 :

- Des espaces naturels sensibles sur la commune : des projets du CD pour des aménagements ponctuels (picnic, parking, clôtures). Adapter le règlement pour pouvoir faire ces aménagements.
- Sur les routes départementales : projet de déviation changer le bénéficiaire de l'ER vers ville ou intercommunalité.
- ER piste cyclable du littoral à mettre au bénéfice du CD : proposition
- Données à transmettre pour le recul des RD
- Accès sur les RD sur les OAP et nouveaux projets : les OAP encadrent les accès qui ne se font pas directement sur des RD

Syndicat des Eaux du Var-Est (SEVE)

- Besoin de mettre en canalisation en même temps que le projet de déviation
- Etude en cours sur la définition des périmètres de captage : à venir en 2023.
- Garder les vieux périmètres dans le PLU pour l'instant

CAVEM :

- Souhaiterait un zonage spécifique pour le projet du hameau
- Bien intégrer les ER dans les ZA pour la protection des inondations
- DAAC en cours d'élaboration

- Projet pôle multimodal aux Garillans à venir, bien intégrer dans le zonage
- Souhaite avoir des données pour croiser les gisements du PLH avec les SMS du PLU
- Quelle prise en compte des modes doux dans le PLU ?
- Projet de déchetterie et de ressourcerie : loi littoral et ELAN > service de l'Etat à étudier de plus près

Il est demandé aux personnes publiques associées de formaliser leurs retours pour le 25 août dernier délai pour intégration dans le dossier pour arrêt : nécessité de prioriser les retours sur ce qui pourrait « bloquer » à l'arrêt. Des modifications seront encore possibles entre l'arrêt et l'approbation.

L'arrêt a lieu le 7 octobre 2021, la fin des travaux règlementaire est fixée au 30 août pour permettre la formalisation du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale.

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ROQUEBRUNE SUR ARGENS

MEMOIRE EN REPONSE

DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ENQUETE PUBLIQUE

AVIS PPA

PORTANT SUR LE PROJET DE PLU

planed

ecovia

Table des matières

1. Présentation de l'enquête publique 4
1.1 Le maître d'ouvrage 4
1.2 L'objet de l'enquête 4
1.3 Le contexte du projet 4
1.4 Le cadre législatif et réglementaire 5
2. Organisation et déroulé de l'enquête 5
2.1 Désignation du commissaire enquêteur 5
2.2 Modalité d'organisation de l'enquête 6
Durée de l'enquête 6
Dossier mis à l'enquête 6
Déroulé de l'enquête 7
3. Le projet soumis à l'enquête publique 7
3.1 Conformité avec la législation 7
3.2 Les principaux éléments constitutifs du dossier 8
Le rapport de présentation 8
Exposé du diagnostic territorial 8
Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 8
Analyse de l'état initial de l'environnement 9
4. Synthèse du projet politique du PLU 9
4.1 La construction du PADD du projet de PLU 9
4.2 Zoom sur la maitrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain 11
5. Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées 12
5.1 Liste des avis réceptionnés 12
5.2 Le diagnostic territorial 13
5.3 État initial de l'environnement 13
5.4 Justification des choix 13
5.5 Avis sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 16
5.6 Avis sur les orientations d'aménagement et de programmation 16
5.7 Avis sur le règlement écrit 17
5.8 Avis sur le règlement graphique 18
5.9 Avis sur les prescriptions 18
5.10 Avis sur l'évaluation des incidences 20
5.11 Avis sur les annexes 21
5.12 Avis sur le formalisme du document 21
6. Réponses aux observations formulées par le public 21
6.1 OAP Jas de Callian 21
6.2 OAP Jean Aicard 22
6.3 OAP La Valette 23
6.4 Parcelle CS 745 à la Bouverie 23

6.5 Place San Peire 24
6.6 ZAC du Mas d'Esquières 24
6.7 Demande de déclassement d'Espace Boisé Classé (EBC) 25
6.8 Demande de changement de zonage pour des parcelles en EBC 25
6.9 Emplacement réservé 26
6.10 Biens vacants 27
6.11 Demandes de changement de zonage 27
6.12 Changement de destination ou STECAL 29
6.13 Demande de modification du règlement écrit 30
6.14 Demandes de modification du règlement graphique 32
6.15 Divers 32

1. Présentation de l'enquête publique

1.1 Le maître d'ouvrage

Roquebrune-sur-Argens est l'une des communes les plus étendues de l'Est Varois : elle couvre un territoire de près de 10 600 hectares, soit la surface de Paris intra-muros, qui s'étend sur 20 km du Nord au Sud, des falaises rouges de l'Estérel occidental aux plages de sable et aux calanques des Issambres.

L'axe de la commune est la plaine de l'Argens, l'une des plaines alluviales les plus riches d'Europe. Elle est également une large voie de communication entre l'Ouest et l'Est du département du Var. Ce sont les limons de l'Argens qui ont enrichis et nivelés la plaine au fil des millénaires, déterminant ainsi la vocation agricole et le refuge des habitants sur les premiers contreforts du « Rocher » formant, ensuite le Village historique de Roquebrune-sur-Argens.

La population n'a que peu augmenté jusqu'au milieu du siècle dernier. Dès lors, le littoral s'est rapidement développé, les Issambres formant, après le Village historique, un deuxième pôle d'habitat à vocation résidentielle et touristique. Au milieu des années 60, des lotissements successifs ont été créés dans le quartier de la Bouverie, sur le plateau boisé proche des falaises de l'Estérel, engendrant ainsi un troisième pôle d'habitat. Depuis, la Bouverie s'est considérablement développée.

Le littoral de la commune de Roquebrune-sur-Argens est bordé par la Méditerranée sur un linéaire de 6,5 km ; il est constitué d'une succession de 8 plages et de 2 calanques préservées de l'urbanisation.

À travers l'élaboration du PLU, la commune souhaite définir et construire son projet de territoire. Le PLU sera l'outil au service du projet communal, qui traduira les objectifs de développement et d'aménagement du territoire avec une vision prospective à 10 ans.

1.2 L'objet de l'enquête

L'enquête publique doit permettre à la commune de Roquebrune-sur-Argens d'être informée des observations de la population et des avis des commissaires enquêteurs, avant d'amender le projet pour le présenter à l'approbation.

La commune de Roquebrune-sur-Argens a acté la reprise de l'élaboration du PLU en date du 28 juillet 2020. La délibération du 06 octobre 2021 a arrêté le bilan de concertation et le projet du Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté à l'enquête publique.

1.3 Le contexte du projet

Le PLU répond à trois objectifs essentiels :

- Dans le cadre des politiques nationales : Il met en œuvre les politiques nationales d'aménagement en matière de développement durable, de moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de mixité sociale, etc.

- Dans le cadre des politiques territoriales : Il traduit les politiques territoriales d'aménagement définies dans les documents de rang supra-communal, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).
- Dans la prise en compte des spécificités locales : il définit les spécificités locales du territoire, en termes de protection du patrimoine architectural et naturel, de projections démographiques, de zones d'extension de l'urbanisation, d'aménagement du territoire, etc.

1.4 Le cadre législatif et réglementaire

Le projet proposé à l'enquête publique s'inscrit dans un cadre juridique précis ; on peut citer :

1. Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et suivants, concernant les Plans Locaux d'Urbanisme, l'article L 174-4 concernant les Plans d'occupation des sols, et, dans sa partie réglementaire, les articles R 153-1 et suivants concernant les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du P.L.U.,
2. Le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants, traitant la mise en place et l'organisation de l'enquête publique,
3. La loi S.R.U. n°2000/1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003,
4. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009, introduisant dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
5. La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), dite Grenelle 2, stipulant que les PLU « doivent présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de limitation ou de modération de cette consommation ».
6. La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR
7. L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

2. Organisation et déroulé de l'enquête

Durant toute la durée de l'enquête, la commissaire-enquêteur a été reçue dans de très bonnes conditions sur les lieux de permanence. Aucun incident n'a été relevé durant les 33 jours d'enquête et lors des 6 permanences tenues par la commissaire enquêteur.
Le personnel de la commune a été disponible, tout au long de cette période pour apporter l'aide technique et matérielle nécessaire, à l'exécution de la mission de la commissaire enquêteur.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E21000060/83 du 14 octobre 2021, le tribunal administratif de Toulon a désigné Madame Anne-Laure KERBOUL en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens.

2.2 Modalité d'organisation de l'enquête

Durée de l'enquête

L'enquête publique dont l'avis a été publié par Monsieur le Maire s'est déroulée du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 1er avril 2022 à 16h30, soit 33 jours consécutifs.

Organisation des permanences

Madame la commissaire-enquêteur s'est tenue à la disposition du public en mairie et mairie annexe aux dates suivantes :

- Le lundi 7 mars 2022, de 8h à 12h, à la Mairie annexe des Issambres,
- Le jeudi 10 mars 2022, de 8h à 13h30, à la Mairie d'honneur au Village,
- Le mercredi 16 mars, de 8h à 12h, à la Mairie annexe de la Bouverie,
- Le mardi 22 mars 2022, de 13h30 à 17h, à la Mairie annexe de la Bouverie,
- Le jeudi 24 mars 2022, de 13h30 à 17h, à la Mairie annexe des Issambres,
- Le vendredi 1er avril 2022, de 12h à 16h30, à la Mairie d'honneur du Village.

Publication et affichage réglementaires

AFFICHAGES LEGAUX

L'affichage légal a été réalisé par la commune. Madame la commissaire-enquêteur a pu constater par elle-même que l'avis d'enquête publique était affiché de façon bien visible à la mairie d'honneur du Village, siège de l'enquête, ainsi que dans les lieux où se sont tenues les autres permanences.

LES PARUTIONS DANS LES JOURNAUX

Deux parutions ont été effectuées dans les conditions réglementaires et conformément à l'arrêté N° 2022/35 du 04 février 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens.

Dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique regroupe les éléments suivants :

- Tome 1 : Projet de PLU
- Tome 2 : Annexes
- Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique (bilan de concertation, Avis CDPENAF, Avis CDNPS, Avis MRAE, Avis PPA, planches cartographiques supplémentaires, note en réponse, ...)

Déroulé de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein entre le 28 février et le 1er avril. Un espace d'exposition et de consultation des documents a été créé à la mairie d'honneur du Village, à la mairie annexe des Issambres et à la mairie annexe de la Bouverie pour en assurer le bon déroulement et permettre aux administrés désireux d'obtenir des précisions d'avoir accès à la totalité des documents. La commune a également mis à disposition de la population un registre dématérialisé, comprenant toutes les pièces concernant l'élaboration du PLU et offrant la possibilité consulter les documents en ligne et de déposer une observation par voie numérique. Les agents d'accueil et le service urbanisme de la commune se sont tenus à disposition pendant toute la durée de l'enquête publique.

355 observations ont été recueillies pendant la durée de l'enquête, démontrant l'intérêt de la population pour le projet de PLU. La majorité d'entre elles sont des demandes d'ordre privé. Les autres portent principalement sur le règlement du projet de PLU arrêté par le conseil municipal.

Durant toute la durée de la procédure, Madame la commissaire-enquêteur a été reçue dans de très bonnes conditions sur les lieux de permanence et le personnel municipal a été mobilisé, afin d'apporter l'aide technique et matérielle nécessaire à l'exécution de sa mission et à la bonne tenue de l'enquête. Aucun incident n'a été relevé ni lors des 6 permanences qu'elle a tenues, ni durant les 33 jours d'enquête.

3. Le projet soumis à l'enquête publique

Le projet d'élaboration du PLU a été confié aux cabinets Planed (planification et développement) et Ecovia (ingénierie environnementale).

La commissaire-enquêteur a analysé :

- La conformité du dossier présenté vis-à-vis de la législation en vigueur ;
- La qualité des pièces constitutives ;
- Les éléments constitutifs du dossier ;
- La façon dont ont été conduites l'information du public et la concertation.

3.1 Conformité avec la législation

En vertu de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, *« le plan local d'urbanisme doit comprendre :*

- *Un rapport de présentation ;*
- *Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;*
- *Une carte de zonage ;*
- *Un règlement ;*
- *Des annexes.*

« Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique ».
L'article L. 151-3, quant à lui, précise que :

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Le plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à ce secteur ».

3.2 Les principaux éléments constitutifs du dossier

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation, pièce constitutive du plan local d'urbanisme (PLU), a pour fonctions principales :

- D'exposer le diagnostic territorial,
- D'analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis,
- D'analyser l'état initial de l'environnement,
- D'expliquer et de justifier les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement,
- D'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation si elles existent,
- D'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs du projet.

Ce document a été mis à la disposition du public dans les lieux de l'enquête sous la forme d'un dossier papier accessible en permanence aux heures d'ouverture habituelles des locaux de la Mairie. Une version numérique du même dossier était consultable et téléchargeable sur le site du registre dématérialisé www.registredemat.fr.

Exposé du diagnostic territorial

Celui-ci a pour objectif de dresser un état des lieux de la commune à un moment précis afin de mettre en lumière ses dynamiques sociales, démographiques et économiques.
Il rend également compte des problématiques liées aux déplacements et à l'habitat ainsi que de ses spécificités géographiques et de sa situation régionale et internationale.
Il en révèle à la fois ses forces et ses faiblesses. C'est un outil indispensable pour bien connaître son territoire, le situer dans son contexte et pouvoir appréhender de façon la plus exhaustive possible son évolution dans le temps.

Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

L'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

La pièce 1.1 du rapport de présentation présente la méthodologie mise en œuvre dans le cadre du projet du PLU de Roquebrune-sur-Argens. L'analyse des capacités de mutation et de densification a été réalisée en appui sur une analyse géomatique, un repérage sur site et atelier avec la commune. Son objectif était de recenser les espaces interstitiels pouvant accueillir de nouvelles constructions à destination exclusive d'habitations, sachant que ceux-ci doivent nécessairement être déjà desservis par les réseaux. Sa finalité est également de faciliter l'accès des habitants aux services et aux équipements afin de réduire les trajets quotidiens et favoriser les modes actifs.
Une analyse cartographique a été réalisée afin de préciser les espaces effectivement disponibles à la construction à l'intérieur des enveloppes urbaines, en éliminant les parcelles trop petites et les terrains occupés par les voiries et espaces publics (parking, cimetière...). Finalement, le potentiel théorique s'élève à 26 ha.

Analyse de l'état initial de l'environnement

Cette description de l'état initial de l'environnement traite des différents thèmes concerne les thématiques suivantes :

- Milieu physique
- Paysages et Patrimoine
- Milieux naturels et Biodiversité
- Eau
- Ressources minérales
- Énergie, Gaz à effet de serre et Air
- Nuisances sonores et ondes électromagnétiques
- Déchets
- Sites et sols pollués
- Risques

4. Synthèse du projet politique du PLU

4.1 La construction du PADD du projet de PLU

Au travers de son projet programme, la nouvelle majorité municipale s'est engagée à :

- Adopter par délibération un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour affranchir notre territoire de l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et initier la rédaction du PLU.
- Mettre en place un PLU communal dans les plus brefs délais.
- Faire baisser les pénalités financières liées au non-respect de la loi SRU par une politique cohérente de création de logements sociaux.
- Stopper les programmes de constructions de logements collectifs en périphérie.
- Déployer des projets d'habitat partagé intergénérationnel à destination des seniors.
- Créer des logements à loyers modérés, en favorisant la mixité sociale et inter générationnelle, afin de recréer du lien interpersonnel et une ambiance villageoise.

En conformité avec ces engagements, le PADD débattu le 5 novembre 2020 a été axé sur les éléments suivants :

- Produire des logements adaptés au contexte communal et aux contraintes propres à chaque centralité dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Combler le retard de la commune en matière de production de logements sociaux.
- Prévoir des opérations d'aménagement de qualité intégrée dans les tissus urbains existants.
- Favoriser le renouvellement urbain pour poursuivre la dynamisation des centralités.

Le choix a été fait de « contenir l'essentiel de l'urbanisation au niveau des agglomérations et villages existants qui seront conforté et restructurés, afin de prémunir la Commune d'une conurbation reliant ses différents pôles grâce à la préservation des coupures vertes et bleues dont bénéficie le territoire ».

L'axe 1 du document, VALORISER ET PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, affiche la volonté de :
Contrôler l'urbanisation en limitant le mitage, afin d'éviter la perte d'identité des centralités.
Maintenir le style architectural des villages provençaux et exercer une vigilance forte dans ce domaine lors des projets d'aménagement dans les cœurs de centralités historiques que sont le Village et San Peïre.

L'axe 4 du document, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, UNE URBANISATION REFLECHIE MAIS DYNAMIQUE, énonce les orientations retenues pour atteindre et concilier ces objectifs :
La préoccupation principale est de « diminuer la consommation foncière et de proposer un habitat diversifié adapté à l'évolution de la typologie des ménages ».

Pour cela, les objectifs suivants ont été fixés :
- Adopter un rythme de construction d'environ 175 logements par an.
- Prévoir environ 57 % de logements locatifs sociaux ou abordables (SRU), sur l'ensemble des logements à prévoir, soit environ 100 LLS par an.
- Développer l'urbanisation sur les sites non bâtis en priorité dans les enveloppes urbaines.
- Assurer une part prépondérante des logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations collectives.
- Limiter les extensions urbaines dans un souci de renforcement des centralités.
- Stopper l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations.
- Élaborer des projets urbains d'ensemble en lien avec les centralités existantes : renouvellement urbain, traitement des franges urbaines, gestion des risques, nature en ville, ...

En matière d'extension et de densification de l'urbanisation, ces orientations se traduisent concrètement de la manière suivante sur les centralités et agglomérations existantes :

- Au Village deux espaces seront définies :
  - Le centre ancien dans lequel l'urbanisation respectera la densité actuelle.
  - Une première ceinture qui sera densifiée mais les hauteurs seront maitrisées.
  - L'extension de l'urbanisation concernera « le quartier de la Valette, le périmètre du Moulin à Vent et le Pré du Jas de Callian » avec le souci « d'un aménagement d'ensemble cohérent ».

- Au Issambres deux espaces seront définis :
  - La centralité dans laquelle l'urbanisation respectera la densité actuelle en renouvellement urbain
  - L'agglomération déduite de la centralité applique les densités environnantes
- A la Bouverie, la densification de l'urbanisation sera contenue dans sa centralité. Dans le reste de son agglomération, l'urbanisation respectera la densité actuelle.
- Sur le secteur Combettes, Fourques, Défens l'urbanisation sera modérée et concentrée sur les dents creuses. Sur le secteur contigu (Bellevue, les Vergers, Palayson) l'urbanisation respectera la densité actuelle.

Les orientations afférentes en matière de production de logements et de mixités se déclinent logiquement suivant les objectifs spécifiques suivants :

- Diversifier l'offre de logements avec notamment des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale.
- Produire des logements définis en fonction de chaque secteur en termes de densité.
- Faciliter la primo-accession en favorisant l'accession sociale (PSLA, BRS, ...).
- Prévoir des structures adaptées pour les personnes âgées et favoriser la production de LLS Sénior.
- Créer des structures adaptées pour la prise en charge des personnes âgées, sur chacune des centralités : maisons partagées, résidences seniors, LLS seniors.

Le PLU est une traduction règlementaire des axes du PADD. Son règlement écrit et son règlement graphique garantissent le respect des engagements politiques de la municipalité.

4.2 Zoom sur la maitrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain

Dans le PADD, des objectifs sont fixés en matière de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels de 80 hectares au total qui représente près de -60% sur le territoire communal, en extension et en densification, pour l'habitat, les activités économiques et les équipements.
- Les extensions à vocation d'habitat et d'activités représentent environ 2 à 3% de la consommation d'espaces totale. L'essentiel du développement se fera donc en renouvellement urbain et en densification.
- La consommation d'espaces totale pour des activités économiques en densification et extension est de 10% maximum, le reste étant dédié à l'habitat et aux équipements qui l'accompagnent.

Ces orientations s'inscrivent aussi dans le contexte d'évolutions législatives et réglementaires au niveau national qui exigent notamment de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutter contre l'étalement urbain.

Plusieurs observations demandent des extensions de zones urbanisables (U et AU) sur des parcelles ou parties de parcelles classées dans le projet de PLU en zone A ou N, généralement en limite extérieure de l'enveloppe urbaine existante, voire en discontinuité avec celle-ci.

Les possibilités d'extension ont été fortement limitées, en prenant en compte en outre dans leur détermination des enjeux de préservation des espaces voués à l'agriculture, des paysages, des espaces naturels et forestiers, des continuités écologiques, ou encore des contraintes liées aux risques naturels. Ces possibilités d'extension sont également cadrées par la loi Littoral qui autorise les constructions en continuité des zones densément urbanisées, mais les interdit dans les zones ne comportant qu'un habitat diffus.

En l'état, il n'est pas envisagé d'accroître les possibilités d'extension de l'urbanisation. Dans ce cadre, au terme de l'examen de chacune des demandes de changement de zonage, il apparait que celles-ci n'appellent pas dans l'ensemble de réponse favorable. Les capacités maximales de stock foncier prévues sont déjà atteintes via les capacités de densification et les extensions envisagées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et cadrées par le règlement et des OAP.

De plus pour les parcelles anciennement en zone urbanisable du POS précédent, il est rappelé que la constructibilité dans un document d'urbanisme quel qu'il soit n'est pas un droit acquis, mais issu d'une démarche de projet de territoire, de contraintes réglementaires évolutives et donc soumis aux changements de politique publique locale ou nationale.

Enfin, en cas d'argumentaire de délivrance de permis de construire ou d'aménager, il est à préciser que quelques soient le statut de ces décisions individuelles rendues sur la base de règlements antérieurs elles sont sans incidence sur la délimitation des zones urbanisables du nouveau projet de PLU qui définit ses règles propres. En outre, il est à noter qu'elles n'empêchent pas dans certains cas l'application des règles nouvelles. Ainsi, les conditions d'application du droit des sols au sein des lotissements demeurent régies notamment au regard des dlspositlons d'urbanisme nouvelles, par les dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme.

5. Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Afin d'apporter une facilité de lecture, un atlas cartographique localisant les grands principes d'évolution du projet de PLU après avis des PPA est annexé en présent document en annexe n° 2.

5.1 Liste des avis réceptionnés

Personne Publique Associée	Date de l'avis	Avis rendu
DDTM	23 décembre 2021	Préconise le retrait de la délibération du 07/10/2021 arrêtant le projet de PLU pour un nouvel arrêt du projet retravaillé
UDAP	17 décembre 2021	Favorable avec réserves
Conseil Départemental	18 janvier 2022	Favorable
Chambre d'Agriculture	10 décembre 2021	Favorable avec réserves
Estérel Côte d'Azur Agglomération	12 janvier 2022	Favorable avec réserves
CDPENAF	21 décembre 2021	Défavorable
MRAE	11 février 2022	
RTE	23 novembre 2021	
ARS	30 novembre 2021	
SDIS	12 janvier 2022	
CRT GAZ	3 décembre 2021	
DGAC	9 décembre 2021	
DRAC	27 décembre 2021	

5.2 Le diagnostic territorial

Le diagnostic territorial sera mis à jour sur le volet déplacement afin de prendre en compte des données ou évolutions récentes sur le territoire en réponse au Conseil Départemental et de la MRAE. Sur le volet densification, des zooms cartographiques sur les 4 secteurs (Bouverie, 4 Chemins, Village et Issambres) seront intégrés dans le diagnostic afin de gagner en lisibilité. Des mises à jour seront également effectuées sur les documents-cadres suivants : SCoT, aléa risque incendie PRIF, ZPPA et plan de prévention de gestion des déchets.

5.3 État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement sera mis à jour pour intégrer les remarques de la DDTM et du SDIS : rajout des terrains du CEN, du site géologique, complétude du paragraphe relatif à l'assainissement, complétude et modification du paragraphe sur le risque feu de forêt, modification de la carte relative au risque retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux du territoire face au changement climatique pourront être évalués dans l'EIE sous réserve d'existence de données ou d'études réalisées à l'échelle de la commune.

5.4 Justification des choix

Loi Littoral

La commune de Roquebrune-sur-Argens possède une façade littorale. L'entièreté de son territoire est donc soumise à la loi Littoral. Les services de l'État ont pointé plusieurs secteurs considérés en discontinuité dans le cadre de la loi Littoral.

Les secteurs de la Haute Garonnette, au nord des Issambres, et de la Garduelle au Village, verront leur zonage en UD maintenu dans le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- Ce sont des secteurs déjà urbanisés dans le cadre d'opération d'ensemble (ZAC du Bougnon pour les Issambres, programme collectif social et lotissement pour le Village) comportant un nombre important de constructions (100 lots pour Haute Garonnette et 20 constructions pour Garduelle). Le zonage U est cohérent avec le caractère urbain des secteurs, le zonage N n'est pas souhaitable selon l'article R123-8 du code de l'urbanisme.

- Ils présentent tous les deux une absence de potentiel de densification (l'espace vierge de construction située à l'ouest du secteur de la Garduelle est une partie commune du lotissement de Sainte Candie, laquelle, de fait est inconstructible)

- De par les distances aux limites séparatives (5 mètres), le CES (20%), les hauteurs qu'il limite (6 mètres, R+1, premier niveau sur 60% au maximum de l'emprise du rdc) et la surface de plancher limitée à 400 m², le zonage Ud proposé suffira à limiter la densification de ces secteurs dans l'esprit des SDU et en figera la vocation et la forme pavillonnaire.

La DDTM pointe également la zone 2AUeq, zone à urbaniser, située dans le secteur du Défens, comme un secteur en discontinuité de l'agglomération existante en précisant que l'autoroute A8 qui la borde au sud marque une séparation nette avec l'agglomération, constituant de fait une rupture d'urbanisation, et que des espaces agricoles et forestiers se trouvent tout autour. Ce secteur à urbaniser a été zoné ainsi à la demande d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) qui a pour projet de l'utiliser pour y réaliser des équipements, sans que ceux-ci ne soient clairement définis à ce jour. Afin d'apporter une réponse claire à cette remarque et de respecter les dispositions de la loi Littoral, la commune répond favorablement à la demande de déclassement de la DDTM. Cette zone 2AUeq sera supprimée et reclassée en zone naturelle.

S'agissant de la demande de la DDTM de reprendre le zonage des zones UD au plus près de l'existant pour être compatible avec la loi Littoral, la commune répond favorablement à la demande et le zonage sera réajusté sur certains secteurs zonés en UD même si le zonage du projet répond déjà majoritairement à cette exigence.

S'agissant de la petite zone Nt située vers la Gaillarde, la commune précise que celle-ci correspond à une activité existante de camping-caravaning régulièrement autorisée (Camping Au Paradis des Campeurs, créé en 1971). Aucune nouvelle zone Nt n'a été créée sur la commune hors des campings déjà existants, dans le cadre de la mise en conformité du projet de PLU avec la Loi Littoral.

Consommation d'espace

En réponse aux différents avis PPA (DDTM, MRAE), la justification des choix sur la prospective démographique et la consommation d'espace sera complétée.

Le projet de PLU intègre plusieurs emplacements réservés, dont l'emplacement réservé n°9, destinés à constituer des zones d'expansion de crues. Aucun aménagement particulier n'étant prévu sur ces sites, ces emplacements réservés seront supprimés. Toutefois, en accord avec la DDTM et afin d'y maintenir la vocation de zones d'expansion de crues, ils leurs sera appliqué un zonage agricole spécifique n'autorisant que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite.

Les emplacements réservés n°14 et 15 seront également supprimés et l'emplacement réservé n°8 sera réduit à 5000 m².

Le tableau ci-dessous synthétise l'économie réalisée en termes de consommation foncière engendrée par les modifications évoquées plus haut :

ER Numéro	Bénéficiaire	Vocation	Superficie en m²	Etat
8	Commune	Création de parking et voirie	14 690	Réduit à 5 000 m²
9	Commune	Bassin d'expansion de crues	146 100	A supprimer
14	Commune	Création d'un cimetière paysager	34 970	A supprimer
15	Commune	Création d'un cimetière paysager	32 800	A supprimer

On note ainsi une réduction importante de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de **223 560 m²**, soit 22,35 hectares environ, sachant que le redimensionnement de l'emplacement réservé n° 08 reste à déterminer exactement.

Les zones Ns et Nt sont des zones non destinées à avoir de nouvelles constructions. La totalité des secteurs Nt est déjà aménagée, il n'y a pas de consommation d'espace sur ces sites. Pour les sites en Ns, seul le site « sous le village » a vocation à accueillir un projet d'accrobranche/via ferrata, les autres sites sont déjà aménagés pour des activités. Ces secteurs ne rentrent pas dans la consommation d'espace.

Logement social

Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est carencé en logement social (2.3% en 2017). La commune s'inscrit dans les objectifs du PLH à avoir la production de 175 logements/an dont 100 logements sociaux. Le PLU traduit la volonté politique forte de produire du logement social sur le territoire en créant 1009 logements sociaux (programmation OAP, servitude de mixité sociale sectorisée et globale) soit 58% de la production de logements neufs. Les services de l'État avaient uniquement identifié dans leur avis la production de logements sociaux issus des OAP soit 244 logements sociaux. Le volet logement social sera approfondi dans la justification des choix et intégré dans les règlements des zones concernées. Les dispositifs réglementaires mis en place dans le PLU sont volontaristes pour permettre la production de logement social : servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines du PLU (50% de logement social pour tout programme supérieur à 3 logements), servitude de mixité sociale sur des tènements ciblés entre 75% et 100% de LLS tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

La commune ne souhaite pas reprendre la proposition de la DDTM sur l'instauration d'une répartition de la programmation sociale dans les opérations. Avec la servitude de mixité sociale globale, la production de logement social se trouve bien encadrée et répond à la politique volontariste mise en place par la commune.

Stationnements

La justification des choix sur le volet stationnement sera complétée pour expliciter la nécessité de créer du stationnement pour répondre aux besoins locaux comme le souhaitent la MRAE et la DDTM. Celle-ci est adossée aux conclusions d'une étude mobilité circulation qui a mis en avant la nécessité de créer sur le village des espaces de stationnement en très proche périphérie du centre ancien afin de développer de manière significative l'offre de places dans l'hypercentre et centre du secteur historique et a évalué à 500 le nombre de places de stationnement potentiellement réalisables sur le village historique.
L'étude précitée pointe des secteurs de création et préconise des extensions de parcs de stationnement déjà existants. Certaines de ces préconisations ne peuvent être prises en compte.
215 nouvelles places de stationnement doivent donc être potentiellement identifiées en proche périphérie du centre ancien.

Environnement

La justification au regard de l'environnement sera complétée pour tenir compte de l'évolution du zonage, de la suppression et de la modification de certains éléments (OAP, ER, AU).

Sur le volet trame noire, le PLU n'est pas l'outil approprié pour traiter de ce sujet. En outre, la préservation de la trame verte et bleue permet en partie de préserver la trame noire (via la préservation des coupures d'urbanisation).

Bilan document d'urbanisme

La commune étant sous le règlement national d'urbanisme, il ne peut être réalisé un comparatif entre les superficies urbanisées/urbanisables et les EBC du projet de PLU avec le document d'urbanisme en vigueur comme le demande la DDTM et la MRAE.

5.5 Avis sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de relocalisation de la caserne ayant évolué, le PADD intégrera cette modification de projet (réponse au SDIS).

En réponse à l'ARS sur la demande d'intégration d'une orientation sur la protection de la ressource en eau dans le PADD, le PADD sera complété en ce sens.

5.6 Avis sur les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles L, 151-7 du Code de l'Urbanisme, chaque OAP présente les orientations en termes de : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; mixité fonctionnelle et sociale ; qualité environnementale et prévention des risques ; besoins en matière de stationnement ; desserte par les voies et réseaux. Les OAP seront complétées sur le volet environnemental (prise en compte des risques, trame verte et bleue, prise en compte des mesures ERC) pour répondre aux avis de la DDTM et MRAE. Des corrections seront apportées aux OAP pour mettre en cohérence le projet avec le zonage, la prescription sur le patrimoine. Des erreurs de formalisme seront également traitées.

La MRAE propose de réaliser une OAP Eco-Mobilité afin de répondre à l'orientation du SCoT dans le cadre des politiques de déplacement. Cette mesure n'est pas retenue dans le cadre du PLU. L'amélioration du maillage ainsi que le développement de la multimodalité sont traduits dans le PLU à travers des emplacements réservés, dans les OAP.

L'UDAP souhaite la réalisation d'une OAP d'entrée de ville ouest. Cette proposition n'est pas retenue. En effet, le règlement de la zone UB permet de limiter les hauteurs des constructions à R+2 et l'emprise au sol à 40% et un taux de perméabilisation à 30%. Le secteur est en grande partie urbanisé, il s'agit de permettre la densification mesurée garantie par les règles de la zone UB. Le règlement pourrait être renforcé sur le volet qualitatif.

Les secteurs identifiés en renouvellement urbain ne rentrent pas dans l'orientation du SCoT sur les OAP (site supérieur à 1 ha) en réponse à la demande de la DDTM.

OAP secteur Jas de Caillan

Les principes de l'OAP sont maintenus.

Le projet de création de stationnements est une réponse à un besoin important de stationnements en centre-village identifié dans l'étude de mobilité. La suppression dans le règlement sur la zone UA de règles sur le stationnement entraîne aussi un besoin supplémentaire de report des stationnements aux abords du centre historique. Le zonage Ueq placé sur les parcelles communales BD 603, BD 604 et BD 281 sera maintenu. Ces parcelles d'une superficie totale de 3865 mètres carrés desservies par deux cheminements piétonniers existants les mettant à 3 minutes du centre historique permettront la réalisation d'environ 250 places de parking, sous la forme d'un parc paysagé accessible. Ces espaces n'auront pas vocation à être imperméabilisés.

La demande de l'UDAP sur la modification des principes de l'OAP n'est pas retenue. Par ailleurs, l'OAP renforcera la volonté communale d'apporter un traitement qualitatif des futurs stationnements pour garantir l'insertion paysagère. Le remplacement du cône de vue par une séquence paysagère sera pris en compte dans

l'OAP suivant les données disponibles (UDAP). Le zonage est en corrélation avec les vocations des différents secteurs de l'OAP, les zones distinctes seront maintenues, la recommandation de modification de zonage de la MRAE n'est pas retenue.

OAP secteur Aicard

Le périmètre de l'OAP sera modifié afin que les constructions ne puissent être perçues depuis le Rond-Point Héloïse Mège pour répondre la demande de l'UDAP sur l'intégration de la courbe de niveau. La délimitation exacte de la zone de construction sera déterminée selon le relevé altimétrique joint au projet d'aménagement. En réponse à l'UDAP, la façade de l'école, protégée dans le projet de PLU au regard de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ne sera pas modifiée. La hauteur de l'îlot attenant à l'école est déjà règlementée en R+2 dans le projet de PLU. Les propositions de renaturation du parking et de création d'un jardin le long du canal ne sont pas retenues. Il est prévu de préserver un cheminement piéton le long du canal dans le cadre de l'OAP et de maintenir le parking, nécessaire pour le fonctionnement urbain du quartier.

OAP secteur la Valette

Les principes de composition urbaine et paysagère seront modifiés pour répondre à l'avis de l'UDAP et de la MRAE essentiellement sur l'implantation en bordure de RD.

En réponse aux avis PPA (MRAE et DDTM en particulier), les orientations de l'OAP en matière de qualité environnementale seront complétées ainsi que les modalités d'ouverture à l'urbanisation. En effet, il est proposé d'ajouter des orientations du type : des zones libres de toute construction (prairies, fourrées ou noues) devront être maintenus en frange est afin de maintenir des espaces favorables aux espèces potentiellement d'intérêt communautaire et de créer une zone tampon avec les milieux humides voisins.

Sur le volet modalité d'ouverture à l'urbanisation, un travail d'inventaire sera nécessaire au préalable de toute opération d'aménagement afin d'affiner l'identification précise des zones humides sur le site et à proximité. Les zones humides identifiées par l'inventaire devront être protégées.

5.7 Avis sur le règlement écrit

Le règlement écrit sera complété et modifié pour répondre aux avis des PPA :

- Reformulation et ajout dans les dispositions générales (patrimoine, risques notamment)
- Reformulation et ajout dans les règles communes à toutes les zones (calcul des hauteurs, recule notamment)
- Ajout/modification sur les zones UA, UP, Aa, Ns, Ueq, Ns et Nt notamment)
- Ajout des règles des servitudes de mixité sociale dans chaque zone concernée

En réponse à la DDTM, les obligations de débroussaillement sont régies par le code forestier. Ces dispositions s'appliquent sur le territoire de Roquebrune sur Argens, indépendamment du PLU.

En lien avec la loi Littoral, la commune confirme à la DDTM que toute nouvelle construction est interdite sur les zones Ns (autorise uniquement les aménagements légers nécessaires aux activités) et Nt (autorise seulement la réhabilitation de l'existant et les aménagements légers nécessaires aux activités). Le règlement écrit sera reformulé pour plus de clarté.

En réponse à la DDTM, la commune ne souhaite pas développer de mixité fonctionnelle et sociale au sein des zones UE du territoire. Le foncier à vocation d'activité doit être préservé pour la dynamique économique de la commune.

5.8 Avis sur le règlement graphique

Zone A

La commune est favorable au rajout des deux secteurs identifiés par la Chambre d'Agriculture en zone A du PLU (Catchéou, Mamelon).

En réponse à l'UDAP, la commune ne souhaite pas créer un zonage Ap pour les secteurs à enjeux paysagers. Par ailleurs, certains espaces agricoles à fort enjeux paysagers et situés en dehors de l'aléa inondation du PPRI donc plus propices à une agriculture diversifiée, ont fait l'objet d'un classement en ZAP.

Zonage Ns

En réponse à la CDPENAF, les secteurs suivants classés en Ns correspondent à des activités existantes :

- Ns au sud de la ZAC de Pérussier : golfs existants
- Ns « sous le village » : lac de l'Arena
- Ns aux Issambres : site du bike park en cours de procédure. La commune propose de reclasser ce site en Nn.

Seule la zone du secteur Saint-Roch ne comporte pas d'activité existante. Il est prévu un projet d'accrobranche/via ferrata. Ce projet répond à l'objectif de dynamisation des activités touristiques de pleine nature et sportive. Il s'agira d'aménagement de surface et non de construction.

Zone d'aménagement concerté

En réponse à la DDTM, la commune confirme que le périmètre des ZAC existantes n'est pas modifié dans le cadre du projet de PLU. Si elle est avérée, la commune rectifiera l'erreur matérielle du périmètre de la ZAC sur la parcelle BW19.

5.9 Avis sur les prescriptions

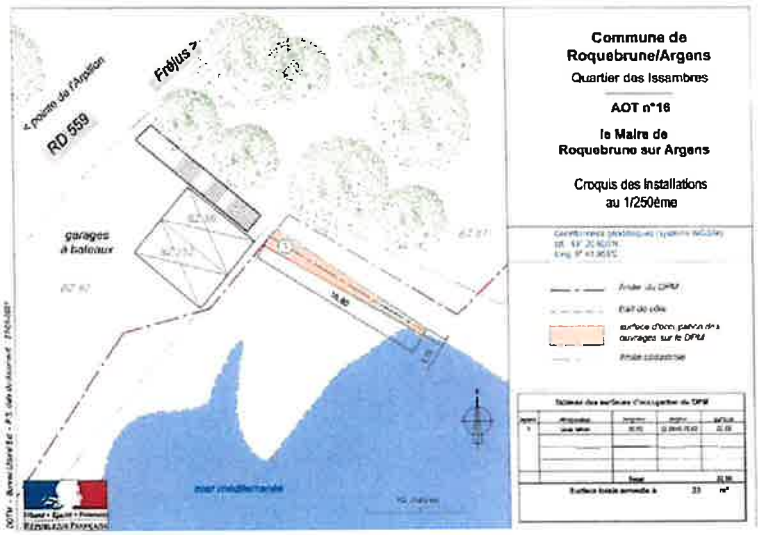
Emplacements réservés

En réponse aux demandes de ECAA, CDPENAF, des emplacements réservés seront supprimés, renommés ou créés et la justification sera complétée. Notamment :

- L'Emplacement Réservé n° 8 d'une superficie de 14690m² est prévu pour agrandir le parking des Douanes existant. Il sera redimensionné à la baisse afin de mieux prendre en compte les besoins en termes de stationnement ainsi que les contraintes naturelles liées au risque inondation, en appui sur les données de l'étude de mobilité circulation diligentée sur la commune. Cette dernière préconise un accroissement de la capacité du Parking des Douanes évalué à plus ou moins 140 places.
  Par mesure de précaution, dans le cadre de l'anticipation de la réalisation de la voie de contournement et des liaisons et équipements afférents, la nouvelle superficie de cet ER, sera portée à 5000 mètres carrés. Sa surface exacte sera délimitée au plus juste dans le cadre d'études complémentaires. La

superficie annoncée de 5000 mètres carrés est une superficie maximale. Aucun ténement foncier de superficie équivalente n'est mobilisable dans les zones déjà urbanisées.

- L'Emplacement réservé n°21 concerne la voie de contournement du Village. Le Conseil Départemental reste bénéficiaire de l'emplacement réservé du fait qu'il s'agit d'une voirie portant la déviation de la RD traversant le village. Ce barreau viaire portera des flux de transit intercommunal et interdépartemental.
- Les Emplacements Réservés n° 14 et 15 à destination de cimetières paysagers seront également supprimés afin de respecter les dispositions de la loi Littoral. Un tènement foncier communal situé en continuité de l'agglomération de la Bouverie est pressenti pour accueillir cet équipement.
- L'Emplacement réservé n°6 n'est pas inscrit dans le domaine maritime (voir extrait cartographique ci-dessous). Cet emplacement réservé est donc conservé (réponse DDTM).



- Emplacement réservé n°33 : il s'agit d'un projet visant à améliorer le réseau viaire ainsi que la desserte du quartier qui contient un potentiel de densification. Cet emplacement réservé est maintenu dans le projet de PLU. La justification des choix sur le volet stationnement sera complétée pour expliciter la nécessité de créer du stationnement pour répondre aux besoins locaux comme le souhaite la MRAE et la DDTM.

- Emplacement réservé n°9 à destination de bassin d'expansion de crue : sera supprimé. L'objectif recherché est de conserver cet espace en l'état pour qu'il puisse jouer un rôle de rétention d'eau en cas de crue. Cet espace n'a pas vocation à être aménagé ou urbanisé. Un zonage spécifique sera créé pour permettre la conservation de ce site pour la gestion du risque. D'autres emplacements réservés de ce type pourront également être supprimés et basculés en zonage spécifique gestion du risque inondation de type Ai.

L'Emplacement réservé n°9 à destination de bassin d'expansion de crue sera supprimé. L'objectif recherché est de conserver cet espace en l'état pour qu'il puisse jouer un rôle de rétention d'eau en cas de crue. Cet espace n'a pas vocation à être aménagé ou urbanisé. En accord avec la DDTM, un zonage agricole spécifique n'autorisant que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite sera créé pour permettre la conservation de ce site pour la gestion du risque. D'autres emplacements réservés de ce type pourront également être supprimés et basculés en zonage spécifique gestion du risque inondation de type Ai.

En réponse à la DDTM, la commune approfondira la justification de certains élargissements de voie notamment pour l'emplacement réservé n°33 (voir plus haut) nécessaire à la sécurisation des usagers sur la

montée de Bellevue (projet de doublement de la voie pour créer un sens unique et sécuriser par rapport à la circulation des bus scolaires).

En réponse à la suggestion de la DDTM, la commune n'a pas retenu l'outil d'emplacement réservé à vocation logement social. L'engagement de la commune en faveur du logement social se traduit par la mise en place de servitudes de mixité sociale en 100% LLS sur des tènements communaux ciblés.

Le SDIS souhaite l'inscription de tracés en emplacement réservé au titre des DECI pour les zones où le réseau est insuffisant. La commune ne dispose pas de données relatives à cette demande. La réponse favorable pourra se faire dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.

EBC (espace boisé classé)

RTE et CRT GAZ demandent à déclasser les EBC existants sous les lignes électriques. La commune n'est pas favorable à ces demandes. L'outil d'EBC permet de garantir la qualité des paysages.

La Chambre d'Agriculture demande de déclasser les secteurs en AOP. Ce déclassement d'EBC n'est pas envisageable compte tenu de la doctrine de la commission CDNPS qui stipule que l'activité agricole est compatible avec la protection au titre des EBC.

Changement de destination et protection du patrimoine bâti

En réponse à la demande de la ECAA et de la DRAC, les fiches changement de destination et identification du patrimoine seront complétées.

5.10 Avis sur l'évaluation des incidences

L'analyse des emplacements réservés sera complétée et mise à jour en fonction des évolutions du projet (certains ER et zones AU sont supprimés dans la version pour approbation).

La séquence ERC sera mieux mise en évidence dans l'analyse des incidences. La prise en compte de la biodiversité, et notamment l'intégration des données de la base régionale SILENE, sera retravaillée pour répondre aux remarques de la DDTM et de la MRAE. Des cartes de synthèse croisant les OAP et enjeux environnementaux seront rajoutées.

Un tableau listant les SSEI sera ajouté à l'analyse des incidences, avec le détail de leur zonage. Des mesures ERC thématiques sont proposées pour l'ensemble des SSEI (y compris les ER), de manière proportionnée à l'échelle du projet. Pour rappel, l'analyse des incidences est proportionnelle à la précision du document de planification, et il ne s'agit pas d'une étude d'impact, c'est pourquoi certaines remarques demandant plus de précision ne pourront être intégrées. Dans la version pour arrêt, les cartes permettent de situer les SSEI et les croisent avec les enjeux environnementaux proportionnellement à l'échelle de mise en œuvre du PLU, le texte précise le type d'incidences pouvant être attendues et les mesures ERC pour chaque thématique environnementale.

Toutefois, des compléments pourront être apportés, notamment des cartes croisant les sensibilités environnementales et les OAP, ainsi que des compléments méthodologiques (méthodologie employée et utilisation des données SILENE).

Concernant l'OAP Valette, l'évaluation environnementale n'a pas d'obligation à conclure à l'absence d'incidence résiduelle dans le cadre d'un PLU hors site Natura 2000. Les mesures ERC qui sont définies dans le

rapport de présentation devront être mises en œuvre à cet effet. Les mesures ERC présentes dans l'OAP et le rapport de présentation pourront être complétées.

5.11 Avis sur les annexes

En réponse aux avis du Conseil Départemental/CRT GAZ/RTE/DRAC/SDIS/ECAA, les annexes seront mises à jour avec les données récentes si disponibles. Le contenu des servitudes d'utilité publique ne peut pas être modifié dans le cadre du PLU, il s'agit d'intégrer en annexe les documents à disposition.

En réponse à la MRAE, les annexes sanitaires seront complétées.

5.12 Avis sur le formalisme du document

La lisibilité du document sera améliorée pour répondre aux demandes des PPA (découpage en planches, palette chromatique). Les coquilles seront également corrigées (chiffres).

6. Réponses aux observations formulées par le public

6.1 OAP Jas de Callian

Le secteur d'OAP Jas de Callian est un secteur à enjeux pour la commune. Ce site est un des derniers tènements fonciers libres de grande ampleur à proximité du centre-village pouvant accueillir des équipements nécessaires à la vie du village historique. Localisé au pied du centre ancien, il constitue un espace ouvert offrant des vues sur la silhouette du centre ancien. Ce secteur participe à créer une coupure verte entre le centre ancien et les quartiers urbanisés alentour. Sa grande dimension ménage une distance qui permet d'apprécier le village dans sa totalité, l'enjeu paysager est prépondérant. La constructibilité sur ce secteur est limitée sur ce secteur à l'extrémité est en accroche du tissu urbain existant.

Plusieurs requêtes concernent des modifications de zonage, l'avis est défavorable. Les orientations de l'OAP sont maintenues ainsi que le zonage. Des précisions sont apportées ci-après.

Les demandes de modification de zonage vers du UB pour les parcelles BD281, BD575 ne sont pas retenues, la parcelle BD281 est destinée à accueillir une aire de stationnement publique afin de répondre au besoin pour les résidents du centre ancien et les visiteurs et la BD575 est un espace naturel à préserver qui participe à la naturalité en ville. Localisées aux pieds du centre ancien, la constructibilité sur ces parcelles n'est pas envisageable d'un point de vue paysager. L'UDAP a d'ailleurs rappelé dans son PAC la nécessité de préserver la silhouette urbaine du centre village. En réponse aux requêtes, l'emplacement réservé n°19 est supprimé sur la parcelle BD602, sur laquelle le zonage passera de Ueq en Nv. Ce redimensionnement du parking à créer répond à la demande de la DDTM sans compromettre l'amélioration du stationnement dans l'hypercentre.

Pour les requêtes sur les parcelles BI 337, BI 384 et BI 386, BI 706 et BI 9 le zonage Nv est maintenu pour les raisons ci-dessus. Ces parcelles sont destinées à accueillir un aménagement sportif compatible avec le caractère paysager du site. Cet espace complètera l'offre en espace récréatif à proximité du centre-village.

Pour la demande de suppression de l'emplacement réservé n°18, l'avis est défavorable. Il sera maintenu sur les parcelles BI 337 et BI 386 afin de créer un espace récréatif, de loisirs permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants. Ces principes sont en cohérence avec les orientations du PLU de l'axe 5 « le village, centre historique et cœur de vie de la commune ».

La commune répond favorablement à la requête sur la parcelle BI386 concernant la demande de modification du nombre de logements autorisés de 15 à 20 logements environ afin de rendre viable le projet d'accueil pour public spécifique. Cette requête est cohérente avec le projet du PLU et les enjeux du secteur OAP. En effet, cette demande est compatible avec l'emprise au sol maximale autorisée en zone UB et est cohérente avec l'orientation du PADD de l'axe 4 « s'orienter vers un habitat diversifié plus économe en espace ».

6.2 OAP Jean Aicard

Ce secteur est stratégique pour le développement urbain du Village et de la commune, il s'agit d'opérer du renouvellement urbain sur les îlots pouvant être densifiables, d'optimiser la constructibilité sur le foncier public et de finaliser l'extension du centre-village en limite Est en prenant en compte la covisibilité avec l'ancien Moulin.

En réponse aux requêtes formulées, le principe de covisibilité est pris en compte dans le projet d'OAP, car les constructions en R+2 sont localisées en façade du bd Henriot, les constructions sont limitées en R+1 en interface avec le Moulin. Un vaste espace naturel est conservé au niveau du Moulin et un espace tampon paysager sera créé pour gérer la frange. L'OAP précise que les constructions ne devront pas être visibles depuis le Moulin attestant de la volonté d'insertion paysagère du projet. Les formes urbaines privilégiées sont cohérentes avec le tissu urbain du quartier et le gradient de densité permet de s'insérer dans le tissu existant et de gérer l'interface avec la zone naturelle.

Pour la requête sur la modification de zonage UB sur la parcelle BI584, l'avis est défavorable. Elle fait partie du projet d'ensemble d'extension du centre-village et s'inscrit dans la traduction des objectifs du PADD en particulier à l'axe 5 « le village, centre historique et cœur de vie de la commune ».

Concernant la requête de modification des principes de mixité sociale, l'avis est défavorable. La part de logement social est maintenue à 75% sur le secteur du fait de la volonté de la commune de développer du logement social et accessible sur le territoire afin de rattraper le retard sur les objectifs de la loi SRU (voir chapeau introductif, partie 3). La commune souhaite favoriser la production de logement social et accessible dans les centralités. Il est rappelé qu'une partie du parcellaire appartient à la commune permettant d'affecter un pourcentage plus important sur le volet mixité sociale.

D'un point de vue environnemental, le secteur Aicard est localisé au niveau d'espaces agro-naturels de type prairies et pelouses en cours de fermeture. Ce secteur est soumis à plusieurs pressions anthropiques liées à la proximité de l'urbanisation, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologiques du secteur. Il est important de noter que de forts enjeux écologiques se concentrent sur la partie zone naturelle classée en Nn et concernent la présence d'habitats à enjeux : garrigues, zones de falaises, petits cours d'eau et zones humides associées. La réalisation d'une OAP sur ce secteur permet de concentrer les aménagements sur la partie en lien avec la zone anthropisée et de préserver ainsi la totalité des habitats à enjeux localisés sur la partie naturelle en Nn.

En réponse à une requête sur la gestion du pluvial dans l'OAP, le site d'OAP sera soumis aux dispositions générales du règlement du PLU soit à la directive MISEN. Conformément à la réglementation, une étude hydraulique sera à fournir lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme.

En réponse à la requête sur la clarification des modalités d'ouverture de l'urbanisation, la commune propose de modifier l'OAP pour permettre une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone à dominance d'habitat en extension de l'urbanisation.

6.3 OAP La Valette

Le secteur de la Valette constitue l'entrée de ville sud du Village. En réponse aux requêtes, le projet prévoit une voie de desserte nouvelle pour le projet, cette voirie ne viendra pas impacter le trafic sur la rue Jean Cocteau, car l'entrée/sortie sera sur la parcelle BI320 directement connectée à la RD7. Le projet d'OAP prévoit un traitement du carrefour dans le cadre du projet afin de faciliter l'entrée/sortie depuis le site d'OAP et la rue Jean Cocteau ce qui permettra d'améliorer le fonctionnement urbain du secteur et donc la fluidité du flux. Dans le cadre de l'opération, des études de sols seront réalisées afin d'adapter le projet aux caractéristiques géologiques du site conformément à la réglementation en vigueur.

6.4 Parcelle CS 745 à la Bouverie

La parcelle CS 745 est stratégique pour la centralité de la Bouverie. Ce site constitue un des derniers tènements urbanisables du quartier à proximité des équipements, commerces et services.

Plusieurs requêtes ont été formulées pour s'opposer à l'urbanisation de la parcelle CS 745, la hauteur en R+2 et demander son reclassement en zone N. La commune possède ce foncier aussi, elle a une maitrise sur le futur projet. Elle souhaite que le projet soit mesuré afin de s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager. La commune souhaite mobiliser ce tènement public pour développer un projet en faveur de la mixité sociale sur le quartier de la Bouverie pour l'accueil de personnes âgées. La servitude de mixité sociale à 100% répond à l'obligation de produire du logement social sur le territoire pour rattraper la carence loi SRU (voir chapeau introductif en partie 3). Pour la hauteur en R+2, cette règle est cohérente avec le cœur de quartier la Bouverie qui est déjà en R+2. La commune souhaite apporter une réponse aux requêtes et propose de réduire la hauteur maximale des constructions en R+1 sur la parcelle CS 745 et d'inscrire une partie de la parcelle en espace paysager à protéger. Ces deux outils règlementaires attestent de la volonté de la commune de réaliser un projet intégré, mesuré sur le secteur.

En réponse aux requêtes sur le dimensionnement des équipements de service public, la commune précise que le zonage UB autorise la réalisation d'équipement de service public.

Pour les requêtes sur le sujet de l'imperméabilisation des sols, la commune précise que le projet devra se conformer aux règles de la zone UB sur le taux de perméabilisation (au moins 30% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.) et qu'il sera soumis aux dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales. Il est rappelé que le site n'est pas soumis aux aléas du risque inondation.

Concernant les requêtes sur les stationnements et le dimensionnement des voiries, il est précisé que les voies actuelles de la Bouverie sont suffisamment dimensionnées pour les flux. Le projet à venir étant ciblé pour l'accueil de personnes âgées, les flux de circulation seront faiblement impactés. Sur le volet stationnement, le projet se conformera aux dispositions réglementaires de la zone UB pour le dimensionnement des stationnements au sein de la parcelle. Le projet ne viendra pas impacter les stationnements publics du centre de la Bouverie.

6.5 Place San Peire

Plusieurs requêtes ont été émises sur le secteur San Peire au sujet de la prise en compte du cahier des charges du lotissement de San Peire, de la demande de limitation de la hauteur à 7 m à la corniche. Une autre requête a été émise sur la demande de modification du zonage vers du UA et des règles afférentes au secteur (suppression du CES, du taux de perméabilité, hauteur en R+3 notamment) pour les parcelles CD 175, CD 176, CD 204.

Le secteur de San Peire est inscrit en zone UB du projet de PLU, ce zonage est maintenu car il correspond aux secteurs définis comme des cœurs urbains de la commune à l'instar de la Bouverie. Ce zonage est cohérent avec les orientations du PADD des axes 3 et 5 en particulier respectivement « Requalifier la centralité de la place San-Peïre et renforcer son attractivité » et « Requalifier le centre historique de l'agglomération (autour de la Place San Peïre) en y développant de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle tout en maîtrisant la densité ». Le zonage UB traduit cette volonté de confirmer la vocation de San Peire comme la polarité des Issambres. La modification de la hauteur n'est pas souhaitable sur ce secteur, la hauteur de 9 m est cohérente le contexte urbain et la volonté de cœur de quartier. Par ailleurs, le cahier des charges de lotissement ne constitue pas un document opposable au PLU, ce document a une valeur contractuelle opposable uniquement aux colotis entres eux, c'est du droit privé.

Concernant la requête de réduire la servitude de mixité sociale à 30% sur les parcelles CD 175, CD 176, CD 204, il est proposé de diminuer le taux de logement social sur la parcelle CD204 à 50% au lieu de 100% afin de permettre la mixité sociale et fonctionnelle. En effet, une partie des constructions existantes est à vocation de service public, ces services seront conservés sur le secteur. L'outil de servitude de mixité sociale répond au besoin de production de logement social sur la commune de Roquebrune-sur-Argens dans le cadre des obligations de la loi SRU (voir chapeau introductif, partie 3).

6.6 ZAC du Mas d'Esquières

Les parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 font l'objet d'une requête pour modifier le classement selon la délimitation prévue au plan d'aménagement de la ZAC. Ces parcelles ont fait l'objet d'un contentieux au titre du SCoT, le jugement a été en faveur du plaignant.

Le PLU a tenu compte de la décision favorable du jugement relative au déclassement des parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 en tant « qu'espaces remarquables du littoral au sens des dispositions des articles L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme » dans le SCoT. En effet, ces parcelles ne sont pas inscrites en espace remarquable (voir articles du code l'urbanisme ci-avant) et sont classées en espace boisés classés significatifs au titre du PLU, en conformité avec les obligations de la Loi Littoral (article L.121-27 du code de l'urbanisme) avec avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages. Par ailleurs, le classement des parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 en zone Nn au PLU sont maintenues pour les raisons suivantes :

- Ces parcelles sont localisées en espace proche du rivage : un zonage permettant une urbanisation future est à proscrire pour être en conformité avec la loi Littoral dans une logique d'intensification faible de l'urbanisation. Ces parcelles étant dans un état naturel et non urbanisé.
- Ces parcelles sont soumises au risque incendie en aléa très élevé
- Le classement en Nn est cohérent avec les axes 1 et 3du PADD en particulier respectivement « Préserver les espaces naturels qui ont une fonction de respiration paysagère » et « Protéger les

ambiances végétales qui font des Issambres, un quartier « vert ». Ce secteur constitue une respiration paysagère importante sur le secteur des Issambres.

- Le PLU prime sur le PAZ lors de la délivrance d'autorisation d'urbanisme au titre de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU qui supprime le régime dérogatoire des documents applicables à la ZAC. De plus, le Conseil D'État dans un avis du 4 juillet 2012 (n°356221) précise que l'articulation entre le PLU et la ZAC s'opère à l'occasion de la réalisation de son aménagement soit lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Est annexé au présent mémoire, un courrier d'observation à destination de Mme la Commissaire-enquêteur qui complète la justification (annexe n°1).

D'autres requérants émettent la demande le maintien des parcelles CI 840, CI 841, CI843, CI 844 et CI 765 en zone naturelle. La commune confirme que ces parcelles sont maintenues en zone naturelle (voir réponse ci-dessus).

Une requête est émise au sujet de la clarification de la prescription de protection paysagère sur les parcelles bâties CI 620, CI 621 et CI 622. Il est précisé qu'aucune prescription de ce type n'est présente sur la parcelle CI620. Il est proposé de supprimer la prescription pour les parcelles CI 621 et CI 622 qui sont en effet bâties.

6.7 Demande de déclassement d'Espace Boisé Classé (EBC)

Plusieurs requêtes relatives au déclassement d'espace boisé classé sont émises dans l'enquête publique. L'EBC n'interdit pas le maintien de la culture, il est donc maintenu sur les parcelles AW75, AY 80, AY 81, AY 108 et AY 109. L'EBC est un outil en faveur de la protection des espaces boisés en zone naturelle et participe au maintien de la biodiversité et de la qualité des paysages ce qui est cohérent avec la zone N notamment. L'EBC est donc maintenu sur les parcelles AH 194, AH 144, AH 145, AH 336, AM 46, AM 47, AX 58, AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66, AB 364, AZ 79, AL 367 et AL 366. L'avis est défavorable pour le détourage demandé pour les parcelles AY 217, les parcelles du lieu-dit le Clos, de l'ancien village des Agasses, car celles-ci sont localisées dans des zones d'habitat diffus du territoire.

La demande de déclassement concernant les parcelles CH 786 et CH787 pour un élargissement de chemin rural a un avis défavorable. Pour tout travaux, une déclaration préalable sera à déposer à la commune conformément à la réglementation en vigueur.

6.8 Demande de changement de zonage pour des parcelles en EBC

Les classements en EBC des parcelles suivantes sont maintenus (voir réponse ci-dessus)

Les requêtes relatives au changement de zonage ont été traités avec attention par la commune au cas par cas.

Vers le zonage A

Les demandes de classement en zone A sont favorables pour les parcelles AY 130, AY 131, AY 107 et AY 132 ainsi que le classement de la totalité de la parcelle AY 129 (classement partiel sur le projet de PLU actuellement). L'avis est défavorable pour les parcelles AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66, AB 354, AX 123, AX 124, AX 149, AX 151 et AX 155, AY 76, AY 77, AY 74 en raison de l'absence de projet agricole justifié.

Vers le zonage U

Sur les parcelles AH 194, AH 144, AH 145 et AH 336, AH 168, l'avis sur le classement en zone UD est défavorable pour les raisons suivantes : localisé en secteur de discontinuité au titre de la Loi Littoral et certaines sont soumises à l'aléa rouge du PPRI soit inconstructibles.

Vers le zonage Nn

Certaines requêtes évoquent une demande de classement en zone Nm, cette zone n'existe pas dans le projet de PLU. L'avis est défavorable pour les parcelles AX 126, AX 151, AX 156, AX 157 et AX 162, AY 75, AL 529, B 56, ancien village des Agasses, le secteur du Rocher. Ces parcelles sont localisées dans des secteurs de boisement et participent à la qualité paysagère du territoire, le zonage Np est cohérent.

6.9 Emplacement réservé

Plusieurs requêtes sont émises au sujet de demande de suppression d'emplacement réservé. La commune maintient les emplacements réservés suivants :

- Emplacement réservé n°1 : projet de création d'un réservoir pour l'eau potable au bénéfice de Estérel Côte d'Azur d'Agglomération. Projet d'intérêt communautaire maintenue. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°2 : abandon du château d'eau au bénéfice de Estérel Côte d'Azur d'Agglomération. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°22 : projet d'élargissement de la RD8 au bénéfice du Conseil Départemental. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°24 : projet de création d'une piste cyclable sur l'ancien chemin du train des Pignes au bénéfice du Conseil Départemental. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°33 : projet de création d'une voie communale entre les chemins de Bellevue et du Palayson ainsi que l'élargissement du chemin de Palayson. Cet emplacement réservé a pour objet d'assurer la sécurisation des usagers sur la montée de Bellevue en réalisant un doublement de la voie existante, créant une circulation en sens unique facilitant la circulation des bus scolaires notamment. L'emplacement réservé est donc maintenu sur les parcelles AS 532, AS 533, AS 534, AS 535, AS 304, AS 388, AS 882

En réponse à la demande d'étendre en amont du quartier les emprises des emplacements réservés n°4 et 9, la commune précise que ces emplacements réservés pour les bassins d'expansion de crue seront supprimés au bénéfice de la création d'une zone Ai, zone agricole spécifique pour la gestion du risque inondation. La vocation agricole de ces espaces sera conservée.

En réponse à la demande de création d'un emplacement réservé aux espaces verts sur la parcelle CT600, la commune précise que cette parcelle est inscrite en zone Nv et est couverte par une prescription de protection paysagère au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces outils sont suffisants pour protéger le caractère naturel, paysager de la parcelle.

Concernant la requête sur l'emplacement réservé n° 19, l'emplacement réservé sera supprimé sur les parcelles communales.

En réponse à une requête sur l'îlot Salvagno, la commune précise que les emplacements réservés n°16 et 17 ont pour objet la réhabilitation globale de l'îlot Salvagno et non pas seulement le parking.

Plusieurs requêtes concernent la mobilité. La commune précise que l'emplacement réservé n° 21 au bénéfice du Conseil Départemental, a pour objet de réaliser une voie de contournement afin de fluidifier la circulation en traversée du village. L'emplacement réservé n°23 a pour vocation à aménager le carrefour sur la RD7 au niveau du chemin Planets et Barbossi afin de sécuriser l'intersection. Des emplacements réservés ont été inscrits en vue de l'élargissement de certaines voies pour améliorer les circulations en particulier les emplacements réservés n°31, 32, 33. Sur les Issambres la commune informe que le Conseil Départemental, dans son avis, n'a pas effectué de demande d'emplacement réservé sur les axes structurants (RD559 et RD8) en vue de l'élargissement des voiries pour fluidifier la circulation estivale.

6.10 Biens vacants

En réponse aux requêtes relatives aux demandes d'inscription des parcelles CI 135, CI 204, CI 214, CI 215 et CI 235 et CK 252, CK 420, CK 237, C 257, CK 50, CK 288 en zone N des biens vacants sans maître, la commune confirme l'inscription des biens vacants sans maître en zone N : zonage Nv et prescription au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces parcelles sont donc inconstructibles.

6.11 Demandes de changement de zonage

Conformément à la loi Littoral, les parcelles localisées en espace diffus ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone U du fait de leur situation en discontinuité de l'urbanisation existante et en dehors des entités agglomérations et village au SCoT. De plus, les parcelles sont impactées par l'aléa rouge du PPRI et sont rendues inconstructibles à ce titre.

N vers N

En réponse à une requête, les parcelles classées en zone Np non grevée par une servitude EBC feront l'objet d'un reclassement en zone N dont la partie Est de la parcelle AL 367.

A/N Vers zonage U

En réponse aux requêtes de classement en zone U pour les parcelles CS 988 et 989, AS 404 à 408, B 441, AP 81, AH 61, AH 62, AH 356 et AH 357, AH 160, AH 161, AH 162 et AH 163, BP 227, BP 225, BP 223, BP 27 et BP 28, BM 92, AE 17, AK0142, AK0047, AK0229, AK0227 et AK0224, AL 90, AL 91 et AL 387, AL 17, AL 595, AL 596 et AL 612, AM 69, CS 1008, CS 1009 et CS 1010, AE 3 et AE 4, AE 5, AB 343 et CT 562, BI 742, AD 389 et CS 733, AB 83, E 371, AK 248, AD 462 l'avis est défavorable en raison de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD et de la discontinuité au titre de la loi Littoral (voir chapeau introductif, partie 3).

Concernant la requête pour la parcelle BI 758, la partie de la parcelle déjà urbanisée en espace de voirie et parking est classée en zone U. L'avis est défavorable sur le classement du fond de la parcelle en zone U en raison de sa localisation en dehors de l'enveloppe urbaine établie au titre de la loi Littoral et de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

En réponse à la requête de modification de classement des parcelles CM 170, AS 434 et AS 438, CR 74 et CR 81 vers le zonage U. Une partie des parcelles CM 170 et AS 434, CR 74 et CR 81 sont déjà affectées au zonage UD du fait de sa localisation dans l'enveloppe urbaine. L'avis est défavorable pour intégrer le fond des parcelles en zone UD et la totalité de la parcelle AS 438. La limite urbaine est tracée au plus proche des constructions existantes afin de répondre aux dispositifs de la loi Littoral. La DDTM l'a d'ailleurs confirmé dans son avis PPA.

Une requête a été émise pour le classement en zone UB des parcelles BI 734, BI 701, BI 588, BI 594, BI 590, BI 587 et BI 589. L'avis est défavorable en raison de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

Concernant la requête sur les parcelles CS 736 et CS 977, l'avis est défavorable pour le changement de zonage vers du U. Ces parcelles sont impactées par l'aléa risque feu de forêt au titre du PPRIF (plan de prévention du risque incendie feu de forêt), en cours d'élaboration ce qui implique une inconstructibilité.

En réponse à la requête sur le changement de zonage du Nt vers Ut pour les parcelles AI 238, AI 151, AI 152, AI 6 et AI 7 et AI 8, l'avis est défavorable. Ces parcelles sont localisées en discontinuité au titre de la loi Littoral, aucune nouvelle construction n'est autorisée mise à part les constructions indispensables à l'activité (dans le règlement écrit).

Concernant la demande de reclassement des parcelles CP 174, 175 et 176 en zone UD, l'avis est favorable compte tenu du fait que leur destination est pour du logement, le classement en zone UT ne semble pas adapté. Par ailleurs, l'avis est défavorable pour les parcelles C 177 et CO 79. La limite urbaine est tracée au plus proche des constructions existantes afin de répondre aux dispositifs de la loi Littoral. La DDTM l'a d'ailleurs confirmé dans son avis PPA. Cela impliquerait aussi une consommation d'espace qui viendrait à l'encontre de la maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

U/A/N Vers zonage UE

En réponse à la requête de modification de zonage pour les parcelles AH 41, 42, 43, 55, 58, 261, 309, 311, 352, 354, 454 et 455, l'avis est défavorable. Une partie de ces parcelles est inscrite dans la zone UE2 soit à vocation industrielle en cohérence avec la volonté communale de permettre l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée. Une partie des parcelles est en zone A, l'avis est défavorable pour une extension de la zone UE2 en raison de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

En réponse à la requête de modification de zonage pour la parcelle AO 271, la commune répond favorablement au classement en zone UE1 de cette parcelle (demande également relayé par l'avis PPA de la CCI du Var).

N Vers zonage A/Ns

Pour les parcelles déjà cultivées non classées en zone A, l'avis est favorable pour une modification de zonage en zone A. Cela concerne la parcelle AL 229. En raison d'un projet agricole justifié (acquisition via la SAFER) l'avis est favorable pour les parcelles AD 436, AD 475, AD 446, AD 117, AD 113, AD 442, AD 441 et AD 477.

Pour les requêtes ne mentionnant pas de projet agricole justifié au regard de la demande de déclassement ou concernant des parcelles pour lesquelles le potentiel agronomique du sol ne permet pas un classement en zone A, l'avis est défavorable pour un changement de zonage. Les parcelles concernées sont les suivantes :

AL 334, AP 6, AP 7, AP 86, AP 87, AP 88 et AP 89, BE 754, AK 192, AB 344, AB 343, AB 352 et AB 353, B 39, B 42, B 46, B 49, B43, B45, B 57, B 408.

En réponse à la requête émise pour un projet de compostage de déchets verts, l'avis de classement en zone A est défavorable pour la parcelle AM 128, la parcelle est localisée dans l'espace diffus du territoire.

Concernant la requête relative à l'inscription des parcelles AP 86, AP 87, AP 88 et AP89 en zone Ns, l'avis est défavorable. Ce zonage ne permet pas de réaliser une activité de karting comme demandé. De plus, les parcelles sont localisées en zone rouge du PPRI donc inconstructibles.

En réponse à la demande de modification de zonage en Ns pour le stade nautique (plan d'eau et terre-pleins, constructions existantes) du Domaine Château Vaudois, l'avis est favorable pour le classement du plan d'eau en zonage Ns car ce zonage correspond aux activités et aménagements existants.

U vers U

Le zonage UA correspond aux bâtis constituant le centre ancien du Village de Roquebrune-sur-Argens. Les règles sont cohérentes avec les caractéristiques urbaines du centre ancien. L'avis est défavorable pour modification du zonage UB/UC pour les parcelles BE 573 et BE 214, car ces parcelles ne disposent pas des caractéristiques urbaines de la zone UA (densité du tissu, hauteur, fonctionnement urbain).

En réponse à la requête pour la modification de classement des parcelles CT 142 et CT 422 en zone UB, l'avis est favorable. Ces parcelles s'intègrent dans les caractéristiques de la centralité de la Bouverie.

U vers N

En réponse à la requête de modification de classement de la parcelle CS 740 en zone N, l'avis est défavorable, car une partie de la parcelle est bâtie. Sur cette partie, le zonage UD est cohérent avec le tissu urbain. L'arrière de parcelle est en zone N ce qui est aussi cohérent avec les dispositions de la loi Littoral.

6.12 Changement de destination ou STECAL

Une requête a été émise sur la parcelle BP 3 afin de demander d ne pas appliquer l'avis de la CDPENAF. L'avis est défavorable, car la commune souhaite suivre l'avis de la CDPENAF sur la demande suivante "compléter la destination autorisée par logement agricole, logement saisonnier agricole". Cette demande paraît justifier au regard de la localisation de la parcelle et du bâti. Il est rappelé que le projet de hameau agricole est porté par l'intercommunalité.

En réponse à la requête relative à la création d'un STECAL pour les parcelles AI 2, AI 3 et AI 234, l'avis est défavorable en raison de l'absence de projet permettant de justifier la nécessité d'un STECAL. Les parcelles étant en espace diffus de la commune, le zonage N est approprié. Les parcelles sont également soumises à l'aléa rouge du PPRI ce qui les rend inconstructibles.

Concernant la demande de changement de destination pour le bâti sur la parcelle AW 75, l'article L121-10 du code de l'urbanisme issu de la loi ELAN interdit le changement de destination des constructions agricoles. L'avis est donc défavorable.

6.13 Demande de modification du règlement écrit

Des requêtes ont été émises sur des erreurs ou incohérences dans le règlement écrit, celles-ci seront corrigées. Les demandes de clarification sur les cartographies ou la lecture du règlement seront aussi prises en compte ainsi que des propositions de compléments, notamment les éléments suivants seront intégrés dans le règlement écrit :

- Ajout du terme pompe à chaleur dans l'article C7
- Précisions et modifications sur la hauteur autorisée et leur calcul dans les zones
- Ajout de la localisation des éléments du patrimoine bâti à préserver sur les planches graphiques
- Amélioration de la lisibilité des fiches patrimoines
- Précision sur l'emprise au sol autorisé en p 62
- Amélioration des schémas sur les reculs des emprises publiques et du calcul de la hauteur
- Ajout de définitions sur les notions de « village », emprise au sol, taux de perméabilisation (pleine-terre, etc.)
- Correction des destinations en ajoutant « centre des congrès et d'exposition » dans toutes les zones
- Clarification des règles d'implantation des constructions
- Compléments sur l'aspect extérieur des constructions (toiture, etc.)
- Harmonisation et adaptation sur les règles de recul
- La clarification des règles sur les destinations en zone
- Compléments sur les clôtures (réduire l'impact visuel)
- Etc.

En réponse à plusieurs requêtes sur la préservation du style provençal des constructions de Roquebrune-sur-Argens, la commune confirme la volonté de conserver le caractère provençal des constructions en témoigne l'interdiction des toitures-terrasses non accessibles.

En réponse aux requêtes concernant les constructions illégales, des servitudes de protection paysagères au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ont été créées sur des parcelles boisées afin de réglementer le défrichement. Un rappel des interdictions liées au stationnement des HLL, caravanes sera fait dans le règlement écrit.

Concernant les demandes relatives à la taille minimale de parcelle, cette disposition n'est pas réglementaire.

Une requête a été émise sur l'insuffisance de la gestion du pluvial dans les nouvelles habitations. Les dispositions générales du règlement se réfèrent à la directive MISEN en ce qui concerne la gestion du pluvial en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Le schéma directeur des eaux pluviales sera annexé au PLU une fois approuvé.

En réponse à une requête sur la modification de zonage pour la prise en compte du PPRI, il est précisé que le PPRI s'impose au PLU c'est-à-dire que le règlement du PPRI est supérieur au PLU.

Concernant la requête sur le SDAGE, le PLU à un rapport de compatibilité avec le SDAGE. La mention demandée ne concerne pas le PLU.

Demande de modification sur le règlement de la zone A

Sur la zone A, la commune ne souhaite pas augmenter les seuils de surface de plancher. Les requêtes en faveur d'une augmentation de la constructibilité en zone A ont un avis défavorable en raison de l'inadéquation entre les demandes et la loi Littoral, la zone agricole n'a pas vocation à être urbanisée.

Demande de modification sur le règlement de la zone N

Sur la zone N, la commune ne souhaite pas augmenter le plafond de surface de plancher. En réponse à la requête relative à la demande d'autorisation de création d'équipement sportif en zone Nli, ce type d'équipement est déjà autorisé.

En réponse à une requête sur l'assouplissement de la règle du logement de fonction sur la zone Nt, l'avis est défavorable en raison des dispositions de la loi Littoral et de l'avis PPA de la DDTM.

La commune répond favorablement aux requêtes suivantes :

- Zone Nli : compléter le règlement sur le volet taux de perméabilité
- Zone Nlc : ajouter la référence au cahier des charges de lot
- Zone Ns : suppression de la disposition « ne pas porter atteinte aux activités agricoles », car la destination est interdite

Demande de modification sur le règlement de la zone UE1

En réponse à une requête portant sur la modification de la hauteur de la zone UE1, la commune propose de porter à 9.50 m la hauteur sur l'ensemble de la zone UE1. Concernant la demande de modification des destinations autorisées sur la zone UE1, la comme émet un avis favorable pour émettre des modifications sur le commerce et l'artisanat.

Logement social

Voir chapeau introductif, partie 3.

En réponse aux requêtes concernant le seuil de production de logement social, l'avis est défavorable en raison de la nécessité de produire du logement social pour répondre aux obligations de la loi SRU. Concernant la demande de suppression de « locatif » et LLS dans la servitude de mixité sociale, l'avis est défavorable en raison d'un besoin de production de logement social et locatif social au titre de la loi SRU et de la carence.

La commune précise en réponse à des requêtes le fonctionnement de la servitude de mixité sociale globale. Elle s'étend à toutes les zones U de la commune à raison de 50% de LLS dans tout projet de construction ou de réhabilitation de plus de 3 logements. Par ailleurs, le bail réel solidaire est une forme d'accession sociale à la propriété qui pourra être intégrée au programme de constructions collectifs.

6.14 Demandes de modification du règlement graphique

En réponse à une requête portant sur la demande d'ajout de protection paysagère sur les parcelles communales relevant de son domaine privé, la commune émet un avis favorable.

Concernant la requête sur l'extension du linéaire commercial sur l'avenue Gabriel Péri et sur le boulevard Général de Gaulle, l'avis est favorable.

En réponse aux requêtes sur la lisibilité des planches graphiques, il est prévu d'améliorer les planches graphiques pour une bonne lecture des informations.

6.15 Divers

Une requête a été émise concernant la prise en compte des avis des PPA. La commune précise que la partie 4 du présent document présente les réponses apportées aux avis, recommandations et réserves des PPA. Les documents présentés à l'enquête publique ne peuvent intégrer les modifications apportées suite aux avis PPA afin d'être conforme à la procédure du PLU. La commune a souhaité informer les habitants au travers de la note en réponse à l'État en annexe de l'enquête publique en concertation avec les services de l'État. La suggestion d'un nouvel arrêt du PLU n'a pas été retenue par la commune du fait que les éléments de réponses apportées à la DDTM intègrent la plupart des remarques.

Concernant la requête sur l'impossibilité de création d'établissements pour personnes âgées dans le règlement, la commune précise que l'accueil des personnes âgées est pris en compte dans le PLU notamment à travers la production de logement social en faveur des séniors. Des projets innovants du type maison partagée sont en réflexion sur la commune. La commune rappelle que le volet accueil des séniors est inscrit dans le PADD dans l'axe 4.

Une requête signale un décalage entre l'orthophoto et le cadastre. Le décalage ne peut être modifié, car il s'agit d'une superposition de l'Orthophoto IGN donc géoréférencée.

En réponse à plusieurs requêtes sur le dimensionnement des réseaux, la commune précise que cette compétence est attribuée à la Communauté d'Agglomération. En outre, l'annexe sanitaire démontre la capacité suffisante des réseaux pour accueillir les nouveaux habitants sur le territoire.

En réponse à une requête, le PPRIF (plan de prévention du risque incendie de forêt) est en cours d'élaboration. Les cartes mises à jour des aléas seront intégrées dans le PLU.

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les hauteurs - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

ANNEXES
AU MEMOIRE EN REPONSE

planed
Planification et Développement

ecovia
Ingénieurs Conseil Environnement

Table des matières

ANNEXE 1 – ZAC MAS D'ESQUIERES 3

ANNEXE 2– ATLAS CARTOGRAPHIQUE DES GRANDS PRINCIPES D'EVOLUTION DU PLU EN REPONSE AUX AVIS PPA 6

ANNEXE 1 – ZAC MAS D'ESQUIERES

Madame le Commissaire-enquêteur,

Les observations formulées par Me LAPP pour le compte de la société SRE et relatives au classement des parcelles cadastrées CI 841, 843 et 844 dans le projet de PLU. Vous trouverez ci-après les réponses que la Commune souhaite apporter :

I- S'agissant du jugement rendu le 11 juin 2019

La société SRE rappelle que le tribunal administratif de Toulon a, par jugement du 11 juin 2019, annulé la délibération du 11 décembre 2017 par laquelle la CAVEM a approuvé le SCOT de la communauté de communes. Selon cette décision, l'annulation se limite au classement des parcelles de la société SRE en « espaces remarquables du littoral au sens des dispositions des articles L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme ».

Or, et contrairement à ce qui est opposé, la Commune a bien tenu compte de ce jugement puisque les parcelles de la société SRE n'ont pas été classées en espaces remarquables du littoral, mais en espaces boisés classés significatifs, ce qui n'a pas été remis en cause par le jugement du 11 juin 2019.

En effet, ce classement est imposé par l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme (la Commune est ici en situation de compétence liée) et a recueilli un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en date du 16 septembre 2021.

Et, afin d'apprécier le caractère significatif de cet ensemble boisé de plus de 110.000 m2, plusieurs critères ont été retenus dont l'intérêt paysager au regard de la configuration des lieux et sa participation à l'identité littorale.

En particulier pour le secteur des Esquières, il s'agit de compléter la protection des boisements existants afin d'éviter le défrichement et de préserver les qualités paysagères des Issambres situées, pour rappel, en espace proche du rivage au titre de la loi littoral.

Pour ajouter et revenant au SCOT, il convient de préciser que le document impose justement une superficie minimale d'espaces boisés significatifs dans toute la Commune.

Ainsi, le classement des parcelles CI 841, 843 et 844 en EBC significatifs ne méconnait pas le jugement du 11 juin 2019 (puisqu'il ne s'agit pas d'un classement en espace naturel remarquable) et est conforme aux exigences du SCOT.

II- S'agissant de la zone naturelle « Nn »

La société SRE remet en cause le classement de ses parcelles en zone naturelle Nn et, pour critiquer ce classement, reprend certains extraits du jugement du 11 juin 20219.

Cependant, cette décision précise *in fine* que :

> *« Dans ces conditions, en l'état du dossier soumis au tribunal, **si les parcelles litigieuses sont proches du rivage de la mer et demeurent à l'état naturel**, elles ne peuvent être regardées, à la date de la délibération en litige, comme une zone boisée constituant un espace remarquable ou caractéristique du littoral, nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ».*

En effet et premièrement, il ne fait aucun doute que les parcelles de la société SRE sont à l'état naturel. Le rapport de présentation du PLU (Tome I, pièce B, p.12) les a d'ailleurs identifié comme accueillant une végétation sclérophylle.

Surtout et deuxièmement, leur situation en espace proche du rivage a conduit à les conserver ainsi, tel que cela est notamment expliqué dans le rapport de présentation (Tome I, justification des choix, p. 29) :

> *"Les espaces proches du rivage se traduisent essentiellement par des zones U ainsi que des zones N, il n'y a pas de zone a urbaniser AU. Les evolutions prevues par le PLU sur les espaces proches du rivage s'inscrivent dans une logique d'intensification faible dans la logique de la reglementation applicable de la loi Littoral et ont vocation a preserver le cadre de vie et la qualite du paysage littorale tres urbanise ».*

Concernant la justification des choix opérés pour le PADD, le rapport de présentation explique (p. 39) s'agissant du classement en zone Nn :

> *« Objectif 1.1 : valoriser et préserver les espaces naturels*
>
> *(...)*
>
> *Traduction dans le règlement :*
>
> *Création de zonages spécifiques pour la protection des espaces naturels :*
>
> *Nn à vocation de protection des espaces en raison de la présence importante de boisements, de la qualité des paysages **ou** de la présence de risques naturels ».*

Or, les parcelles de la société SRE :

- Participent à la qualité du paysage du secteur des Issambres, situé en espace proche du rivage.

- Sont soumises à un risque élevé d'incendie. Le rapport de présentation rappelle (Tome 2, p. 102) qu'un Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt a été prescrit en octobre 2003 et que la carte d'aléa établie classe le terrain en **aléa très élevé :**



Ainsi, le classement en zone naturelle est dûment justifié dans le PLU et conforme aux objectifs fixés par le PADD.

De plus, ce classement respecte encore les exigences fixées par l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *(...)*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Par conséquent, le classement en zone naturelle « Nn » des parcelles cadastrées CI 841, 843 et 844 appartenant à la société SRE est parfaitement régulier.

Je vous prie de recevoir, Madame le Commissaire-enquêteur, l'expression de ma respectueuse considération.

ANNEXE 2– ATLAS CARTOGRAPHIQUE DES GRANDS PRINCIPES D'EVOLUTION DU PLU EN REPONSE AUX AVIS PPA

Département du Var
Communauté de communes Var Esterel Méditerranée

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Rue Grande André Château
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel 04 94 19 50 50
Fax 04 94 19 50 50
mairie@roquebrune-sur-argens.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planèd, Septembre 2021

planèd

Cadastre :

- Parcelle

Types de bâtis :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement reservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité social

Zonage :

Zone agricole :

- Aa

Zones naturelles :

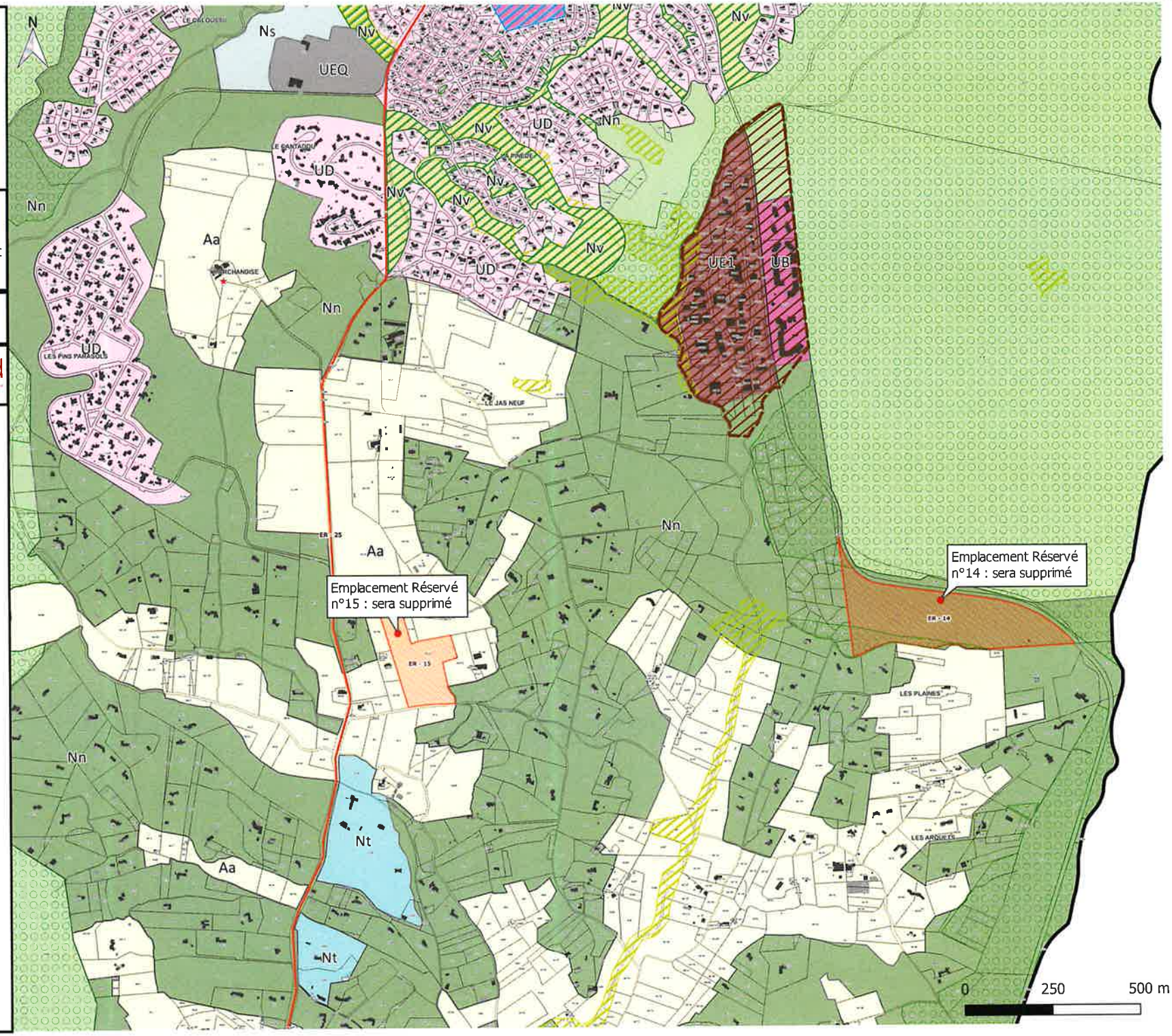
- Nli
- Nlc
- Nn
- Np
- Ns
- Nt
- Nv

Zones à urbaniser :

- 2AUeq

Zones urbaines :

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- UEQ
- UP
- UT
- UTprl



Département du Var
Communauté de communes Var Esterel Méditerranée

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Rue Grande Antoine Calasse
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tél. 04 94 19 59 59
Fax. 04 94 19 59 50
mairie@mairie-roquebrune-argens.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planèd, Septembre 2021

Cadastre :

- Parcelle

Types de bâtis :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement reservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité social

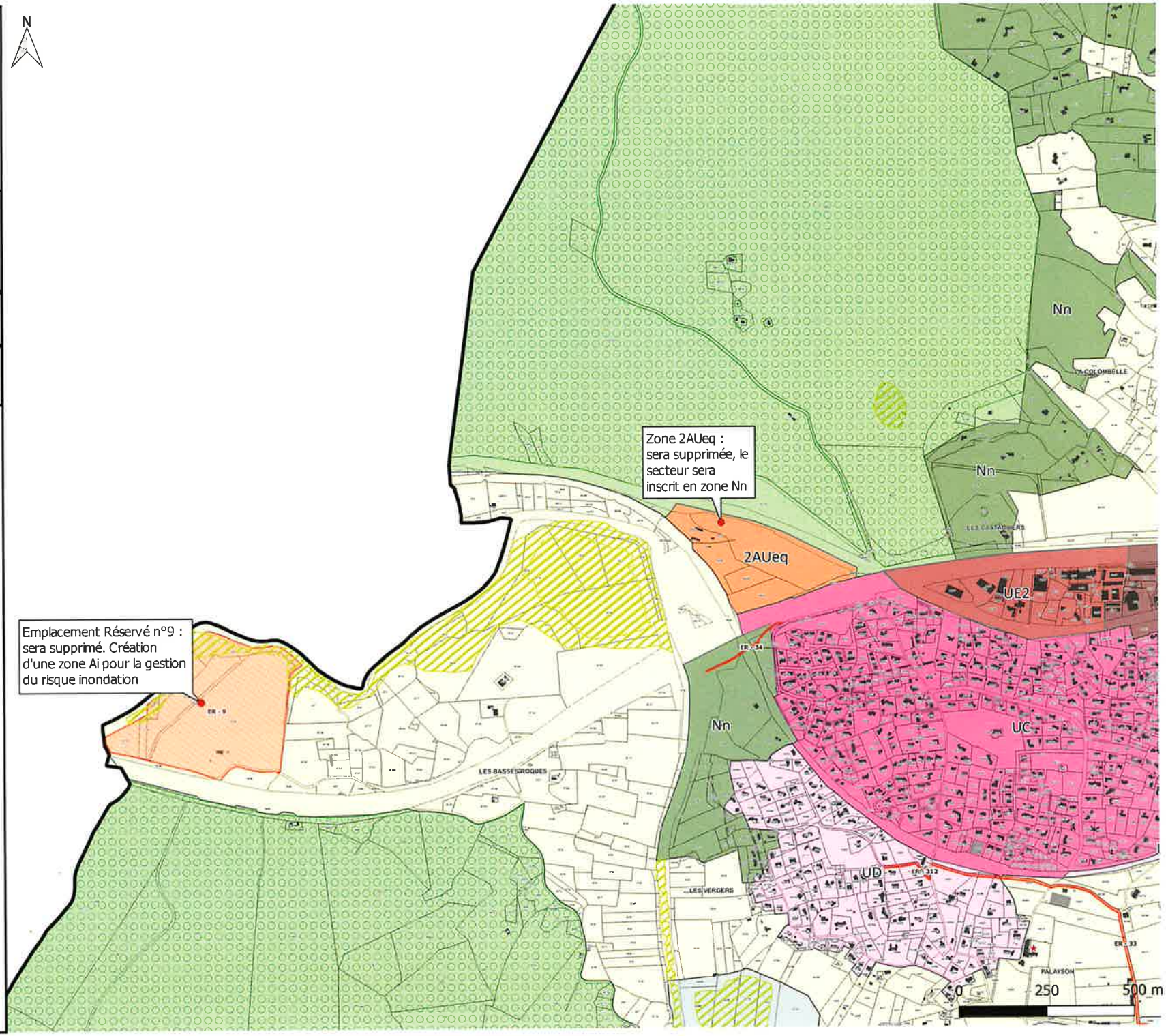
Zonage :

Zone agricole :
- Aa

Zones naturelles :
- Nli
- Nlc
- Nn
- Np
- Ns
- Nt
- Nv

Zones à urbaniser :
- 2AUeq

Zones urbaines :
- UA
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- UEQ
- UP
- UT
- UTprl



Département du Var
Communauté de communes Var Esterel Méditerranée

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Rue Grande Andre Cabasse
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel 04 94 19 50 50
Fax 04 94 19 50 51
mairie@roquebrune-sur-argens.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planéd, Septembre 2021

planéd

Cadastre :

- Parcelle

Types de bâtis :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement reservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité social

Zonage :

Zone agricole :

- Aa

Zones naturelles :

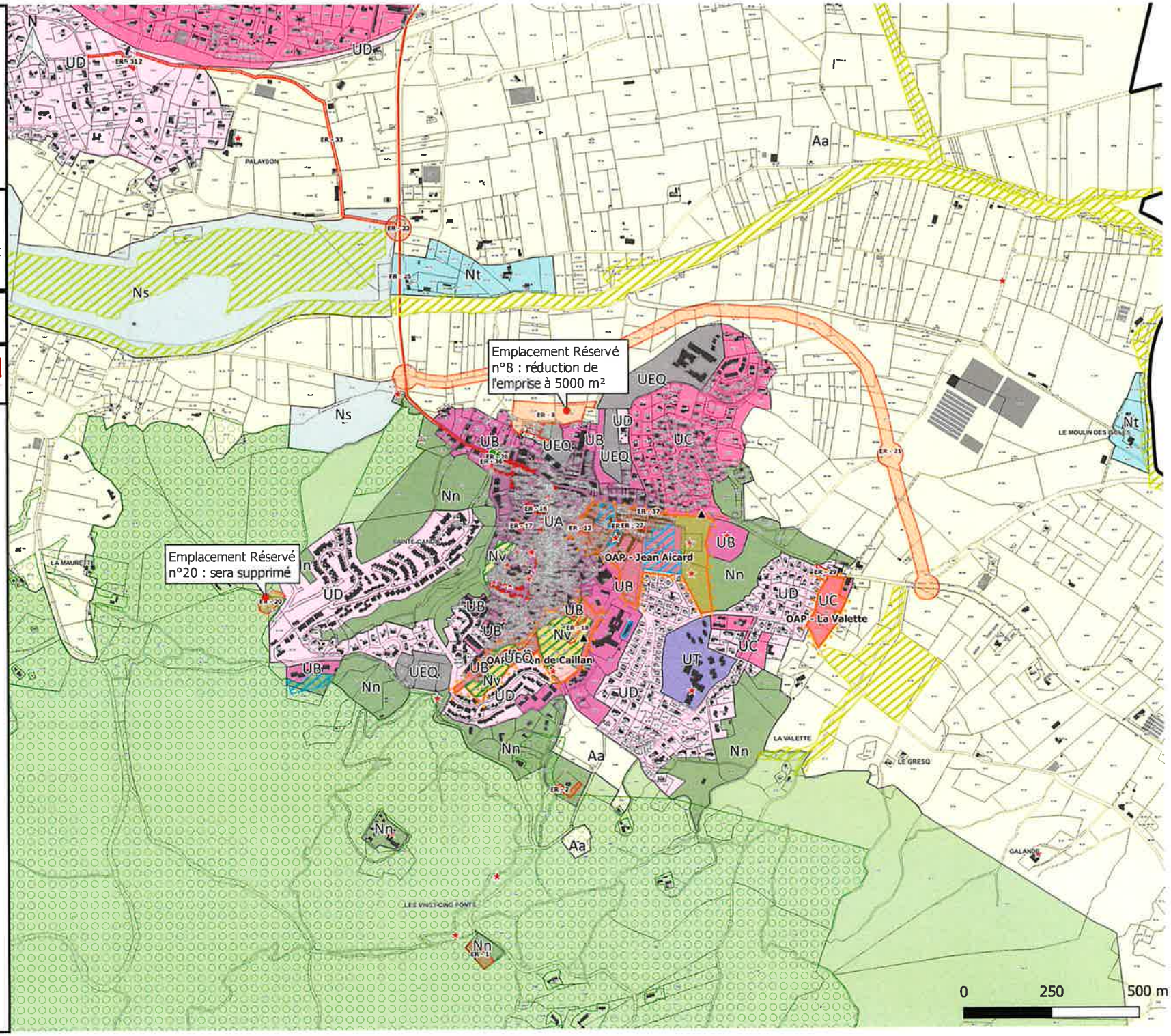
- Nli
- Nlc
- Nn
- Np
- Ns
- Nt
- Nv

Zones à urbaniser :

- 2AUeq

Zones urbaines :

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- UEQ
- UP
- UT
- UTprl



Département du Var
Communauté de communes Var Esterel Méditerranée

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Rue Grande Jetée 15 bis rue
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel 04 94 19 50 50
Fax 04 94 19 50 50

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planéd, Septembre 2021

Cadastre :

- Parcelle

Types de bâtis :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement reservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité social

Zonage :

Zone agricole :

- Aa

Zones naturelles :

- Nli
- Nlc
- Nn
- Np
- Ns
- Nt
- Nv

Zones à urbaniser :

- 2AUeq

Zones urbaines :

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- UEQ
- UP
- UT
- UTprl

