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)



1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

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

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE 3
1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU 3
1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET 4
1.2.1. LE PADD DU PLU 4
1.2.2. LE SCOT 5
1.2.3. LE SRADDET 9
2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU 10
2.1. UNE PLUS GRANDE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LOI LITTORAL 10
2.1.1. ESPACES URBANISES, COUPURES D'URBANISATION ET ESPACES PROCHES DU RIVAGE 10
DELIMITATION DES ESPACES URBANISES LE LONG DU LITTORAL 10
LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE 19
2.1.2. UN MEILLEUR ENCADREMENT DES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 21
LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE 21
AJOUT D'UNE CONTRAINTE SUR LE TAUX D'IMPERMEABILISATION EN ZONE Aa 23
AJOUT DU GUIDE DEPARTEMENTAL D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 23
LES CONSTRUCTIONS EN ZONE NATURELLE 23
LE LITTORAL ET LES CONCESSIONS DE PLAGE 24
2.1.3. UNE MEILLEURE PROTECTION DU LAC ARENA 27
2.2. MODIFICATIONS POUR ACCOMPAGNER AU MIEUX LES FUTURS PROJETS 30
2.2.1. ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 30
2.2.2. EVOLUTIONS ENTRE ZONES D'HABITAT ET ZONES TOURISTIQUES 34
2.2.3. SOUTIEN AUX ACTIVITES ECONOMIQUES 38
L'ACTIVITE TOURISTIQUE 38
LES ZONES D'ACTIVITES 38
LE LINEAIRE COMMERCIAL 40
LE CALCUL DES HAUTEURS 41
2.2.4. PERMETTRE / ENCOURAGER LA CREATION DE LOGEMENTS (NOTAMMENT SOCIAUX) 42
CLARIFICATION DES OBJECTIFS EN TERME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 42
LES OBJECTIFS QUALITATIFS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE 43
LES HAUTEURS 44
PERMETTRE L'ABOUTISSEMENT D'UN PROJET DE MIXITE SOCIALE SUR JEAN AICARD 44
LES RECULS EN LIMITE SEPARATIVE POUR LA ZONE UB 45
LES RECULS EN ZONES AGGLOMEREES PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES 46
2.2.5. MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 46
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 46
DES AFFOUILLEMENTS, REMBLAIS ET MURS DE SOUTENEMENT PLUS ENCADRES 46
LA NOTION DE LOTS 46
DES CONTRAINTES AJOUTEES SUR LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS 47
AJOUT DE PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX DEFINIS AU L151-19 DU CU 47
LES PANNEAUX SOLAIRES EN ZONES ECONOMIQUES 48
LES OMBRIERES PHOTOVOLTAÏQUES EN ZONES A ET N 49
ACTUALISATION DES PRESCRIPTIONS SUR LES TOITURES A PANS ET LES TOITURES-TERRASSES 49

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

AJOUT DE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE 49
RENFORCEMENT DES PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE CLOTURES EN ZONES A ET N 50
DES REGLES IMPOSEES POUR LE STATIONNEMENT VELO 50
UNE ZONE UA QUI DEROGE AUX PRESCRIPTIONS SUR LE STATIONNEMENT 51
CLARIFICATION DE LA HAUTEUR EN ZONE UD 51
2.3. CLARIFICATION DU DOCUMENT (MODIFICATION SUR LA FORME) 52
2.3.1. SUPPRESSION DU CHAPITRE A – MODE D'EMPLOI 52
2.3.2. REFORMULATION / PRECISIONS DES DISPOSITIONS GENERALES 52
PREAMBULE DE L'ARTICLE 52
SIMPLIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES 52
LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE 53
LES BATIMENTS EXISTANTS 53
2.3.3. LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES 53
PREAMBULE 53
LES RECULS 54
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 56
LES CLOTURES 56
LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 56
LES ENERGIES RENOUVELABLES 56
LES CONDITIONS DE DESSERTE 56
L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES 57
2.3.4. REORGANISATION DES ANNEXES DU REGLEMENT 57
ANNEXE 1. LE LEXIQUE 57
ANNEXE 2. DEFINITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LE RISQUE INCENDIE 58
ANNEXE 3. LE PATRIMOINE LISTE AU TITRE DU L151.19 DU CODE DE L'URBANISME 58
ANNEXE 4. SERVITUDES DE VUE 58
ANNEXES 5 ET 6 : LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION ET PALETTE DE COULEUR 60
ANNEXE 7 : GESTION DE LA PROLIFERATION DU MOUSTIQUE TIGRE 60
ANNEXE 8 : GUIDE DEPARTEMENTAL D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 60
2.3.5. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU 60
2.3.6. PRECISIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT APRES L'ENQUETE PUBLIQUE 60
3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES 67
3.1. LES EFFETS POSITIFS 67
3.1.1. LE MILIEU AGRICOLE 67
3.1.2. LES MILIEUX NATURELS 69
3.1.3. LE CADRE DE VIE 70
3.2. L'ABSENCE D'EFFETS (IMPACTS NULS) 71
3.2.1. LES MODIFICATIONS DE FORME DU DOCUMENT 71
3.2.2. LES MODIFICATIONS SANS IMPACT POUR L'ENVIRONNEMENT 71
3.2.3. LES MODIFICATIONS POST ENQUETE PUBLIQUE 72
3.3. DES IMPACTS TRES FAIBLES A FAIBLES EN ZONES URBAINES 72
3.3.1. LES DESTINATIONS EN ZONES TOURISTIQUES 72
3.3.2. AUGMENTATION DES DENSITES EN ZONES D'ACTIVITES 73
3.3.3. AUGMENTATION DES DENSITES EN ZONES DE LOGEMENT 73

1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU

Par arrêté municipal n°2023/423 du 19/07/2023, M 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 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 formulés 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 DPU, SDAEP, servitude SPMR, classement sonore des voies bruyantes, etc.)

Les modifications évoquées n'impactent nullement de zones naturelles ou agricoles sauf pour améliorer leur protection ou réduire les éventuels impacts du PLU en vigueur (réduction d'un emplacement réservé par exemple). Aucune protection de type espace paysager ou espace boisé classé n'est impacté par la procédure.

1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

1.2.1. LE PADD DU PLU

Le PADD de Roquebrune sur Argens s'organise autour de 6 axes :

- Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Esterel
  - 1.1. Valoriser et préserver les espaces naturels
  - 1.2. Protéger le paysage et le patrimoine, éléments identitaires de la commune
  - 1.3. Prémunir la population des risques
- Axe 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire
  - 2.1. Renforcer le statut touristique de la commune
  - 2.2. Privilégier l'activité agricole
  - 2.3. Redynamiser l'économie commerciale, d'artisanat, de bureaux et de services
- Axe 3. Valoriser l'authenticité du littoral
  - 3.1. Protéger un littoral d'exception
  - 3.2. Préserver le cadre de vie des Issambres
  - 3.3. Concilier identité balnéaire et lieu de vie
- Axe 4. Roquebrune-sur-Argens, une urbanisation réfléchie mais dynamique
  - 4.1. Diminuer la consommation foncière et proposer un habitat diversifié adapté à l'évolution de la typologie des ménages
  - 4.2. Maintenir la qualité des services proposés et compléter l'offre en équipements publics
- Axe 5. Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanises de Roquebrune-sur-Argens
  - 5.1. Affirmer les centralités historiques
- Axe 6. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental
  - 6.1. Des espaces a connecter dans une logique de fluidification et de sécurisation
  - 6.2. Un territoire qui encourage le développement des énergies renouvelables
  - 6.3. Un territoire qui promeut les constructions à basse consommation d'énergie

De plus, des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain à l'horizon du nouveau PLU sont précisés dans le PADD.

La présente modification n'est pas de nature à les modifier. Il s'agit surtout de conforter des décisions passées en améliorant le PLU et ainsi renforcer certains objectifs (meilleure protection du lac, amélioration du règlement pour permettre effectivement des logements sociaux, reprise de certains emplacements réservés, etc.).

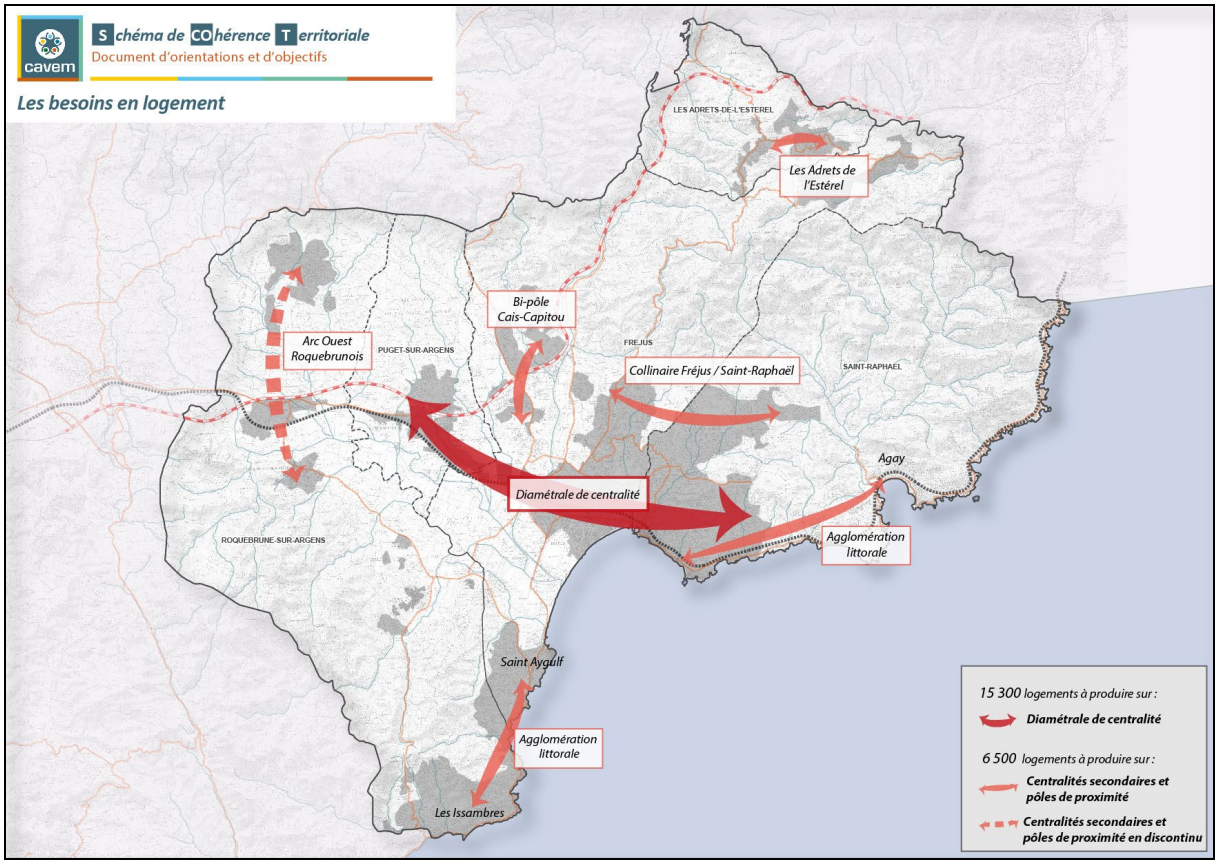
1.2.2. LE SCOT

La procédure de modification du PLU est compatible avec le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération approuvé le 11/12/2017 (soumis à évaluation environnementale). Ce dernier a fait depuis l'objet de deux modifications de droit commun (approuvées respectivement les 25/03/2021 et 21/09/2021) et de deux modifications simplifiées (dont la dernière doit être prochainement approuvée). La révision générale est engagée.

Les objectifs de croissance du SCoT sur le territoire d' Estérel Côte d'Azur Agglomération est une croissance minimale de 13 000 habitants supplémentaires d'ici 2035 afin qu'Estérel Côte d'Azur Agglomération reste un territoire d'accueil de la Côte d'Azur pour les 20 prochaines années.

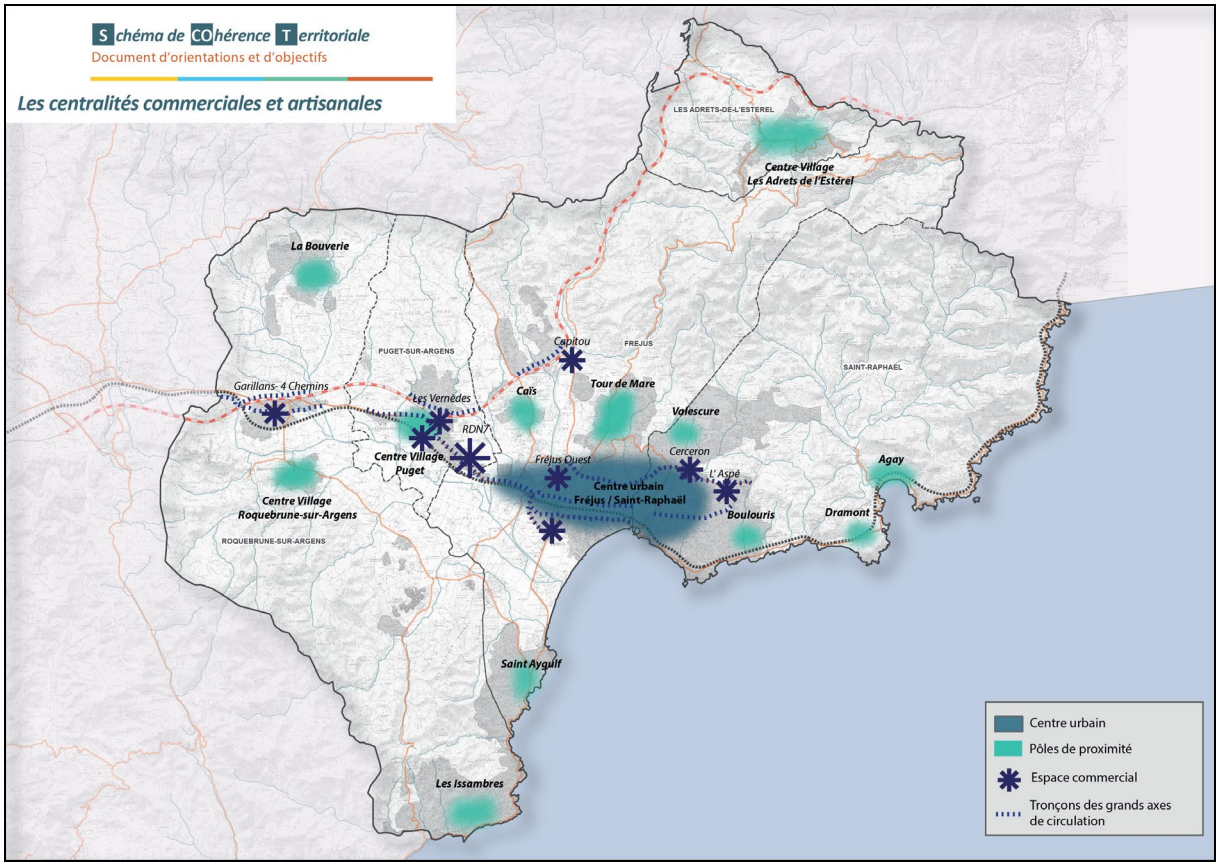
Le quartier des Issambres est intégré avec Saint Aygulf dans « l'agglomération littorale » tandis que le village et le quartier de la Bouverie font partie de « l'Arc Ouest Roquebrunois ».

Une des orientations principales est de recentrer au moins 70% de la croissance du développement urbain attendu dans la Diamétrale de centralité avec un rythme de 750 logements par an.



SCoT en vigueur

A noter que les trois quartiers sont considérés comme des pôles de centralités commerciales et artisanales. La modification du PLU n'impacte pas cette définition.



Les centralités commerciales et artisanales au SCoT

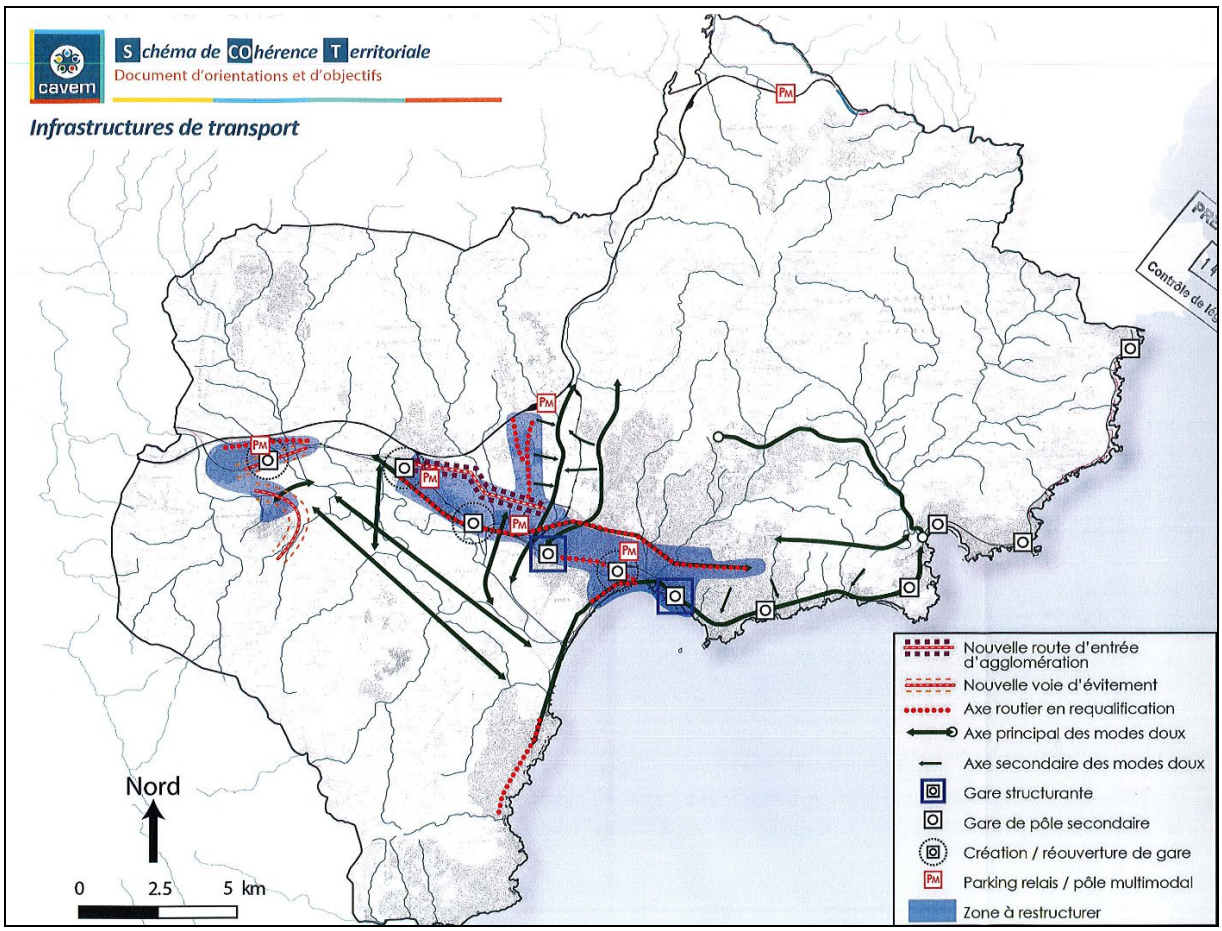
Concernant le tourisme, entre autres points, le DOO précisent que les documents d'urbanisme doivent écarter systématiquement toute transformation de l'habitat de loisir vers la fonction d'habitat permanent.

Sur ce point, une des modification du PLU est de reclasser une partie des zones UT en zones UD pour prendre en compte les logements d'ores et déjà existants. La réhabilitation de ces ensembles vétustes est aujourd'hui bloquée par le PLU puisque la destination « logement » est interdite au règlement de la zone UT.

Comme développé au chapitre 2.2.2 pages suivantes (évolutions entre zone d'habitat et zones touristiques), l'ensemble de la zone UT du secteur du col du Bougnon est quasi exclusivement occupé par de l'habitat. Seuls 16 unités d'hébergement pourraient basculer en logement ce qui est négligeable à l'échelle de la Commune et plus encore de l'intercommunalité.

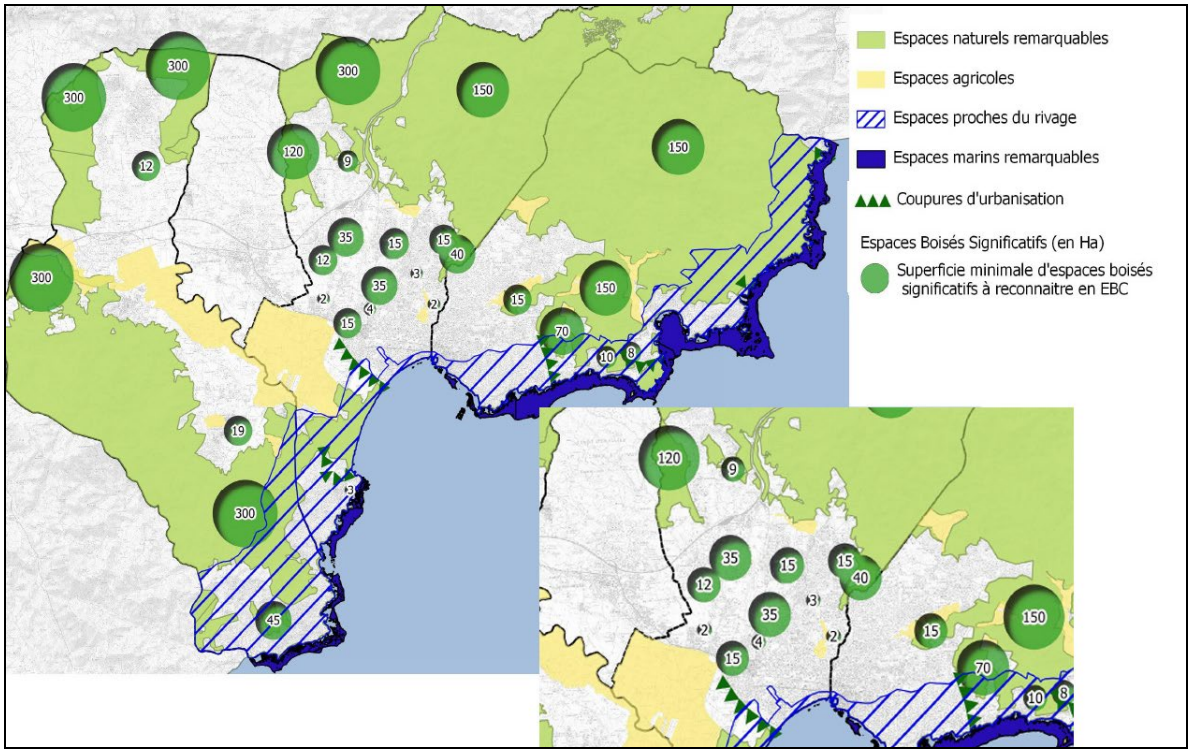
La modification reste donc compatible avec le SCoT tout en permettant la rénovation énergétique d'un parc bâti vieillissant.

En matière de déplacements, la voie de contournement nord du village est inscrite au SCoT. Si la présente modification vise à réduire l'emprise du projet et son impact agricole et environnementale, l'emplacement réservé reste à vocation de voie de contournement. Une sortie est prévue au sein du village mais le projet reste compatible avec le SCoT.



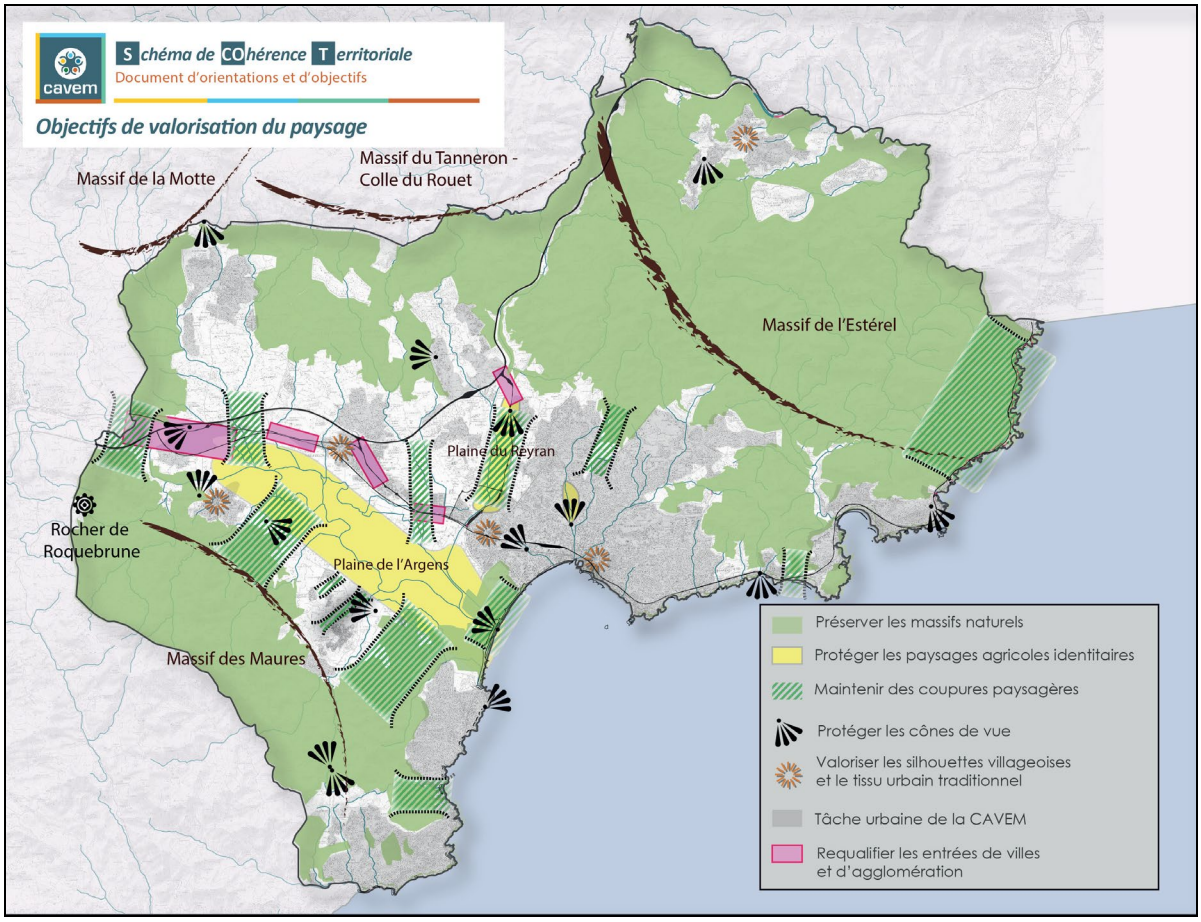
Infrastructures de transport au SCoT

La modification du PLU n'impacte pas les enjeux agricoles et environnementaux définis au SCoT. Le PLU est compatible avec les modalités d'application de la Loi Littoral comme ceci sera développé au chapitre 2.1 du présent exposé.

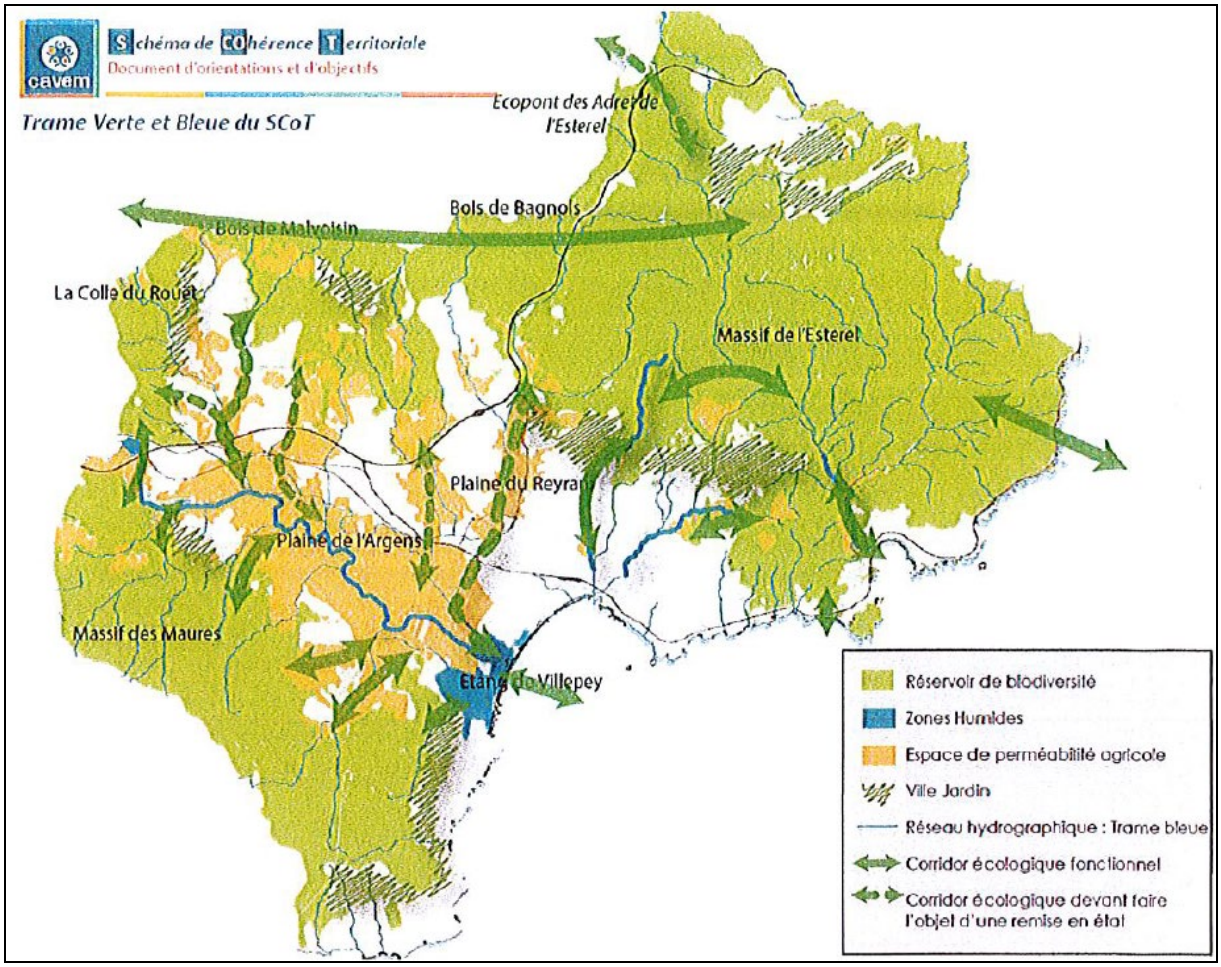


Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

Les modalités d'application de la Loi Littoral définies au SCoT



Objectifs de valorisation des paysages

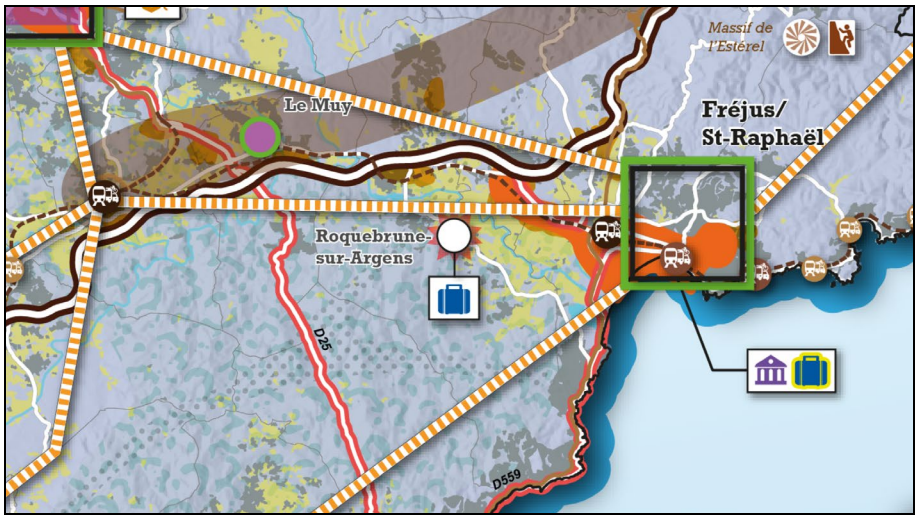


Trame verte et bleue du SCoT

1.2.3. LE SRADDET

La modification du PLU n'impacte aucune zone agricole ou naturelle et ne remet donc pas en cause les corridors et réservoirs liés aux trames vertes et bleues du SRADDET. Les enjeux paysagers à l'échelle régionale ne sont pas impactés.

De même, la modification n'impacte pas la répartition des zones économiques et ne remet en cause les objectifs en terme de logements. Aussi, la zone agglomérée reste-t-elle compatible avec les objectifs définis dans le SRADDET.



Extrait du SRADDET

2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. UNE PLUS GRANDE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LOI LITTORAL

2.1.1. ESPACES URBANISES, COUPURES D'URBANISATION ET ESPACES PROCHES DU RIVAGE

DELIMITATION DES ESPACES URBANISES LE LONG DU LITTORAL

La présente note vise à justifier la délimitation des zones urbaines dans le règlement graphique (sans que celles-ci n'évoluent dans la présente modification).

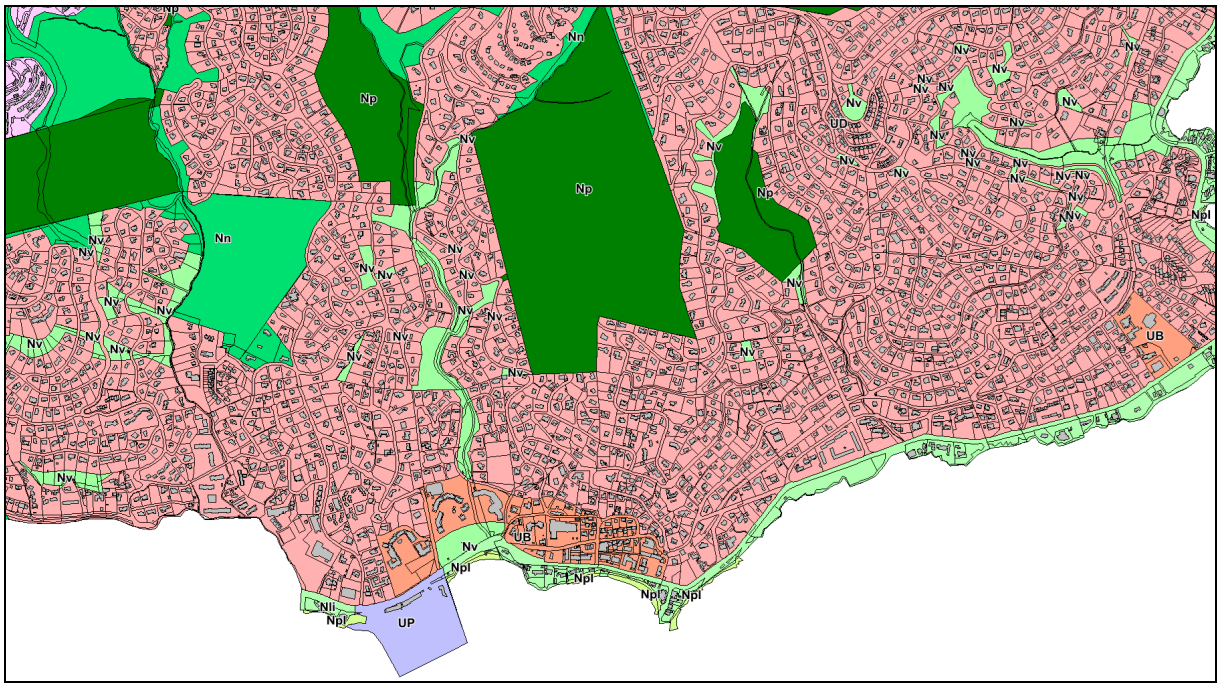
- Délimitation des zones urbaines :

Dans le PLU en vigueur, les zones urbaines ont été délimitées au plus près des quartiers urbains constitués. Quatre types de zones urbaines ont été définis en fonction de la destination et de la densité des sites :

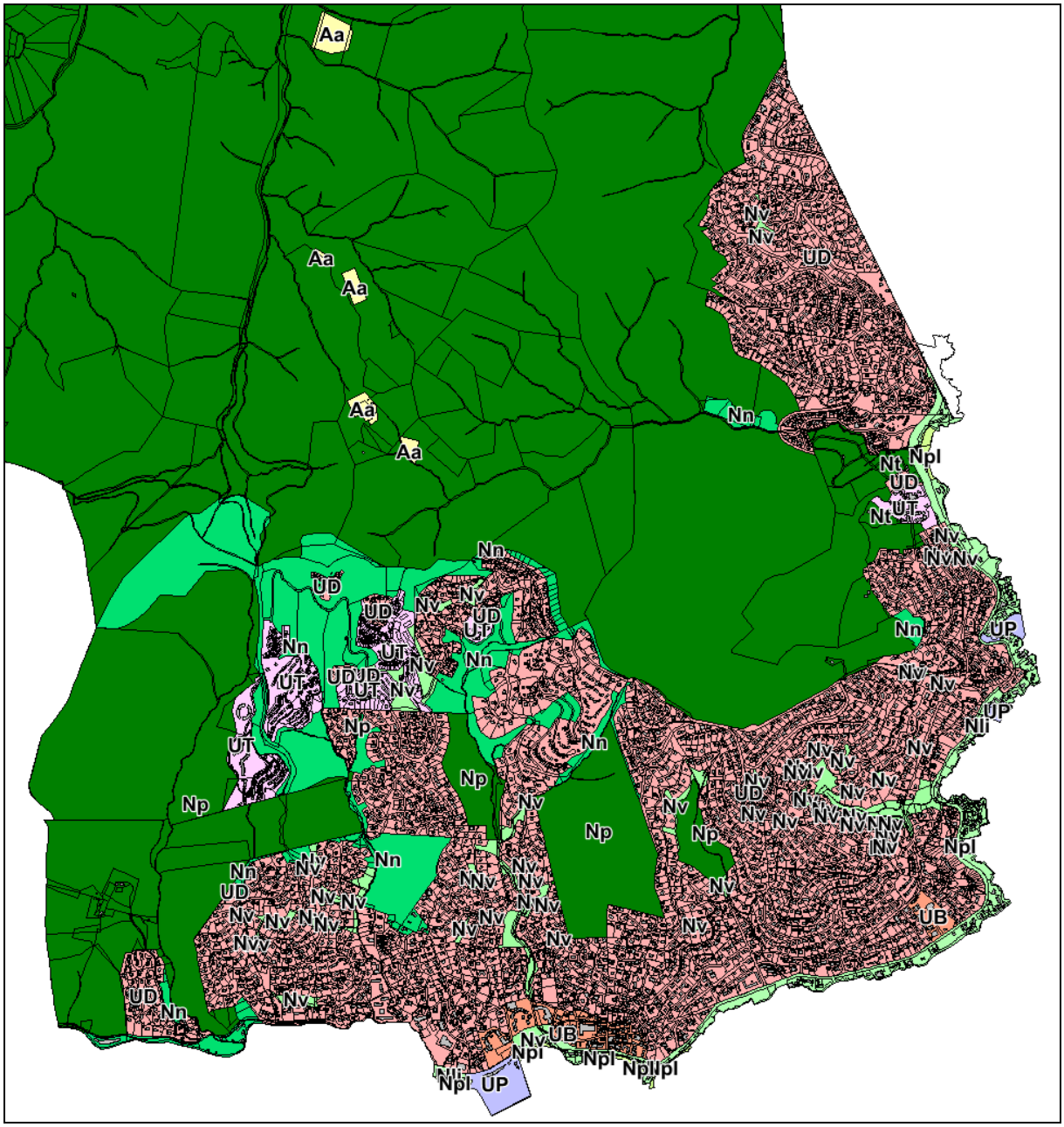
- Une zone UB dense, aux fonctions mixtes (assez restreinte sur les Issambres)
- Une vaste zone UD à vocation pavillonnaire peu dense
- Des zones UP correspondant aux ports
- Des zones touristiques UT

Les zones collinaires ont été inscrites en zones Np tandis que la partie urbanisée du littoral située entre la Mer Méditerranée et la RD 559 a été inscrite en zone Nli. Les sites de concessions de plage ont été inscrits en zones Ncl et Npl (erreur matérielle, une seule zone Npl sera définie après la modification).

De plus, au cœur des quartiers, des poches d'espaces verts ont été inscrits en zones Nn, Np ou Nv pour en garantir l'intégrité.



Zoom sur la partie sud



Extrait du règlement graphique après modification du PLU



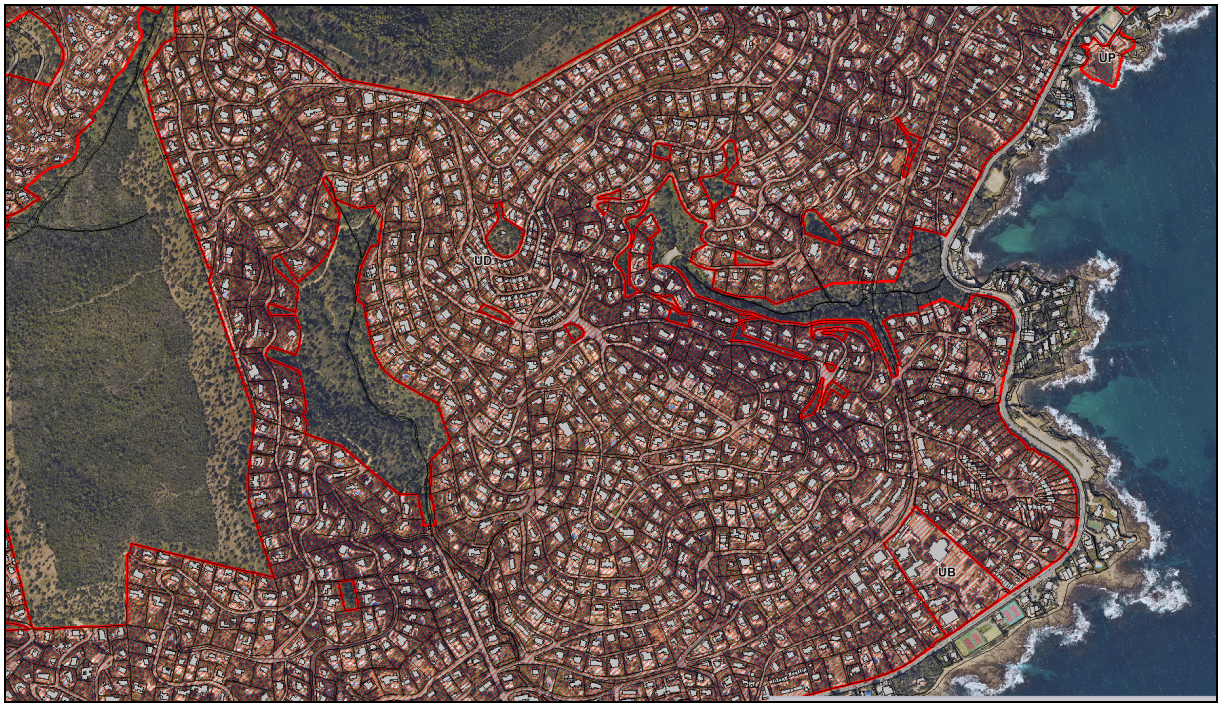
Exemple de délimitations des zones urbaines



Exemple de délimitations des zones urbaines



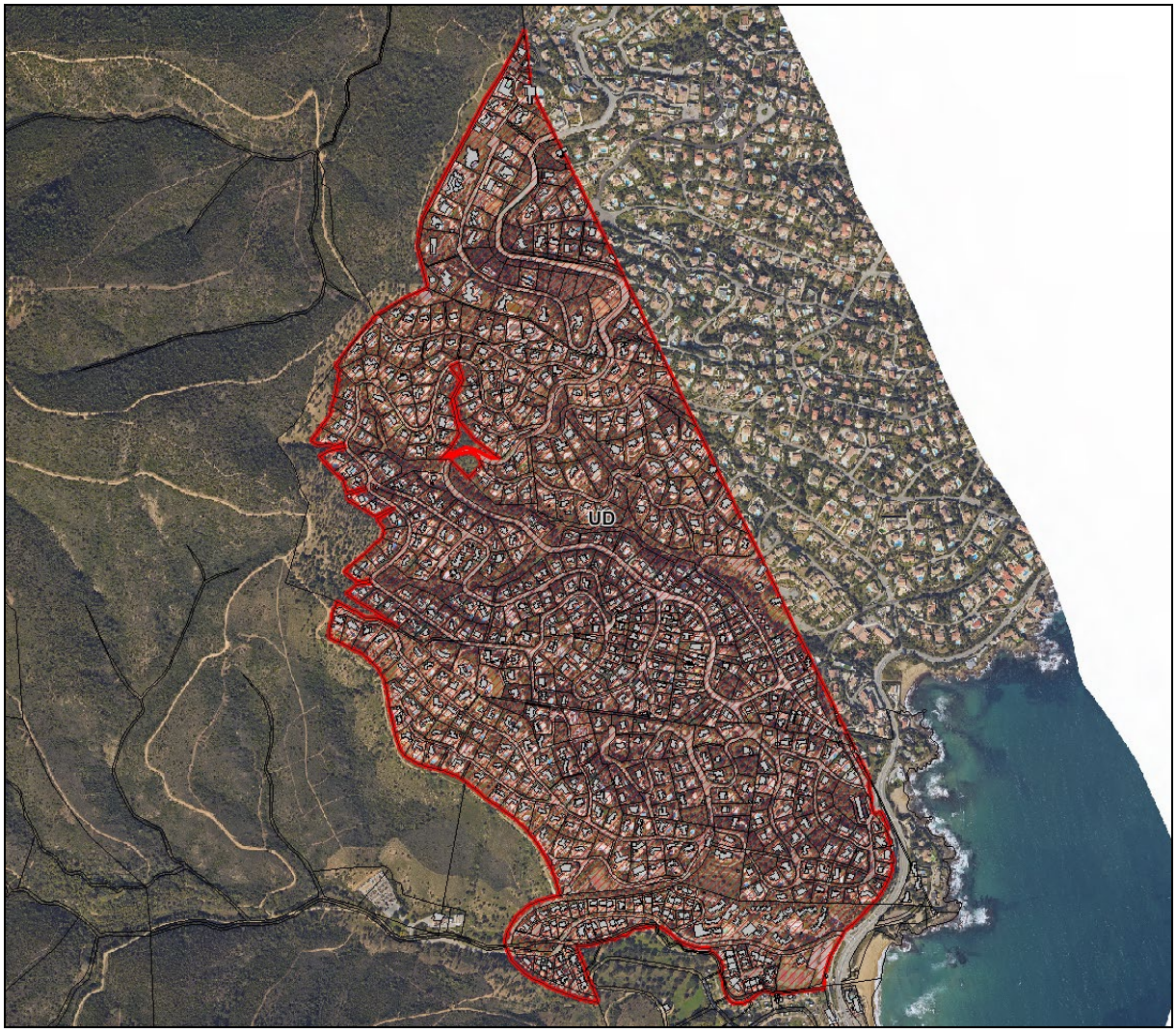
Exemple de délimitations des zones urbaines



Exemple de délimitations des zones urbaines



Exemple de délimitations des zones urbaines



Exemple de délimitations des zones urbaines

- Gestion de la bande des 100 m :

Conformément aux dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Sur les vues aériennes, on constate que l'essentiel des 6 km du littoral sambracitain est urbanisé. Le fond de carte est issu de la couche « Orthophoto 2022 ». La bande des 100 m est repérée par une ligne verte.

Au vu des densités existantes, les zones urbaines UB et UC sont venues englober respectivement les sites de centralité urbaine et les zones pavillonnaires. Une partie de ces zones denses sont concernées par la bande des 100 m mais la densité est identique aux parcelles plus en retrait.

A l'inverse, la RD 559 constitue bien souvent la limite des zones urbaines et une zone naturelle Nli concerne les espaces moins densément urbanisés situés entre la RD 559 et la Mer Méditerranée. Ces espaces, intégralement englobés dans la bande des 100 m, ne sont pas densifiables.

Les extraits cartographiques ci-après recensent les parcelles en état naturel et non bâties. Elles sont également classées en zones naturelles Nli pour les préserver. Afin de répondre à la demande de l'Etat, plusieurs espaces vont être inscrits en secteurs Np plus strictement protégé.

Ainsi, sont inscrits en zones naturelles remarquables l'espace naturel sensible (ENS) du Parc des Issambres, l'ENS La Bonne Eau et l'ENS Le Corsaire. Les ENS sont délimités en orange sur les trois vues ci-après.



L'ENS du Parc des Issambres

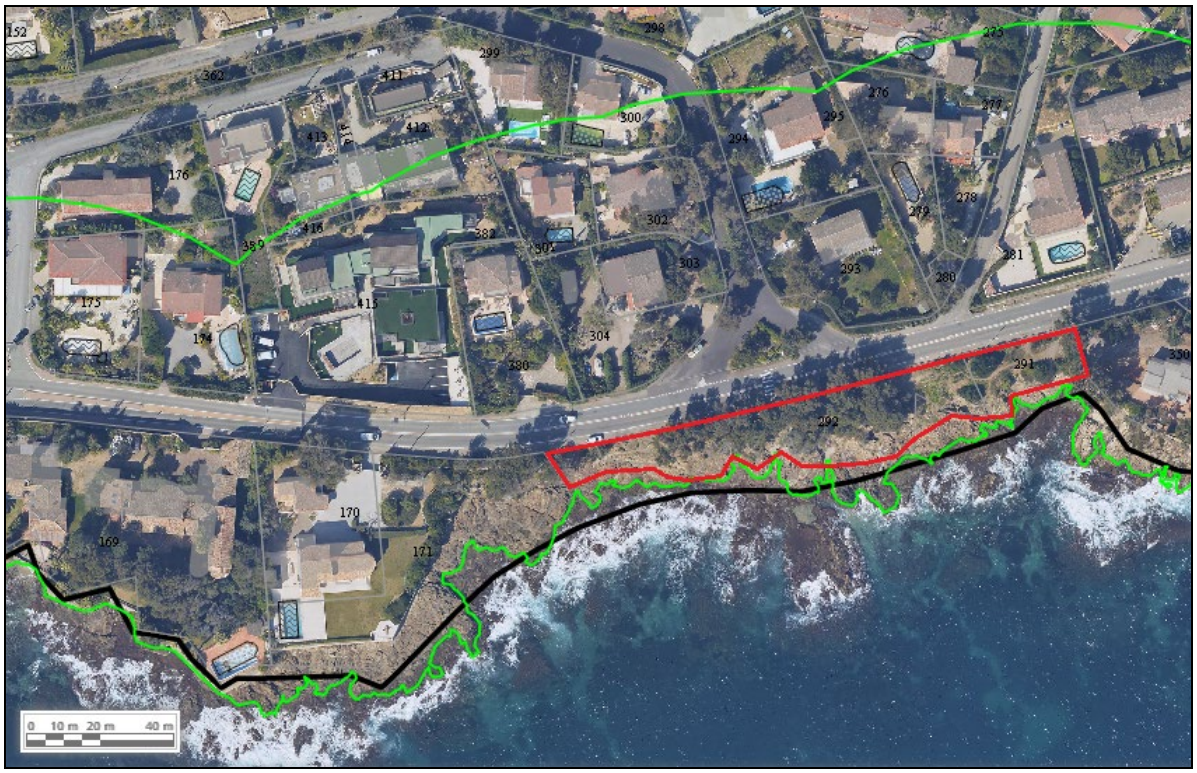


L'ENS Le Corsaire



L'ENS La Bonne Eau

Le secteur Moutte, foncier non bâti et naturel, et le secteur Gaillarde sont également inscrits en zone Np.



Le secteur de la Moutte



Le secteur Gaillarde

Au total, 2,25 ha de zone Nli sont classés en zone remarquable Np.

- Constructibilité limitée dans les Espaces Proches du Rivage :

Lors de l'élaboration du PLU, la densité actuelle des Issambres a été étudiée au plus juste pour que la densification à venir des quartiers reste mesurée, limitée. Aussi, plusieurs freins à la densification ont été mis en œuvre pour respecter les Espaces Proches du Rivage :

- Toute construction doit avoir une emprise au sol maximale de 20%
- Le taux de perméabilisation doit être au moins de 50% dont 70% au moins végétalisées en pleine-terre.
- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est de 6 m mais au moins 40% de la ou des constructions doivent être de plain-pied avec une hauteur maximale à l'égout du toit ne dépassant pas 3 m.

Il était prévu de définir un secteur UDi ou autre spécifique aux Issambres. Finalement, après plusieurs rédactions réglementaires, il s'est avéré que le règlement proposé de la zone UD convenait aux Issambres pour ne pas porter atteinte aux paysages mais aussi au quartier des Quatre-chemins situé sous la voie ferrée, quartier sous-équipé qui ne peut accueillir une densité trop importante.

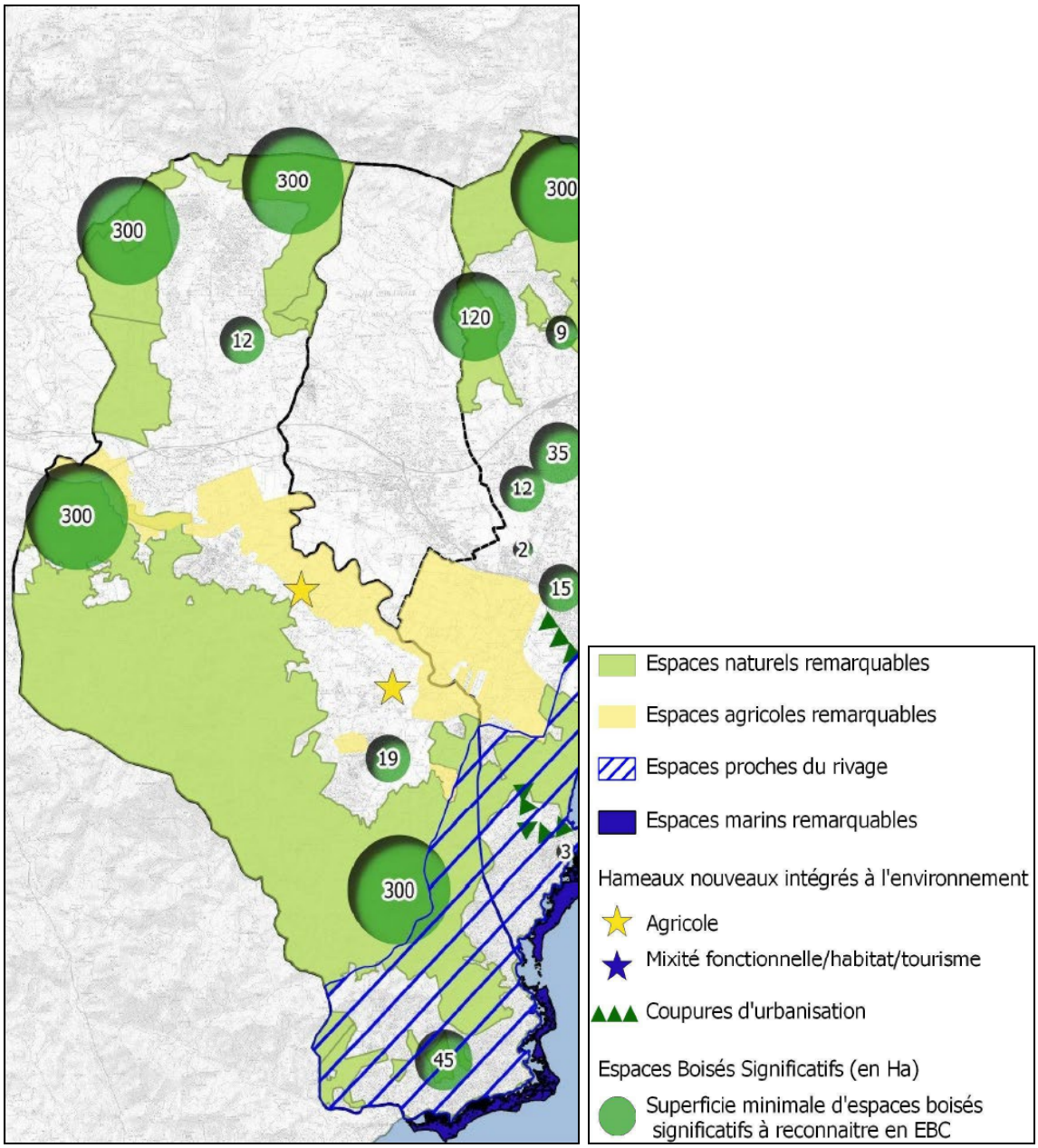
En conclusion, la délimitation et la réglementation des zones urbaines du PLU en vigueur respectent les Espaces Proches du Rivage, la bande des 100 m et le principe de constructibilité limitée en EPR. Il n'est pas utile de reprendre ces zones urbaines au cours de la présente modification.

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

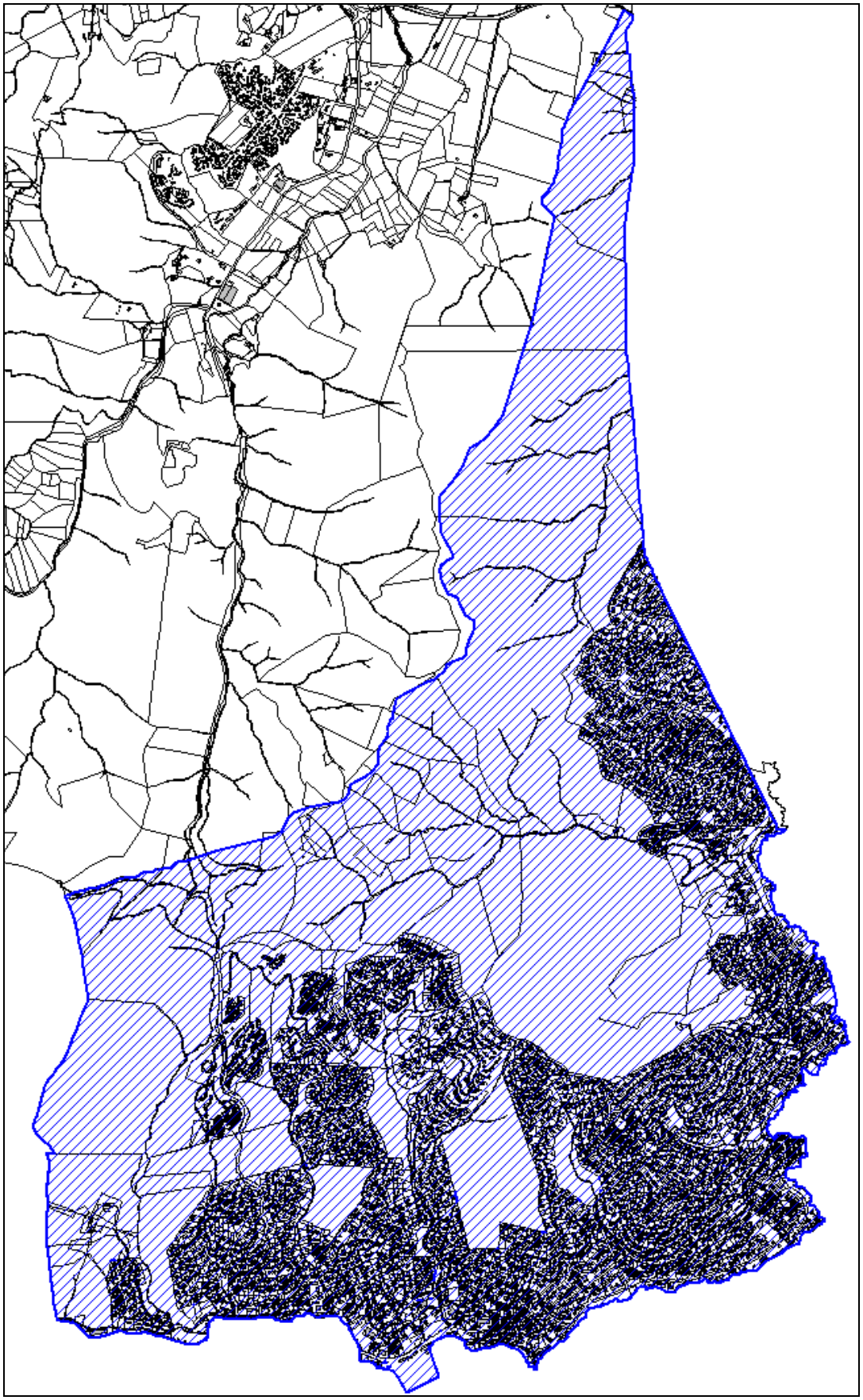
Dans le règlement graphique, il est ajouté le trait propre aux Espaces Proches du Rivage. La définition du trait a tenu compte du SCoT en vigueur.

Pour information, dans le règlement écrit, il est précisé : Les Espaces Proches du Rivage (EPR), dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée, sont délimités sur le règlement graphique.

Il n'a pas été utile de créer un sous-zonage spécifique aux EPR ou d'interdire toute extension et annexe en zone N concernée par un EPR dans les prescriptions générales car c'est déjà la réglementation des espaces remarquables (zones Np), espaces qui concernent la quasi-totalité des zones naturelles en EPR. De plus, les quelques zones Nn et Nv en EPR concernent exclusivement des parcelles non bâties, donc non constructibles. Il était donc inutile de complexifier la compréhension du document, et donc l'instruction des permis, pour arriver au même résultat.



Définition des EPR au SCoT d'ECAA



Retranscription des EPR sur le règlement graphique

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

2.1.2. UN MEILLEUR ENCADREMENT DES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE

Dans la zone Aa, il est fait rappel dans un premier temps à l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme qui précise que par dérogation à l'article L121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines [mais les zones A sont hors EPR sur Roquebrune-sur-Argens].

De fait, pour la sous-destination « exploitation agricole », la règle devient :

Peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L121-10 du CU), les constructions suivantes :

- Les bâtiments et équipements d'exploitation nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles s'ils existent (possibilité de règles alternatives en cas de contraintes topographiques, de contraintes spécifiques de production, présence de zone humide, etc.)
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de ce qu'impose la législation du travail

Sont interdits les dépôts de déchets non liés à un usage agricole.

De plus, le PLU autorise en zone agricole « *le logement pour les salariés de l'exploitation dans la limite de 1 logement par exploitation, dans la mesure ou l'exploitant ne réside pas sur place et qu'il est prouvé que le logement est nécessaire à l'exploitation et directement destiné aux salariés*. »

Au regard de l'incapacité à juger si le logement sera bien à destination d'un salarié et qu'il le restera dans le temps, cette prescription est supprimée.

De même, le règlement de la zone A n'est pas assez contraignant lorsqu'il autorise : « *Les logements nouveaux pour les personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des installations admises, à condition que cela soit nécessaire à l'exploitation agricole*. »

Toujours pour le logement, il n'est pas précisé que les annexes doivent se trouver en continuité de l'existant.

Pour la sous-destination « logement », les prescriptions deviennent donc :

Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les habitations aux conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ; Elles ont obtenu l'accord de l'autorité administrative compétente

de l'Etat après avis de la CDNPS et de la CDPENAF ; La surface de plancher ne dépasse pas 150 m²

- Les extensions et les annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2022) de la sous-destination « Logement » à conditions :
  - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site;
  - que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m²;
  - que l'extension ou l'annexe se trouve en continuité du logement principal existant (sauf piscines, pool-house et local technique) ;
  - que le point le plus proche du bassin de la piscine soit situé à moins de 10 m de l'habitation, que les poolhouses et locaux techniques soient accolés à la piscine et que ces éléments forment un ensemble architectural cohérent avec la construction principale ;
  - que l'emprise au sol totale du local technique et du pool-house soit inférieure ou égale à 20 m² ;
  - que la surface de plancher totale des extensions et des annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022 ;
  - qu'il n'y ait qu'un seul garage par unité foncière dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la continuité du logement existant
  - et que l'emprise au sol totale (extensions et annexes incluses) soit inférieure ou égale à 250 m².
- les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

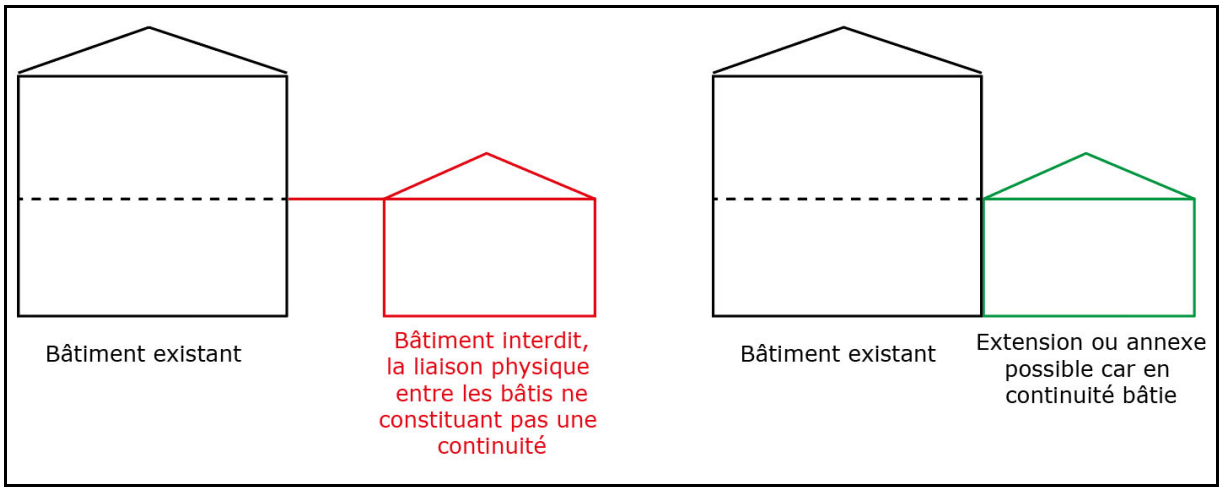


Schéma explicatif

Enfin, concernant les équipements collectifs, le règlement actuel autorise dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » : Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.

Dorénavant, la règle est plus stricte et il est fait mention dans la destination équipements collectifs :

Dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, sont autorisées les aménagements légers liés à l'occupation autorisée dans la zone (pylône électrique, aire de retournement, etc.) et les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.

AJOUT D'UNE CONTRAINTE SUR LE TAUX D'IMPERMEABILISATION EN ZONE Aa

En zone Aa, il est ajouté une contrainte sur le taux d'imperméabilisation au regard des logements y existants. Ainsi, un taux de perméabilisation d'au moins 70% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés. Les projets agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.

AJOUT DU GUIDE DEPARTEMENTAL D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

M le Préfet a transmis à la Commune le guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles qui est utilisé par la CDPENAF. Ce guide apparaît très utile pour, d'une part, accompagner les agriculteurs dans la constitution de leurs projets et, d'autre part, au service instructeur de la Commune pour s'appuyer sur des éléments concrets au moment de l'instruction des permis (notamment sur la question de l'emprise au sol des bâtiments agricoles).

Aussi, il a été décidé d'annexer le guide au règlement écrit et d'y faire un renvoi dans les prescriptions générales.

LES CONSTRUCTIONS EN ZONE NATURELLE

Dans les zones naturelles Nn où sont autorisées des extensions, la règle est réécrite pour être strictement identique à la nouvelle rédaction de la zone Aa, à savoir que sont autorisées les extensions et les annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2022) de la sous-destination « Logement » à conditions :

- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site;
- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m²;
- que l'extension ou l'annexe se trouve en continuité d'un bâtiment existant (sauf piscines, pool-house et local technique) ;
- que le point le plus proche du bassin de la piscine soit situé à moins de
- 10 m de l'habitation, que les poolhouses et locaux techniques soient accolés à la piscine et que ces éléments forment un ensemble architectural cohérent avec la construction principale ;
- que l'emprise au sol totale du local technique et du pool-house soit inférieure ou égale à 20 m² ;
- que la surface de plancher totale des extensions et des annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction ;
- qu'il n'y ait qu'un seul garage par unité foncière dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la continuité du logement existant
- et que l'emprise au sol totale (extensions et annexes incluses) soit inférieure ou égale à 250 m².

Actuellement, le PLU autorise en zone Nt (si cela est nécessaire à l'activité) :

- un seul logement de fonction nécessaire à l'activité de camping dans la limite de 90 m² de surface de plancher y compris extension et annexe
- Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante, l'extension doit être réalisée en une seule fois.
- Les annexes sont limitées à 20 m² de surface de plancher.

Les logements de fonction sont dorénavant interdits et les mêmes prescriptions concernant les extensions et annexes en zones Aa et Nn s'imposent en secteur Nt.

De plus, en zone Nt, sont actuellement autorisés l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions de bâtiments et équipements indispensables à ces occupations et utilisations du sol.

Pour mieux encadrer ces constructions, la contrainte devient : Sont autorisés l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions et aménagements indispensables à ces activités dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (07/07/2022).

Dans les zones Nn, Np, Ns, Ns1, Nt et Nv, les équipements d'intérêts collectifs sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
- Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

La règle devient en zone Np : Peuvent être uniquement autorisés les aménagements légers tels qu'ils sont définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En outre, dans la zone Np, les activités agricoles et forestières sont dorénavant strictement interdites.

En zones Ns et Ns1, la rédaction devient pour les équipements collectifs : Peuvent être autorisés les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.

LE LITTORAL ET LES CONCESSIONS DE PLAGE

Actuellement sur les Issambres, trois zones naturelles apparaissent sur le règlement graphique :

- La zone Nli entre la RD 559 et la Mer Méditerranée
- Des zones Nlc correspondant aux concessions de plages
- Des zones Npl qui ne sont pas réglementées (erreur matérielle)



Les zones naturelles du littoral au PLU en vigueur

Au PLU en vigueur, il est précisé que la zone Nli « *correspond aux ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires, ainsi qu'aux équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres.* ».

Ce caractère est imprécis (d'autant que la zone couvre également des parcelles bâties) et inutilement long. Aussi, il est simplifié et devient « La zone Nli correspond au secteur moins dense des Issambres situé entre la RD 559 et la Mer Méditerranée ».

Dans les destinations autorisées sous conditions, il est précisé dans le secteur Nli :

- Logement : Sont autorisés les piscines et leurs annexes (dans la limite de 20m² de surface de plancher) sur les unités foncières supportant au moins une construction à usage d'habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : Sont autorisés les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagement des plages, et de leur protection (digues, pontons, etc...) ; les plagistes, les installations sanitaires ainsi que les équipements sportifs et aires de jeux liés à l'animation des plages, et les équipements de surveillance ; les aires de stationnement ouvertes au public, nécessitées par l'aménagement des plages

Dorénavant, le règlement écrit précisera :

Sont seuls autorisés en zone Nli :

- Les piscines et leurs annexes (uniquement pool house et local technique) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale, s'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière, si le point le plus proche du bassin de la piscine est situé à moins de 10 m de l'habitation et si les poolhouses et locaux techniques sont accolés à la piscine (ces éléments formant un ensemble architectural cohérent avec la construction principale) ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagement des plages et de leur protection (digues, pontons, etc...) ;
- Les installations sanitaires, de surveillance et sportives liés à l'animation des plages si ces installations sont démontables ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, nécessitées par l'aménagement des plages

Pour sa part, dans le secteur Nlc sont autorisés :

- Restauration : Se référer au cahier des charges en vigueur
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Se référer au cahier des charges en vigueur
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : Sont autorisées les occupations, installations et constructions démontables, nécessaires à l'hygiène, à la surveillance et à la sécurité des plages, ainsi que celles prévues dans les cahiers des charges des concessions de plages délivrées par les services de l'État ou par la Commune, à l'exclusion de tout hébergement

Il convient aujourd'hui de regrouper les zones Nlc (1,28 ha) et Npl (0,86 ha) en une seule zone Npl dont le caractère devient :

La zone Npl correspond aux secteurs des plages concédées où les installations sont démontables et soumises à des cahiers des charges spécifiques.

Sont seuls autorisés en zone Npl :

- Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagement des plages et de leur protection (digues, pontons, etc...) ;
- Les activités liées aux concessions de plage (dans le respect des cahiers des charges et dans le cas de structures démontables)
- Les installations sanitaires, de surveillance et sportives liés à l'animation des plages si ces installations sont démontables ;

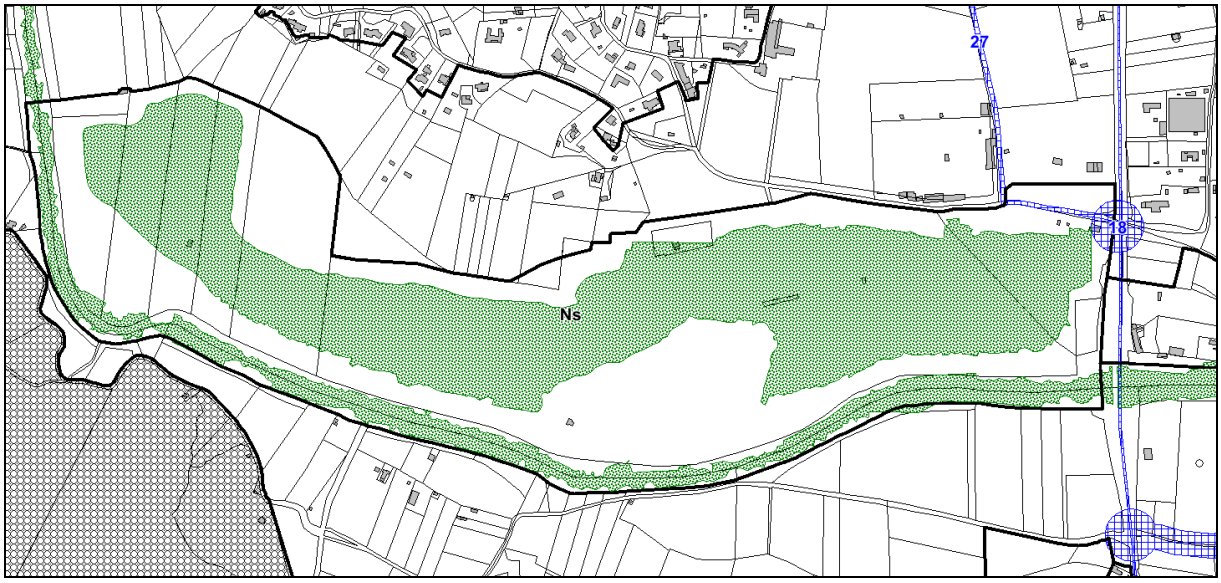
Les aires de stationnement ouvertes au public, nécessitées par l'aménagement des plages



Evolution du PLU sur la partie sud

2.1.3. UNE MEILLEURE PROTECTION DU LAC ARENA

Le lac de l'Arena, au nord du village, est actuellement classé en zone naturelle Ns sur 45,93 ha. Cette zone correspond aux espaces naturels aménagés pour des activités sportives (golfs, VTT, etc.).



Extrait du PLU en vigueur sur le lac d'Aréna

Sont autorisés en secteur Ns :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux et des paysages. Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis aux alinéas 1° et 2° de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Equipements sportifs : Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis aux alinéas 1° et 2° de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme ainsi que les aménagements et installations légères nécessaires aux activités sportives de plein air à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Sont notamment concernés par ces activités sportives de plein air : Circuit Rustique d'Activités Physique Aménagé, les parcours acrobatiques en hauteur, la Via ferrata, l'escalade en site naturel ainsi que les activités verticales. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le lac est cependant concerné par un espace paysager et écologique patrimonial au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme ce qui permet de le préserver des activités nuisantes.

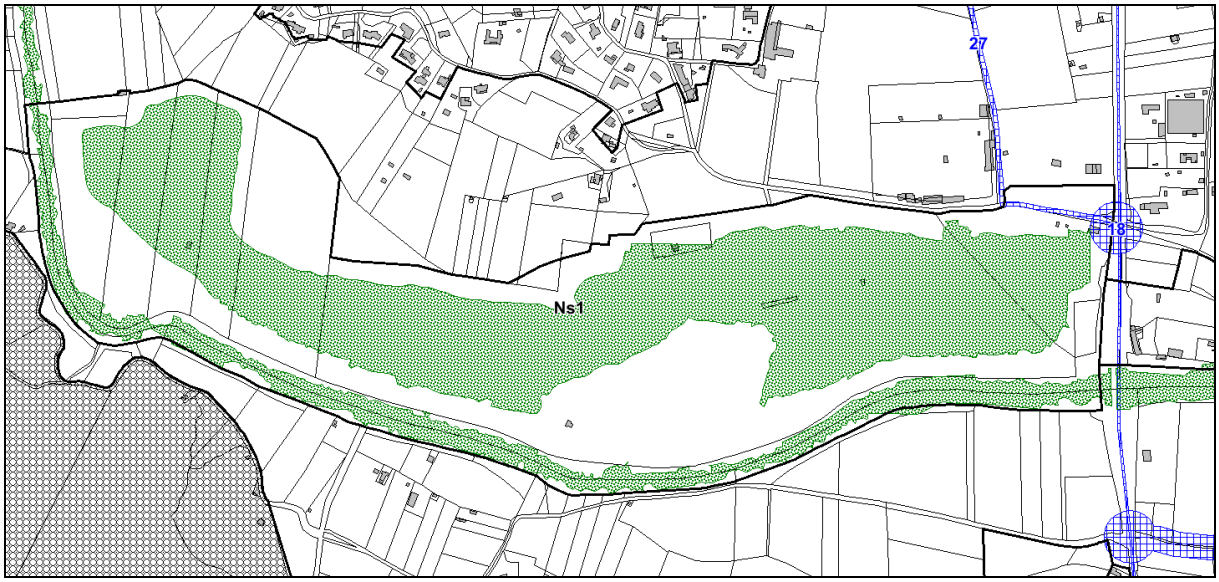
Dans la modification du PLU, il est proposé la création d'un secteur Ns1 dans lequel les dispositions propres aux locaux techniques restent inchangés mais où les équipements sportifs sont plus limités.

En effet, la dernière phrase « *Sont notamment concernés par ces activités sportives de plein air : Circuit Rustique d'Activités Physique Aménagé, les parcours acrobatiques en hauteur, la Via ferrata, l'escalade en site naturel ainsi que les activités verticales.* » est supprimée.

La condition devient :

- Equipements sportifs : Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis aux alinéas 1° et 2° de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme ainsi que les aménagements et installations légères nécessaires aux activités sportives de

plein air liées à la valorisation du lac à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Les activités motorisées sont notamment interdites.



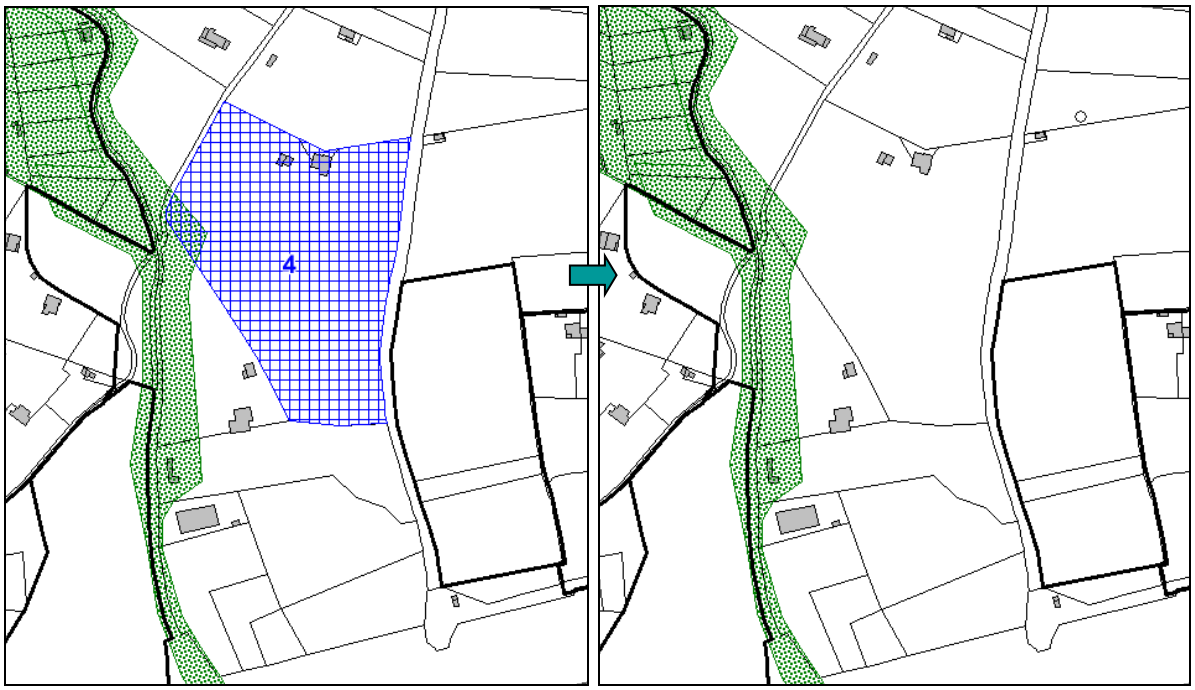
Le secteur Ns1 au PLU modifié

A noter qu'en zones Ns et Ns1, la prescription « La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 3 m » disparait, les zones étant inconstructibles. Un renvoi est fait vers les dispositions générales.

2.2. MODIFICATIONS POUR ACCOMPAGNER AU MIEUX LES FUTURS PROJETS

2.2.1. ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n°4 vise à créer une Zone d'Expansion de Crue. Le bénéficiaire est Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA). La Communauté d'Agglomération ayant acquis les parcelles de façon amiable avec les propriétaires, l'ER 4 n'a plus lieu d'être. A noter que l'ER 32 prend le numéro 4 dorénavant.



Suppression de l'ER n°4

L'emplacement réservé n°5 a un objectif mal formulé avec le terme « Sécurisation du garage à bateau ». Aussi, l'objet de l'emplacement réservé est-il modifié et devient : « Remise en état naturel du site »

L'emplacement réservé n°9 est réduit, la parcelle BE 179 ayant été acquise par la Commune. La superficie de l'emplacement réservé passe de 470 m² à 206 m².



Evolution de l'ER n°9

Le projet de contournement routier au nord du village est un projet assez ancien qui génèrent plusieurs contraintes. De par sa longueur et sa superficie (l'emplacement réservé n°16 fait actuellement 7,87 ha), le projet nécessite un temps d'acquisition extrêmement long et des coûts importants. Il impacte surtout de nombreuses terres agricoles et l'impact environnemental devra être étudié au plus juste.

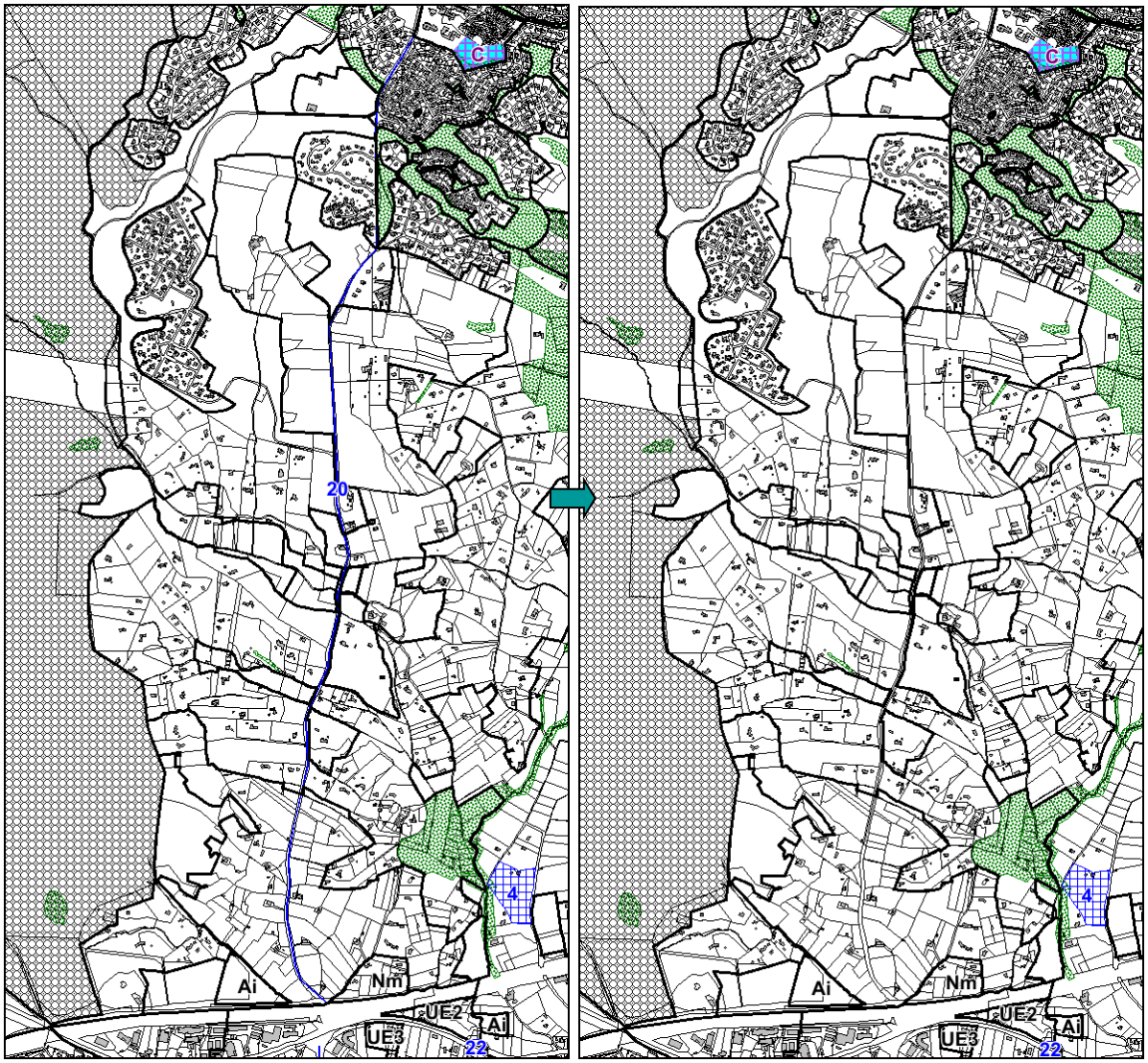
De plus, le Conseil Départemental a fait savoir à la Commune qu'il ne portait plus ce projet et ne souhaitait pas être le bénéficiaire de cet emplacement. La Communauté d'Agglomération, compétente en matière de déplacement à l'échelle intercommunale, ne s'est pas positionnée pour devenir bénéficiaire de l'emplacement et entamer les démarches d'acquisition.

Au regard de toutes ces contraintes, il a été décidé de réduire l'emplacement réservé n°16 au seul tronçon ouest. La future voirie viendrait se connecter au boulevard Joseph Perazzini. Le nouvel ER 16 s'étendrait sur 2,68 ha. La Commune en est le nouveau bénéficiaire.



Réduction de l'ER 16

Pour sa part, l'emplacement réservé n°20 concerne la création d'une piste cyclable entre le village et la Bouverie (Cantadou). Cet emplacement s'étend sur près de 2 ha et nécessite d'importants travaux (dont des passages sur berges). Or, l'emplacement provient de l'ancien PLU et ce projet n'est plus d'actualité. Le parcours cyclable en cours de fléchage reposera sur des chemins existants et sur des terrains privés (servitudes de passage en cours de négociation avec les propriétaires). Il n'y a donc aucun intérêt à maintenir l'ER 20 qui est supprimé. A noter que c'est le nouvel emplacement réservé sur la RD 7 qui prend le n°20.



Suppression de l'ER n°20

Avec l'abandon du projet de déviation nord du village, il convient de réaménager l'intersection du boulevard Gabriel Péri, du boulevard Joseph Perazzini et de la rue Jean Aicard. Un nouvel emplacement réservé (qui prend le n°20) est défini sur 4 parcelles pour une superficie totale de 1 728 m². Le projet est en cours d'étude. Lorsque l'aménagement sera défini avec plus de précisions, l'emplacement pourra être réduit au besoin.



Création d'un nouvel emplacement réservé

2.2.2. EVOLUTIONS ENTRE ZONES D'HABITAT ET ZONES TOURISTIQUES

Au PLU, les zones touristiques UT visent à soutenir les activités touristiques du territoire en leur offrant, notamment, plus de possibilités de construire qu'en zone urbaine pavillonnaire UD. Ces zones étant à vocation touristique, les logements, leur réhabilitation et leurs extensions y sont interdits.

Or, le PLU en vigueur a repris le périmètre d'anciennes zones touristiques sur les Issambres. Mais dans plusieurs de ces zones, les lots ont peu à peu été rachetés et ce sont aujourd'hui des logements.

On constate ainsi qu'en 2015 la superficie des locaux hôteliers était limitée à 6 020 m² de surface de plancher sur les zones UT du secteur du col du Bougnon, ce qui paraissait déjà modéré au regard de la superficie des dites zones UT (environ 33 ha).

Zones UT - Secteur du col du Bougnon				
Listing des locaux hôteliers déclarés par les propriétaires aux services fiscaux en 2015				
Références cadastrales		Adresse postale	Propriétaire	Surface en m² de surface de plancher
Section	Numéro			
CM	12	COULET REDON	VACANCES INVESTISSEMENTS	400
CM	12	COULET REDON	VACANCES INVESTISSEMENTS	1186
CM	12	COULET REDON	VACANCES INVESTISSEMENTS	2742
CN	23	RTE DEPART 8 COL DU BOUGNON	GUERROT/GUY JOSEPH MARIE	40
CO	6	BOUGNON	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	80
CP	52	PL DES OLIVIERS	CATELPLAN / SCP	40

		VARAZUR		
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	350
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	37
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	37
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	111
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	17
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	98
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	160
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	435
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	131
CP	157	BAOU D'ANGELI	PV RESIDENCES ET RESORTS FRANCE	156
			Superficie totale	**6 020**

Superficie des locaux hôteliers en zone UT du col du Bougnon pour l'année 2015

La superficie des locaux a vocation touristique a continué de chuter pour atteindre en 2023 seulement 1 152 m² de surface de plancher. Cela signifie que l'ensemble des zones UT du secteur du col du Bougnon(33 ha) est quasi exclusivement occupé par de l'habitat.

Zones UT - Secteur du col du Bougnon **Listing des locaux hôteliers déclarés par les propriétaires aux services fiscaux pour l'année 2023 (dernières données disponibles)**				
Références cadastrales		Adresse postale	Propriétaire	Surface en m² de surface de plancher
Section	Numéro			
CN	23	D 8 COL DU BOUGNON	PV EXPLOITATION France	375
CN	23	D 8 COL DU BOUGNON	STRANG/DOMINIQUE GEORGES	36
CO	6	BOUGNON	LBFI	80
CP	88	BD DES OLIVIERS VARAZUR	AXIMO	350
CP	88	BD DES OLIVIERS VARAZUR	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES	37
CP	88	BD DES OLIVIERS VARAZUR	LES COPROPRIETAIRES	111
CP	88	BD DES OLIVIERS VARAZUR	EUROCARREFOUR CALAIS	17
CP	88	BD DES OLIVIERS VARAZUR	LES COPROPRIETAIRES	98
CP	178	BAOU D'ANGELI	DRENO/JEAN-LUC MARIE JOSEPH	48
			Superficie totale	**1 152**

Superficie des locaux hôteliers en zone UT du col du Bougnon pour l'année 2023

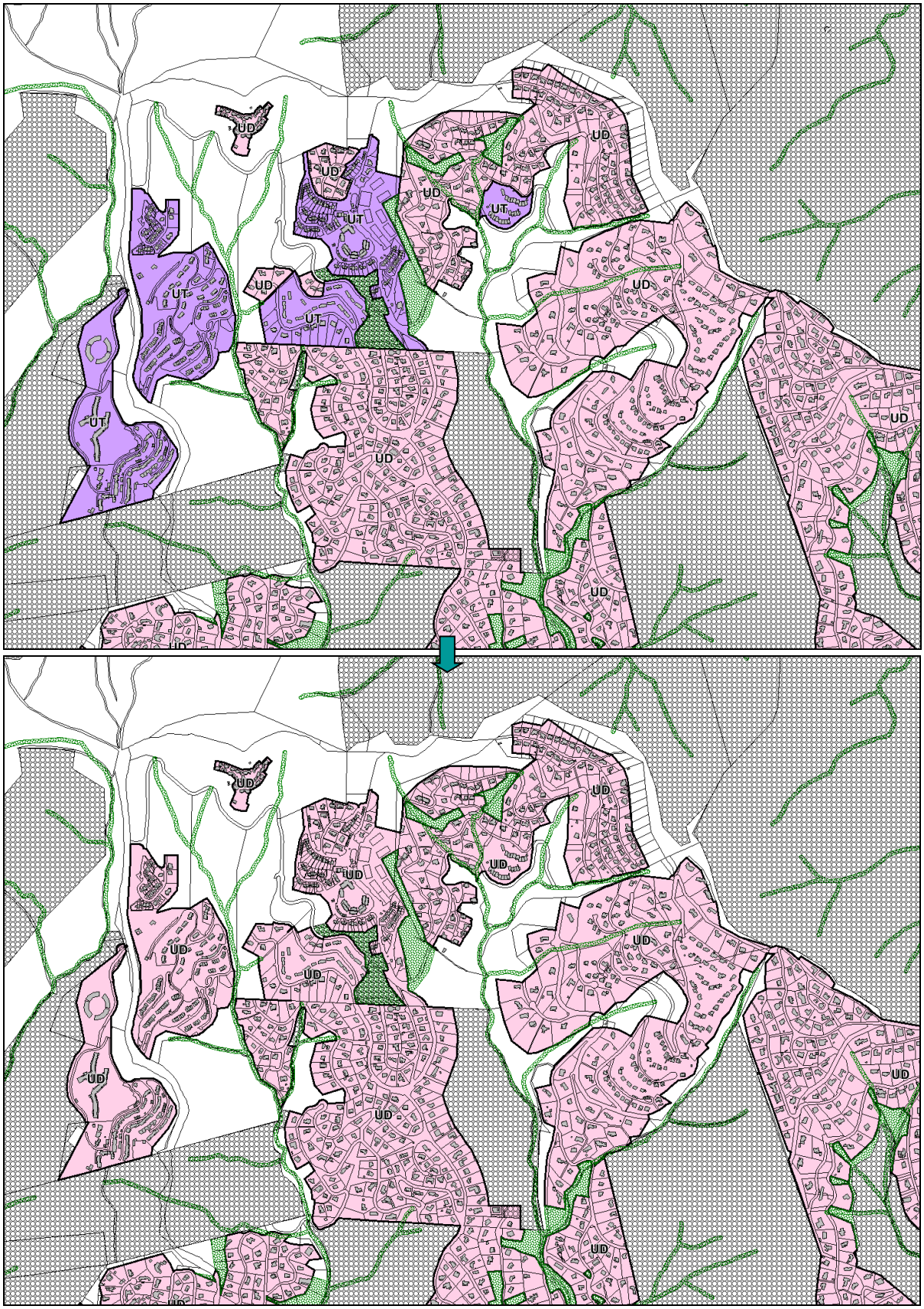
La définition de certaines zones UT pose donc deux difficultés :

1. Elles ne correspondent pas à la réalité du site et les propriétaires ne peuvent améliorer leurs biens. Or, ce sont des bâtiments anciens avec une déperdition énergétique importante. Il est impératif de permettre leur amélioration.

2. Les zones UT permettent plus de droits à construire qu'en zone UD alors que les biens concernés sont des logements et devraient être soumis aux mêmes règles que les parcelles riveraines (classées en zones UD).

Il est donc décidé de basculer cinq zones UT en zones UD (le hameau des Issambres, les Hauts des Issambres, Résidence La Corniche, Domaine Varazur, résidences Maeva, avenue du Carignan, etc.). Ce sont 32,93 ha de zones UT qui sont reclassés en zones UD.

Cela n'a que peu d'impact sur l'activité touristique communale et intercommunale au regard, d'une part, des résidences touristiques existantes par ailleurs sur le territoire et du porentiel de mutation (d'un hébergement touristique en logement) estimé à environ 16 logements seulement (sur la base de 70 m²/lgt).



Evolution des zones UT et UD sur Les Issambres

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

2.2.3. SOUTIEN AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Concernant l'activité touristique, plusieurs modifications du PLU permettront de l'accompagner au mieux :

- La zone UT limite à seulement 150 m² de surface de plancher les constructions relevant de la destination restauration. Cette superficie englobe aussi bien la salle de restauration que les surfaces affectées aux cuisines, aux réserves ou encore aux sanitaires. Ce plafond est donc relevé à 300 m² afin de faciliter l'implantation de ce type d'activité.
- En zone UT, il est seulement imposé une aire de stationnement par unité d'hébergement touristique. Or, dans cette zone, il faut également tenir compte des besoins du personnel et ceux inhérents aux activités qui y sont autorisées (restauration, commerce, etc.). Aussi, sont dorénavant imposés en sus :
  - Une aire de stationnement pour les constructions à usage de commerce de détail et de restauration par tranche de 30 m² de surface de plancher
  - Des aires de stationnement suffisantes pour répondre au besoin du personnel (stationnement sur la zone)
- La zone UTprl correspond aux parcs résidentiels de loisirs . Y sont seuls autorisées dans le règlement écrit les habitations légères de loisirs. Les résidences mobiles de loisirs (RML) ne sont pas clairement autorisées alors que c'est une des offres des parcs résidentiels de loisirs. La modification permet d'autoriser dans la zone, outre les HLL, ces RML.
- De plus, il est clairement autorisé dans la zone UTprl les équipements nécessaires aux activités liées au parc résidentiel de loisirs (piscine collective, local du maître-nageur, bâtiment d'accueil, etc.). En effet, la rédaction actuelle du règlement ne permet pas une requalification, une amélioration des parcs existants.
- Il est précisé dans la zone UTprl deux prescriptions relatives aux toitures :
  - Les habitations légères de loisirs dérogent à la prescription relative à la couverture des toitures s'il est mis en place un dispositif d'imitation de tuile (aspect et couleur) de type « panneaux polytuiles » mais les règles sur la pente demeurent.
  - Les résidences mobiles de loisirs dérogent aux prescriptions sur la couverture et la pente des toitures s'il est mis en place un dispositif d'imitation de tuile (aspect et couleur) de type « panneaux polytuiles ».
- Concernant les reculs, ils ne sont que de 1 m pour les voies et les cheminements piétons dans la zone UTprl pour tenir compte des spécificités de chaque emplacement et de la nature des PRL. Il en va de même pour les reculs par rapport aux limites de lot qui passent à 1 m (la prescription « les marges de recul sont applicables sur le périmètre de l'opération » étant supprimée)

LES ZONES D'ACTIVITES

Pour répondre au mieux au besoin des entreprises, certaines règles sont modifiées dans les zones économiques :

- Les cinémas sont dorénavant autorisés en zone UE1
- la hauteur maximale autorisée en zones UE1 et UE2 passe de 9,5 m à 11 m pour tenir compte des spécificités des bâtiments économiques.
- Le coefficient d'emprise au sol des zones urbaines UE1 et UE2 est augmenté passant de 40 à 60%.

- Dans la zone UE2 correspondant au secteur ouest de la zone d'activité des Châtaigniers et au secteur nord/est de la ZAC des Garillans, il est dorénavant autorisé les entrepôts ce qui permet de répondre aux objectifs d'une zone d'activité.
- Dans les zones UE1 et UE2, les toitures terrasses sont dorénavant permises sur les constructions existantes (actuellement, les toitures terrasses ne sont possibles que sur les nouveaux bâtiments).

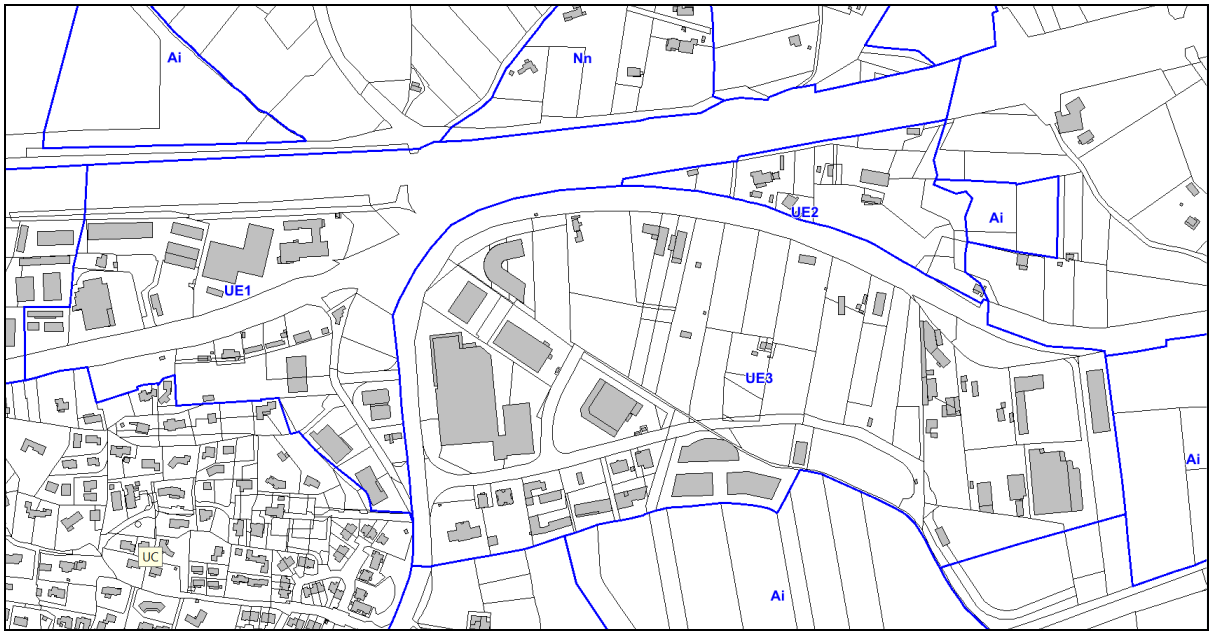
A noter qu'en zones UE1 et UE2, le règlement est inutilement complexe puisqu'il y dissocie les sous-destinations et en interdit certaines (par exemple les équipements scolaires). Le règlement est simplifié, tout équipement collectif y étant possible dorénavant (même si la Commune ne porte aucun projet spécifique dans ces zones pour l'heure).

De même, l'interdiction de disposer de centre de congrès et d'exposition en zone UE1 (alors que des entrepôts y sont autorisés par exemple) est supprimée car inutile. Là aussi, la Commune ne porte pas de projets spécifiquement mais il est inutile de complexifier les règles en zones urbaines.

En outre, il est créé une zone UE3 au dépend de la zone UE1 sur une superficie de 25,73 ha. La zone UE1 est réduite à 15,89 ha. Dans cette nouvelle zone UE3, le règlement est identique à la zone UE1 à une exception : la restauration y est autorisée.



Extrait du PLU en vigueur



Localisation de la nouvelle zone UE3

LE LINEAIRE COMMERCIAL

Dans le règlement graphique, il est défini un secteur pour « la protection de la diversité commerciale » au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme. Rappelons en premier lieu que cet article précise :

« *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif*. »

Pour atteindre cet objectif, le règlement précise dans les dispositions générales (division du territoire en zones) :

Les secteurs définis par la protection de la diversité commerciale : En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur les documents graphiques en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour l'intégralité des locaux en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception des accès propres à l'immeuble : rue André Cabasse, rue des Portiques, place Alfred Perrin notamment. La transformation des surfaces de commerce, d'artisanat, de restauration et de bureaux en une affectation autre est interdite afin de préserver l'attractivité et le dynamisme économique de ces secteurs dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PLU. Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale, artisanale ou de bureau afin d'entretenir la vitalité de ces rues.

En outre, en zones UA et UB, il est rappelé dans la sous-destination commerce et artisanat de proximité :

Il est interdit de changer de destination des locaux à destination de commerces situés en rez-de-chaussée conformément à l'indication portée au règlement graphique où s'applique cette règle dans une limite de 5 ans à l'approbation du PLU. Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale afin d'entretenir la vitalité des rues.

Il y a tout d'abord une incohérence entre les prescriptions générales qui autorisent également de l'artisanat et des bureaux et l'article de la zone UA qui n'autorise que l'activité commerciale dans ces périmètres.

Par ailleurs, le délai de 5 ans paraît contre-productif : Dans 6 ans, chacun pourra faire ce qu'il veut. Il suffit d'attendre.

Enfin, la prescription vise avant tout à maintenir des commerces en interdisant le changement de destination à des fins de logements. Les activités de services accueillant du public (banque, assurance, etc.), les équipements collectifs ou les restaurants ne doivent pas être interdits dans le village.

Aussi, dans les prescriptions générales, l'article devient :

Des secteurs définis par la protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) : En bordure des rues mentionnées sur les documents graphiques en tant qu'axe commercial à protéger (rue André Cabasse, rue des Portiques, place Alfred Perrin notamment), seules les destinations suivantes sont autorisées pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue (à l'exception des accès propres à l'immeuble) : Commerce et artisanat de proximité, équipement collectif, bureaux, activité de services accueillant du public, hôtel et restauration. Les logements et leurs annexes (notamment les garages) y sont strictement interdits.

De plus, en zones UA et UB, il est précisé dans les sous-destinations « logement » et « hébergement » : Toute nouvelle construction (y compris les opérations de démolition-reconstruction) ainsi que les opérations de réhabilitation relevant de la destination « habitation » sont interdites en rez-de-chaussée dans les secteurs définis au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme. Les rénovations et modifications des locaux d'habitation régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022, ne sont pas concernées.

Enfin, toujours en zone UA, il est précisé dans la sous-destination « autres hébergements touristiques » : La sous-destination autre hébergement touristique est interdite en rez-de-chaussée dans les secteurs définis au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme.

A noter que dans les zones urbaines UA, UB, UC et UD, est ajoutée la contrainte suivante pour le commerce et l'artisanat de détail : Sans nuisances sonores ou olfactives excessives pour les logements alentours. Cela évitera les activités artisanales plus impactantes qui ont plutôt leur place dans les zones économiques UE du PLU.

LE CALCUL DES HAUTEURS

Il est prévu une dérogation sur le calcul des hauteurs dans les dispositions générales, à savoir : Lorsqu'il existe des parkings souterrains propres aux activités économiques (zones UE1, UE2 et UE3), la hauteur doit être calculée à partir du terrain naturel avant travaux et non du terrain excavé.

Cela encourage les acteurs économiques à créer des parkings souterrains plutôt qu'un étalement sur la parcelle. Le projet de parking n'impactera pas les hauteurs des bâtiments.

CLARIFICATION DES CONTRAINTES DE STATIONNEMENT

Actuellement, en zone UB, le règlement ne vise pas toujours une destination ou sous-destination du code de l'urbanisme. Le terme secteur tertiaire peut ainsi être employé et d'autres sous-destinations oubliées.

La règle actuelle est la suivante concernant l'économie :

- Une place de stationnement pour les constructions à usage de commerce et d'activité de service, pour 30 m² de surface de plancher.
- Une aire de stationnement pour les activités du secteur tertiaire, pour 35 m² de surface de plancher.

La règle devient :

- Une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher pour toute activité économique (commerce et artisanat de proximité, restauration, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.).

Pour les zones économiques UE1, UE2 et UE3, afin d'éviter toute activité, la règle est également simplifiée. Il est fait référence aux dispositions générales (notamment pour la question des vélos) avec une règle particulière :

- Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour toute activité économique (commerce et artisanat de proximité, restauration, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.).

2.2.4. PERMETTRE / ENCOURAGER LA CREATION DE LOGEMENTS (NOTAMMENT SOCIAUX)

CLARIFICATION DES OBJECTIFS EN TERME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Au PLU en vigueur, il faut aujourd'hui consulter l'article B3 sur « la division du territoire en zones » pour découvrir deux règles :

« *En outre, les documents graphiques indiquent notamment : […]*

- *Les servitudes du plan local d'urbanisme définies à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme intéressant la mixité sociale :*
  - *Sur tout le territoire de la commune dans les zone urbaines (U) ; dans chaque programme de nouvelle construction ou création de logement par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante, supérieure à 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;*
  - *Dans les zones urbaines (U) , des secteurs de mixité sociale en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements sont institués. Dans ces programmes, le pourcentage de logements sociaux (tels qu'ils sont définis à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation) est fixé à 50, 75 ou 100%. Ces secteurs sont délimités sur le plan de zonage par une trame graphique.* »

Cette écriture est erronée : Elle fait référence à l'article L.151-41 du CU qui autorise, notamment, les collectivités à définir des emplacements réservés pour mixité sociale [alinéa 4]. Or, l'outil visé au 2e paragraphe est plutôt celui de l'article L.151-15 du CU : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

En outre, les conditions évoquées au premier alinéa n'ont aucun rapport avec l'article L151-41. Il s'agit plutôt que de conditions spécifiques aux logements et hébergements (il faudrait a minima cibler les zones concernées).

Dans les règles spécifiques aux zones urbaines UA, UB, UC et UD, les sous-destinations « logement » et « hébergement » apparaissent en vert dans les tableaux (ils sont autorisés sans conditions particulières).

Mais un article sur la mixité sociale renvoie ensuite vers les dispositions générales et rappelle pour les zones UA et UB l'existence de secteurs de mixités. La phrase sur la mixité sociale vient donc en contradiction avec le tableau des destinations tandis que la règle sur la mixité sociale est difficilement lisible puisque située dans l'article sur la division du territoire.

Enfin, le règlement écrit renvoie pour les secteurs de mixité sociale à un code couleur ce qui peut poser souci en cas de photocopie.

Ces dispositions sont donc contradictoires et mal formulées. Les porteurs de projet pourraient donc ignorer les règles en vigueur, voire les contester pour ne pas respecter le minimum de logements sociaux attendu.

Aussi, les évolutions suivantes sont apportées :

- Dans les prescriptions générales, l'article sur la division du territoire en zones évolue avec la suppression des deux paragraphes actuels. Ils sont remplacés par « Des secteurs de mixité sociale définies au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme »
- Dans les prescriptions générales, il est ajouté un article spécifique aux secteurs de mixité sociale avec le tableau ci-après (les numéros sont ajoutés au règlement graphique plutôt qu'un code couleur)

Numéro	Localisation	Superficie	Objectifs
A	Les Issambres – Bd des Murènes / Place San Peire – Parcelles CD 174, 175 et 204	2 495 m²	50% de Logements Locatifs Sociaux
B	Le Village - Bd Xavier Henriot et rue du 11 novembre- Parcelles BI 229, 380, 379, 584p et 585p	11 620 m²	75% de Logements Locatifs Sociaux
C	La Bouverie – Proximité de l'école élémentaire de la Bouverie Parcelle CS 745p	17 210 m²	100% de Logements Locatifs Sociaux
D	La Bouverie – Avenue du 15 août 1944 – Parcelles CT 424, 425 et 426	1 817 m²	100% de Logements Locatifs Sociaux
E	Le Village – RD 7 / Rue Jean Aicard – Parcelles BE 211, 212, 213, 742 et 743	2 551 m²	100% de Logements Locatifs Sociaux
F	Le Village – Dojo de Roquebrune - Parcelle BI 704p	644 m²	100% de Logements Locatifs Sociaux
G	Le Village – Rue Jean Aicard - Parcelles BE 180p et 502p	1 017 m²	100% de Logements Locatifs Sociaux
H	Les Issambres – RD 559 / Parc de la Pinède – Parcelles BI 87, 88p et 344p	7 187 m²	100% de Logements Locatifs Sociaux

- Dans les zones UA, UB, UC et UD, le tableau sur les destinations évolue : les cases « logement » et « hébergement » deviennent orange avec les contraintes suivantes :
  - Pour tout projet créant (par construction nouvelle, réhabilitation ou changement de destination) plus de 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
  - Dans les Secteurs de Mixité Sociale, il convient de respecter le pourcentage minimal de logements sociaux (cf. prescriptions générales et règlement graphique)
- Les articles sur la mixité sociale qui renvoyaient aux dispositions générales sont supprimés.

LES OBJECTIFS QUALITATIFS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE

Dans l'article sur les secteurs de mixité sociale et dans le tableau des sous-destinations de chaque zone concernée (UA, UB, UC et UD), il est dorénavant mentionné :

Au-delà de l'objectif quantitatif, il convient de se rapprocher des services municipaux pour connaître les objectifs qualitatifs attendus (PLAi, PLS, PLUS, etc.), ces objectifs

évoluant au gré des recommandations de l'Etat, des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ECAA, etc.

Ainsi, la Commune pourra intervenir autant que faire se peut en amont des projets pour orienter les pétitionnaires. Au-delà de l'aspect quantitatif, il importe de remplir les objectifs qualitatifs (la typologie de LLS attendus).

LES HAUTEURS

Dans les prescriptions générales sur le calcul des hauteurs, il est précisé que dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents.

Cette règle est parfois insuffisante en zones urbaines et peut bloquer des projets de mixité sociale au regard de la hauteur supplémentaire demandée pour assurer le libre écoulement des eaux.

Aussi, la dérogation devient : Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents + 0,40 m.

Il est également prévu une dérogation sur le calcul des hauteurs dans les dispositions générales, à savoir : Lorsqu'il existe des parkings souterrains propres aux programmes de logements sociaux (zones UA, UB et UC), la hauteur doit être calculée à partir du terrain naturel avant travaux et non du terrain excavé.

En effet, si des bailleurs sociaux réalisent des parkings souterrains, il ne faudrait pas que cela les oblige à réduire la hauteur de leurs bâtiments.

PERMETTRE L'ABOUTISSEMENT D'UN PROJET DE MIXITE SOCIALE SUR JEAN AICARD

Actuellement, le secteur Aicard fait l'objet d'une orientation d'aménagement assez précise pour y développer des projets de mixité sociale. Ce secteur est localisé au cœur du village, à proximité des aménités du quotidien. Il constitue une partie de l'extension du centre ancien. Il intègre d'ailleurs les écoles maternelle et primaire ainsi que la caserne des pompiers. Le secteur est bordé par la RD7 au Nord. Il est constitué d'un tissu urbain varié comprenant à la fois des maisons de ville, des collectifs, des maisons individuelles.

L'orientation d'aménagement y impose des typologies, des densités bâties, etc. Un secteur d'aménagement a par ailleurs été défini (cf. page suivante).

Cependant, dans le dernier chapitre sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation, il est précisé que le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble sur la partie à vocation d'habitat en extensions de l'urbanisation.

De fait, alors que la Commune est d'ores et déjà prête à accompagner un programme de logements sociaux qui respecte l'OAP sur le site, il ne peut aboutir puisqu'il faudrait que la totalité des propriétaires s'organise, souhaite vendre, etc.

Aujourd'hui, il apparaît que la contrainte d'une opération d'aménagement d'ensemble va à l'encontre des objectifs annuels et tri-annuels en matière de création de logements sociaux. La Commune se doit d'organiser dès que possible les projets concrets qui émergent.

De plus, l'orientation sectorielle semble suffisamment précise pour que la succession de projets ne pose pas de souci fonctionnel. Les projets peuvent aboutir indépendamment des uns et des autres tant que l'organisation générale du site demeure.

Aussi, le chapitre sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation évolue. La règle devient :

Dans le secteur d'OAP, les programmes de logements à vocation mixte ainsi que les équipements collectifs peuvent être autorisés au fur et à mesure de l'avancée des projets à conditions que les terrains soient suffisamment desservis, de respecter les modalités de desserte et autres prescriptions imposées dans la présente orientation et qu'aucun terrain n'en enclave un autre.

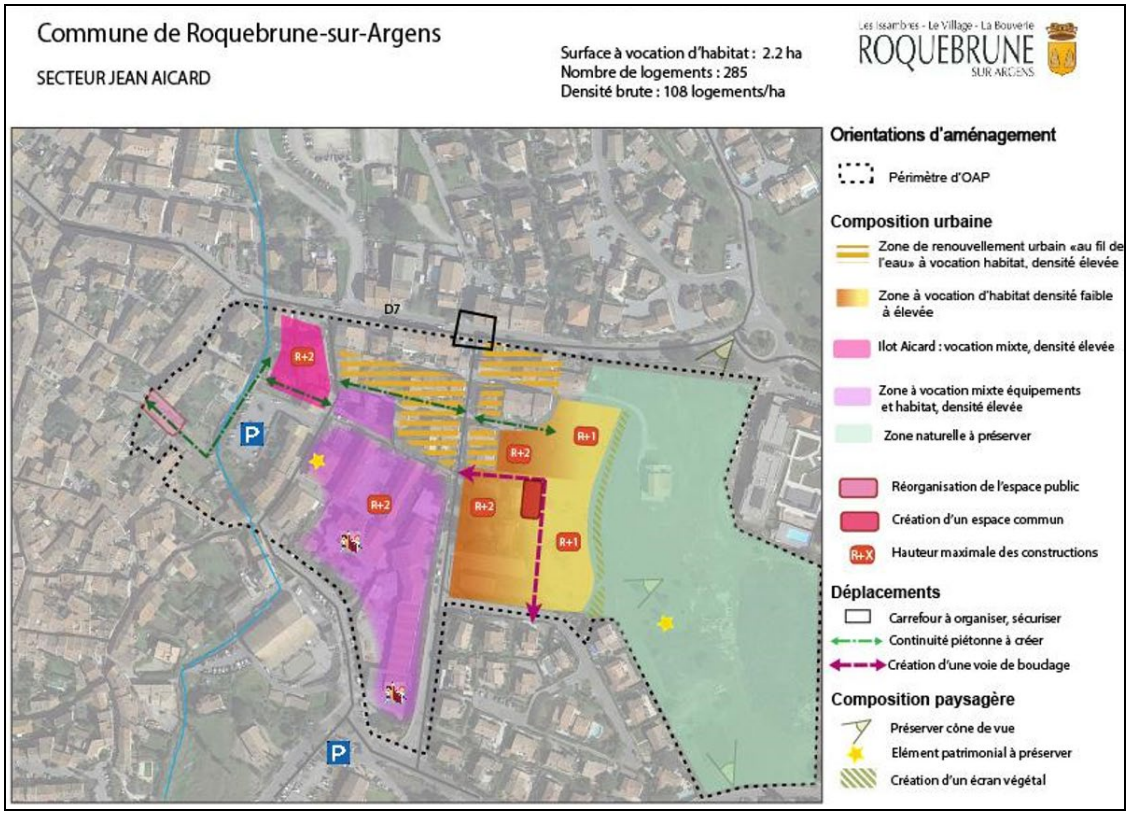


Schéma d'aménagement sur Aicard (qui est maintenu dans la modification du PLU)

LES RECULS EN LIMITE SEPARATIVE POUR LA ZONE UB

Actuellement, pour la zone UB (zone dense à vocation sociale pour partie), il est précisé :

« *Dans le cas où les constructions s'implantent dans le prolongement de l'alignement des bâtiments voisins:*

- *L'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible.*
- *La construction en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre est autorisée sous condition de constituer une façade continue d'une longueur de 40m maximum.*

Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives lorsqu'elles ne sont pas édifiées sur ces limites. »

En zone UB, les parcelles sont parfois étroites et la règle des 4 m de recul peut bloquer de nombreux projets. En outre, la règle sur la façade de 40 m peut être interprétée différemment (s'agit-il du projet à venir ou du linéaire de façade continu englobant les parcelles voisines).

Aussi, il est décidé de simplifier la règle en zone UB qui devient :

En zone UB, il est possible de s'implanter en limite (à condition qu'un bâtiment existe déjà sur cette limite) ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

LES RECULS EN ZONES AGGLOMEREES PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Actuellement, pour les zones urbaines du PLU, le règlement écrit distingue deux catégories de bâtiments. D'une part, les logements doivent être distants d'au moins 35 m de l'axe des routes départementales. D'autre part, les autres bâtiments doivent être distants de 25 m de l'axe des routes départementales.

Cette distinction n'a pas lieu d'être. Le règlement départemental de voirie ne s'impose pas en agglomération et la densité / configuration actuelle des quartiers rend difficile de nouveaux projets d'extension, de renouvellement urbain, etc.

Aussi, le recul de 25 m par rapport à l'axe est imposé à tout bâtiment.

2.2.5. MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les prescriptions communes sur les façades, il est ajouté que le blanc ainsi que les couleurs très contrastées sont interdits.

DES AFFOUILLEMENTS, REMBLAIS ET MURS DE SOUTENEMENT PLUS ENCADRES

Les mouvements de sols sont regroupés dans un seul et même article.

Les prescriptions au PLU en vigueur sont :

L'aménagement des abords ne pourra aboutir à créer des exhaussements ou des excavations de plus de 1.60 mètre par rapport au terrain naturel. À l'intérieur des propriétés, les murs de soutènement de la plate-forme de la construction et les remblais auront une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur est portée à 1 mètre sur le reste du terrain. Pour les murs de soutènement et remblais situés en bordure des voies, la hauteur est portée à 2 mètres. Dans ce cas, ils devront être habillés par des murs en pierre sèche ou enduits de la même couleur que l'habitation correspondante.

Elles sont simplifiées et remplacées par les prescriptions suivantes :

Les affouillements et excavations ne doivent pas dépasser une profondeur de 1,60 m. Les exhaussements, remblais et murs de soutènements ne peuvent dépasser une hauteur de 1,60 m. Les murs de soutènement devront être habillés par des murs en pierre sèche ou enduits de la même couleur que l'habitation correspondante.

La hauteur des remblais et murs de soutènement est donc abaissée pour limiter les impacts visuels.

De même, la prescription « Si le mur de soutènement se trouve en limite de propriété, il pourra être surmonté d'une clôture dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre. » est supprimée au regard de son impact (3,80 m de hauteur totale au droit du domaine public).

Elle est remplacée par : Si le mur de soutènement est surmonté d'une clôture, l'ensemble de l'édifice « mur + clôture » ne peut dépasser une hauteur totale de 2,0 m.

LA NOTION DE LOTS

Il existe de nombreuses copropriétés horizontales sur Roquebrune sur Argens. Aussi, la notion « d'unité foncière » n'est-elle pas toujours suffisante. Il importe que les règles concernant notamment les espaces verts et l'emprise au sol des constructions s'appliquent à tout lot.

Ainsi, dans les prescriptions générales, à l'article A11 sur l'application des règles spécifiques au lotissement, il est rappelé : Dans le PLU de Roquebrune sur Argens, les prescriptions s'imposent à toute unité foncière ou lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple). Ainsi, dans le cas de copropriétés ou lotissements, toute

emprise au sol, tout recul ou toute autre règle s'applique au regard des limites et de la superficie d'un lot lorsqu'il existe.

De plus, il est ajouté le terme « par rapport à la surface totale de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple) » dans les modalités de calcul du pourcentage de pleine terre (prescriptions générales).

De même, dans les différentes zones urbaines concernées (UB, UC, UD, UE1, UE2, UT), l'emprise au sol maximale des constructions doit dorénavant être calculée par rapport à la parcelle, à l'unité foncière ou au lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple).

DES CONTRAINTES AJOUTEES SUR LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Il est ajouté un paragraphe sur les aménagements extérieurs dans lequel il est dorénavant précisé les points suivants :

Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) est interdit sur le territoire.

Les réservoirs de combustibles sont interdits s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

Il est interdit de créer des murs pleins à l'intérieur d'une propriété. Tout dispositif s'apparentant à une clôture doit respecter les prescriptions relatives aux clôtures (exception faite des murs anti-bruit pouvant être autorisés le long des voies bruyantes définies par arrêté préfectoral).

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

AJOUT DE PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX DEFINIS AU L151-19 DU CU

Au PLU en vigueur, il est recensé au règlement graphiques plusieurs éléments au titre du patrimoine (L151-19 du CU). Il peut s'agir d'espaces paysagers inconstructibles ou encore d'éléments bâtis à préserver.

Cependant, il n'existe aucune contrainte spécifique dans le règlement écrit pour les éléments paysagers et le petit patrimoine. De plus, les contraintes sur les dispositions bâties se trouvent après la liste du patrimoine.

Pour plus de clarté et complément des prescriptions, il est ajouté un article spécifique dans les prescriptions générales sur les éléments patrimoniaux avec deux sous chapitres.

Le premier concerne les éléments paysagers pour lesquels sont définis les règles suivantes :

- Dans les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle (y compris les annexes et extensions) est strictement interdite.
- Seules peuvent s'y implanter des aménagements légers prévus au R121-5 du Code de l'urbanisme.
- Sont également possibles dans ces espaces les aménagements visant à lutter contre le risque inondation et/ou à veiller au bon écoulement des eaux pluviales.

Le second sous-chapitre concerne les éléments patrimoniaux ponctuels pour lesquels les règles sont :

- Le petit patrimoine :

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

- Le patrimoine végétal :

Le patrimoine végétal repéré doit être maintenu et entretenu autant que faire se peut.

En cas d'abattage rendu obligatoire par une maladie, un mauvais état nuisant à la sécurité publique ou encore l'agrandissement du domaine public pour sécurisation des déplacements, les espèces arborées devront être remplacées par des espèces au port tout aussi intéressant (hauteur et houpier). Les espèces choisies doivent être des espèces locales, adaptées aux milieux secs.

Autour d'un arbre identifié au titre du L151-19 du CU, un périmètre inconstructible est imposé avec un rayon minimum 6 m autour de l'arbre.

Conformément à l'article L151-19 du CU, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Ces derniers doivent nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les bâtiments (corps de ferme, église, etc.) :

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façades, les menuiseries extérieures et les devantures (matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment, les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires).

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Le traitement des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment sera approprié à ses caractéristiques architecturales, et en harmonie avec le paysage.

Les toitures-terrasses, ainsi que les toitures tropéziennes seront interdites concernant ces éléments du patrimoine.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite sur les bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Sur les sites archéologiques, tout projet de mise en valeur devra préalablement être examiné par la DRAC-PACA.

LES PANNEAUX SOLAIRES EN ZONES ECONOMIQUES

En zones économiques UE1, UE2 et UE3, il est rappelé dans le paragraphe sur les toitures que l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures ainsi que sur les parkings des zones d'activités économiques sont fortement recommandées conformément à la délibération n°06 du 14 mars 2024 identifiant des zones potentielles d'accélération de production d'énergies renouvelables sur le territoire de Roquebrune-sur-Argens.

LES OMBRIERES PHOTOVOLTAÏQUES EN ZONES A ET N

Les ombrières photovoltaïques sont interdites dans les différentes zones A et N du PLU au regard des impacts paysagers éventuels. Des zones spécifiques seront créées au besoin lors d'évolutions du PLU.

ACTUALISATION DES PRESCRIPTIONS SUR LES TOITURES A PANS ET LES TOITURES-TERRASSES

Dans les règles communes, les prescriptions sur les toitures sont actuellement celles-ci :

« Les toitures à pans devront avoir une inclinaison du toit comprise entre 25% et 35% maximum. Les toitures à pans devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile locale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux. Le panachage de toiture est interdit. En cas de toiture à pans, les acrotères sont interdits.

Les toitures tropéziennes sont admises dans la limite de 30% de la toiture.

Les toitures plates sont interdites sauf : lorsqu'une toiture-terrasse accessible prolonge une surface de plancher ; lorsqu'une toiture-terrasse inaccessible, constitue une extension d'une construction existante dotée d'une toiture-terrasse inaccessible »

Les zones UE1 et UE2 ont une dérogation puisque Les toitures plates sont autorisées pour les constructions nouvelles (cette règle évolue et concernera dorénavant toutes les constructions y compris les existantes).

Cependant, il convient d'apporter de plus nombreuses dérogations.

Aussi, dans les prescriptions générales, il est ajouté :

Dérogent aux règles ci-avant, les annexes non maçonnées et extensions suivantes : carport, pergola, véranda et treilles. Pour les pergolas et les vérandas, il conviendra de s'assurer de leur bonne intégration dans l'architecture d'ensemble.

Dérogent également aux règles ci-avant sur les toitures, tout bâtiment d'exploitation agricole dont les caractéristiques techniques imposent des pentes et/ou matériaux différents.

AJOUT DE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE

Dans les dispositions communes à toutes les zones, l'article sur les toitures est complété de dispositions propres aux panneaux photovoltaïques. Le règlement écrit précise désormais :

Pour rappel, il convient de se référer à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Concernant les panneaux photovoltaïques en toiture, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- Dans les secteurs concernés par des Monuments Historiques inscrits ou classés et/ou dans des sites inscrits ou classés, il convient de respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France en matière de disposition des panneaux photovoltaïques.
- Dans le village et les centralités denses : Le panneau photovoltaïque ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité. Le panneau doit être disposé en alignement de baies existantes en façade.
- Dans les secteurs de logement : Le panneau photovoltaïque doit être préférentiellement implanté sur les bâtiments annexes, sur les bâtiments les moins hauts ou sur une toiture terrasse pour en limiter l'impact visuel

- En toutes zones : Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.
- En toutes zones (hors zones économiques et équipements collectifs): Les panneaux photovoltaïques doivent se trouver en retrait de 50 cm minimum de la limite de toiture.
- En zone A et N : les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

RENFORCEMENT DES PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE CLOTURES EN ZONES A ET N

Actuellement, les prescriptions sur les clôtures en zones A et N sont les suivantes :

« Si les clôtures sont nécessaires, elles seront constituées de grillage garantissant une perméabilité hydraulique et écologique comme illustré ci-dessous, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, sans mur bahut.

Ces éléments sont supprimés. Les contraintes sont plus importantes et deviennent :

Pour rappel :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Conformément à la loi du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits. Les grillages doivent présenter des mailles de 10 cm minimum.

DES REGLES IMPOSEES POUR LE STATIONNEMENT VELO

Dans les règles communes, il est ajouté un paragraphe spécifique aux vélos. Ce dernier précise :

Les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos sont les suivants :

- Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) : 1 moins un emplacement par logement.
- Bâtiment d'activité et service public (hors zone UA) : Au moins 1 emplacement par tranche de 10 salariés / agents accueillis simultanément dans le bâtiment.

Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue. Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de

préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

UNE ZONE UA QUI DEROGE AUX PRESCRIPTIONS SUR LE STATIONNEMENT

Au regard de la configuration du village, il est décidé de supprimer pour partie les prescriptions en matière de stationnement. En effet, des projets de réhabilitation / rénovation / lutte contre la vacance peuvent se retrouver bloquer. Certaines parcelles ne pourront jamais accueillir un garage (voire ne sont pas accessible en voiture). Or, la valorisation du village est en enjeu majeur pour la municipalité qui ne souhaite pas ajouter des freins à des opérations déjà très contraintes.

De fait, la règle devient : « Pour assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques, le régime du stationnement est fixé comme suit : 2 places de stationnement par logement libre et 1 place de stationnement par logement social. Des dérogations pourront être accordées au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme s'il justifie qu'il ne peut satisfaire à ces obligations pour des raisons techniques. »

CLARIFICATION DE LA HAUTEUR EN ZONE UD

Actuellement, les règles particulières aux hauteurs en zone UD sont les suivantes :

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est de 6 m.
- La hauteur mesurée à l'égout du toit, comprise entre 3 m et 6 m, est autorisée sur une emprise au sol maximale de 60% de la construction.
- La hauteur frontale maximale de la construction est de 8 m.

Le second alinéa vise à limiter l'impact paysager des constructions en imposant du rez-de-chaussée sur au moins 40% de l'emprise bâtie totale de la parcelle ou du lot.

Pour clarifier la demande, la règle devient :

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est de 6 m mais au moins 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal à usage d'habitation doit être de plain-pied avec une hauteur maximale ne dépassant pas 3 m.
- La hauteur maximale des annexes mesurée à l'égout du toit est de 3 mètres.
- La hauteur frontale maximale de la construction est de 8 m.

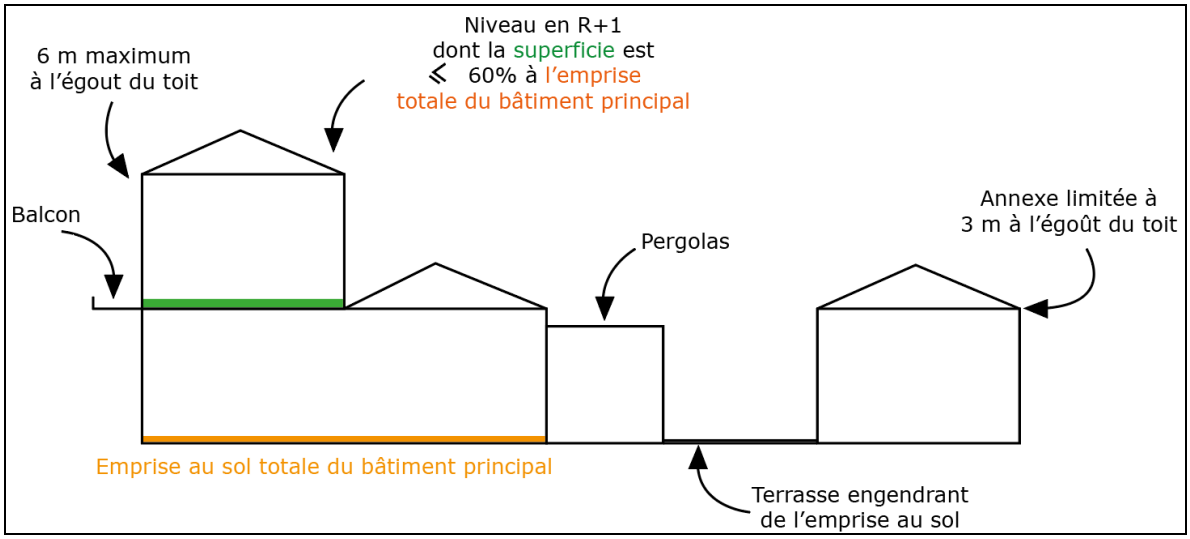


Schéma explicatif

2.3. CLARIFICATION DU DOCUMENT (MODIFICATION SUR LA FORME)

2.3.1. SUPPRESSION DU CHAPITRE A – MODE D'EMPLOI

Le chapitre A (12 pages actuellement) est présenté comme le « Mode d'emploi » du règlement. Cependant, le premier article « Un règlement modernisé : principes généraux » évoque le décret de modernisation du contenu du PLU et n'a que peu d'intérêt pour le pétitionnaire.

De même, l'article sur « Les dispositions du Code de l'Urbanisme régissant le règlement modernisé » n'a que peu d'intérêt recopiant les articles L.151-8 et R.151-10 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, les articles sur « la division du territoire en zones » et « les outils mis en œuvre dans le règlement du PLU modernisé » sont un doublon de l'article B3 sur la division du territoire en zone.

Seuls les articles sur « la liste des destinations et sous-destinations réglementées » et sur « la structuration du règlement des zones » ont un réel intérêt pour le pétitionnaire.

Aussi, tout le chapitre A est-il supprimé (le chapitre B – Disposition générale passant chapitre A). Par contre, les articles sur « la liste des destinations et sous-destinations réglementées » et sur « la structuration du règlement des zones » passent dans un nouvel article A1. Mode d'emploi.

A noter que l'article sur les destinations et sous-destinations est actualisé au regard des dernières évolutions législatives (prise en compte de la cuisine dédiée à la vente en ligne, etc.). Les exemples, sujets à interprétation, sont supprimés.

2.3.2. REFORMULATION / PRECISIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE DE L'ARTICLE

Dans le préambule sur les dispositions générales, il est actuellement rappelé que « *Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (article L.152-1 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD.* »

La fin de la phrase « ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD » est supprimée puisque les services instructeurs ne peuvent juger une demande d'autorisation d'urbanisme par rapport au PADD et puisque c'est le règlement et les orientations qui sont cohérents avec le PADD.

SIMPLIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES

Pour éviter de multiplier les articles et pièces qui nuisent actuellement à la compréhension du PLU (les pétitionnaires doivent se référer à plusieurs articles ou pièces pour un même sujet), des informations vont dorénavant être regroupées. Ainsi :

- L'article sur le lexique bascule en annexe 1 et il est complété.
- L'article sur le patrimoine bâti et les trames vertes et bleues est scindé en deux parties. La partie sur les trames vertes et bleues est maintenue en prescription générale. Le volet sur le patrimoine bâti est regroupé en annexe 3 avec la liste du patrimoine (actuellement pièce 4.3).
- L'article sur les servitudes de vue et la pièce 4.6 sont regroupées en annexe 4.
- L'article sur les affouillements et exhaussements est intégré à l'article relatif aux murs de soutènement et remblais dans les règles communes aux zones.

LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

A l'article B20 sur les Zones d'Aménagement Concerté, il est actuellement mentionné : Le territoire compte 12 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes. Les périmètres sont présentés à titre indicatif sur la cartographie en annexe.

Il y est ajouté que conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme :

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L.151-27. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

A noter qu'en zone UB, la phrase « cf. règlement de ZAC en annexe » est supprimée.

LES BATIMENTS EXISTANTS

L'article sur les bâtiments existants est actuellement rédigé de la manière suivante :

« *Lorsqu'un immeuble bâti existant et régulièrement édifié n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.* »

La formulation devient :

Pour un immeuble bâti existant et régulièrement édifié, qui ne serait pas conforme aux prescriptions du présent règlement au regard de son gabarit ou son implantation, le demande d'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2.3.3. LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

PREAMBULE

Dans le préambule, il est mentionné :

Les règles communes à toutes les zones ci-après s'appliquent sauf conditions particulières énoncées dans les articles des zones.

Les règles communes concernent : L'accès et la voirie ; La desserte par les réseaux ; L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ; L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; La hauteur des constructions ; L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords ; Les espaces libres et plantations ; Le stationnement ; La cabanisation.

La liste des articles est supprimée car inutile. De plus, le chapitre sur les règles communes étant réorganisé, cela évitera toute omission ou autre erreur.

Concernant l'organisation des règles communes, elles s'enchaînent dorénavant en traitant les domaines successifs suivants :

1. Les modalités constructibles (les reculs, les calculs de hauteur, etc.)
2. Les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères
3. Les conditions de desserte

LES RECULS

En premier lieu, l'article dénommé « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est renommé et devient « Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation ».

En outre, la définition actuelle « *Sont concernées les limites qui séparent un terrain d'une voie publique, d'une voie privée ouverte à la circulation, d'une emprise publique, d'un emplacement réservé ou d'une servitude de passage.* » est remplacée par « Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des voies ouvertes à la circulation (il faut donc tenir compte d'un emplacement réservé lorsqu'il existe) jusqu'à tout point du bâtiment. »

Dans le lexique, il est ajouté la définition d'une voie ouverte à la circulation : Toute voie ou servitude de passage, publique comme privée, permettant de desservir deux logements / bâtiments ou plus.

Vis-à-vis des diverses dérogations par rapport aux reculs, il est ajouté « et autres dispositifs pour les personnes à mobilité réduite ».

L'erreur matérielle « Reculs par rapport aux limites des voies d'autre nature : 3m de l'axe de la voie » est rectifiée. Le recul se fait par rapport à l'alignement de la voie.

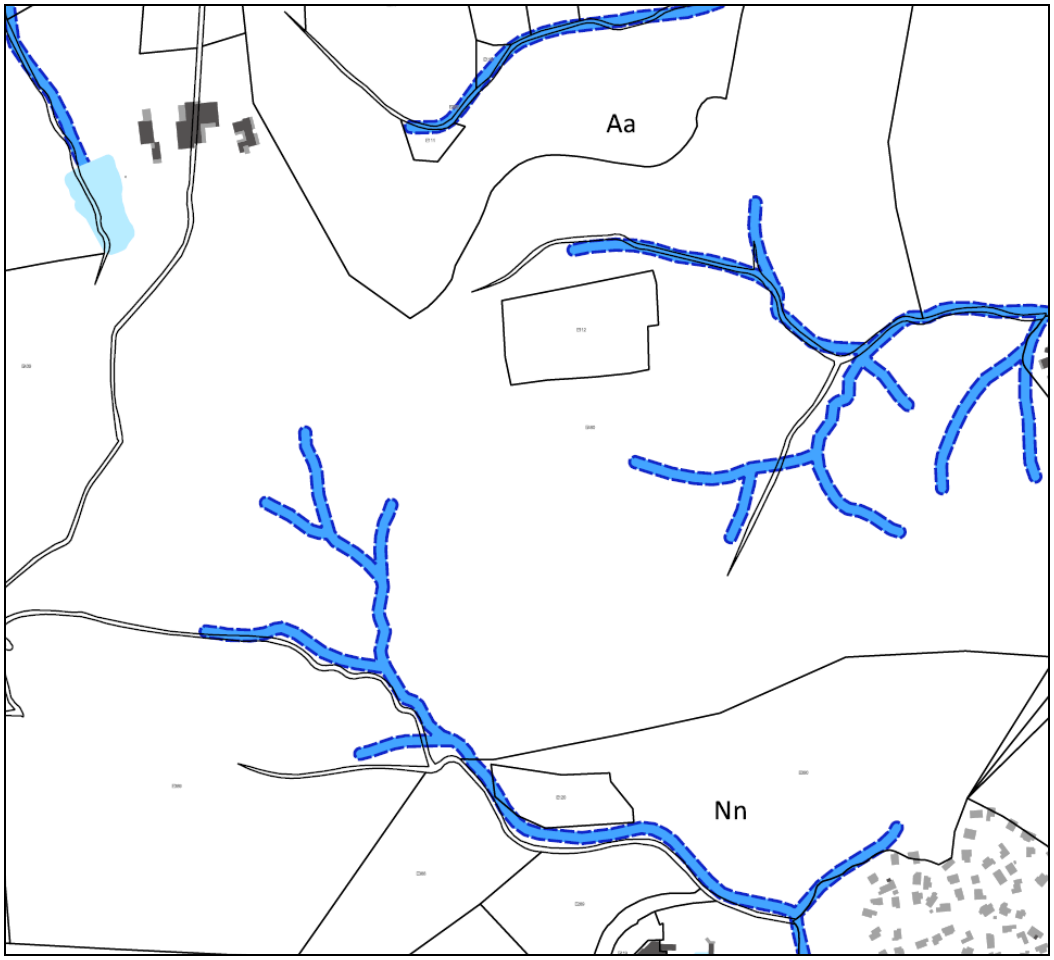
La règle « Recul par rapport aux axes des routes départementales en traversée du Village ou des Issambres : à l'alignement avec les constructions existantes » est spécifique aux zones UA et UB du village et à la zone UB des Issambres. Elle est donc intégrée aux règles des zones UA et UB et non comme règle générale.

En outre, dans les reculs par rapport aux limites séparatives, il est précisé que les servitudes dites de cours communes (article L471-1 du Code de l'Urbanisme) ne s'appliquent pas.

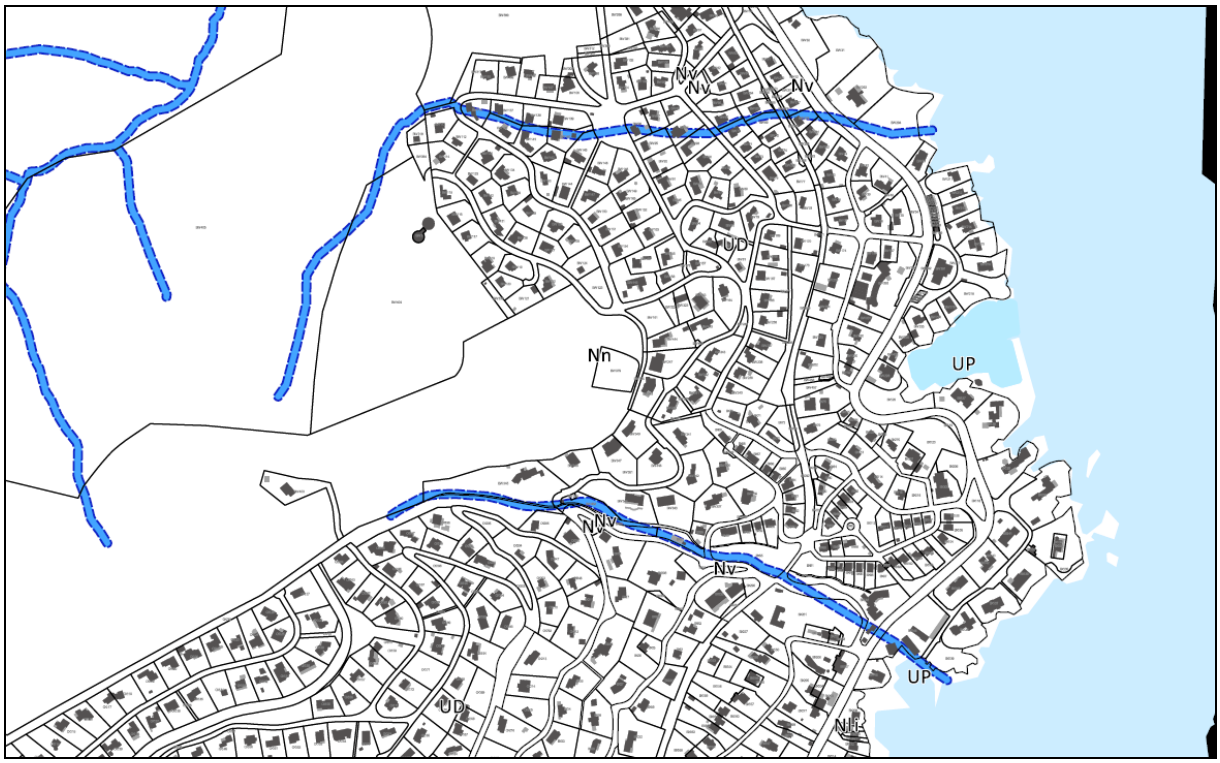
Enfin, les reculs par rapport aux cours d'eau sont dorénavant précisées dans le paragraphe par rapport aux limites parcellaires (et non par rapport aux voies ouvertes à la circulation).

De plus, pour le retrait de 5 m par rapport aux cours d'eau, il est supprimé la phrase « *Ces derniers sont identifiés via la base de données BD TOPO librement accessible (https:// géoservices.ign.fr/documentation diffusion téléchargement-donnees-libres.html).* » au regard de l'imprécision entre le cadastre et la bd topo.

A ce titre, l'annexe 4.9 est supprimée car elle ne pouvait être appliquée (décalage entre la bd topo et la bd cadastre, prise en compte d'axes aujourd'hui détournés ou canalisés, etc.).



Exemple de décalage



Absence de cours d'eau

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les reculs par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres, il est précisé que les servitudes dites de cours communes (article L471-1 du Code de l'Urbanisme) ne s'appliquent pas.

LES CLOTURES

Un article spécifique aux clôtures est défini en scindant clairement celles propres aux zones U et AU et celles relatives aux zones A et N. En outre, pour les zones naturelles, sont ajoutées les prescriptions de la loi du 2 février 2023.

LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La prescription « *Les établissements d'accueil (cinéma, théâtre, établissement culturel) ainsi que les services publics sont exonérés des obligations imposées par le présent article en matière d'espaces verts.* » est remplacée par : Les équipements et services publics dérogent aux prescriptions du présent article.

LES ENERGIES RENOUVELABLES

L'article spécifique aux énergies renouvelables disparaît. Les prescriptions sont réparties entre l'article sur la gestion des toitures et celui sur la gestion des espaces extérieurs. Cela évite des dispositions contradictoires et facilite l'information du pétitionnaire.

Aux articles sur les toitures et sur le stationnement, il est rappelé qu'il convient de se référer à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

LES CONDITIONS DE DESSERTE

Dans l'article sur le stationnement, plusieurs éléments ont été supprimés :

- « Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions » : Phrase répétée deux fois dans l'article
- « Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet, le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations : par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ; par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation » : Paragraphe répété deux fois dans l'article
- « Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum. L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies » : Paragraphe répété deux fois dans l'article
- « Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement piéton aisément accessible jusqu'aux accès de l'immeuble. » : Phrase répétée deux fois
- « Les prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et des deux roues » : Phrase inutile et qui ne renvoie à aucune prescription particulière
- « La perméabilité du revêtement des stationnements devra être assurée » : Prescription inapplicable pour les stationnements souterrains, dans les garages, sur les aires de stationnements de lotissements, etc. La gestion des eaux pluviales et la gestion des espaces paysagers sont traitées dans des articles spécifiques.

En outre, il est fait mention de l'article L151-33 concernant la possibilité d'obtenir des concessions à long terme. La règle est actualisée au regard de cet article.

L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

A l'article sur l'assainissement pluvial, il est précisé qu'il convient de se référer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. En son absence ou pour les domaines non traités par le SDAEP, les règles sont les suivantes : […]

Pour l'heure, le SDAEP n'est pas encore approuvé mais il devrait être annexé au PLU d'ici quelques mois. Ainsi, le règlement écrit y fait référence tout en maintenant pour l'heure les règles relatives à la gestion des eaux pluviales.

En outre, la phrase :

« *Pour tout projet engendrant une imperméabilisation de plus de 200 m² pour les créations et extensions), une étude hydraulique sera obligatoirement réalisée par un homme de l'art (hydraulicien ou hydrologue ou spécialiste VRD ayant des compétences en la matière). Cette étude sera jointe obligatoirement à la demande d'autorisation d'urbanisme et justifier de la bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales.* »

Devient :

Pour tout projet de création ou d'extension créant une imperméabilisation de plus de 200 m² (non compris l'existant), une étude hydraulique sera obligatoirement réalisée par un homme de l'art (hydraulicien ou hydrologue ou spécialiste VRD ayant des compétences en la matière). Cette étude sera jointe obligatoirement à la demande d'autorisation d'urbanisme et devra justifier de la bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Cela permet de clarifier la règle et de bien dissocier ce qui existe déjà.

En outre, il est ajouté un paragraphe sur les récupérateurs d'eau de pluie. Ce dernier mentionne :

Pour limiter les prélèvements dans les nappes phréatiques et les réservoirs d'eau de la Commune, il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération des eaux de pluie.

La récupération et le stockage de l'eau de pluie nécessitent l'installation d'une cuve hors-sol ou enterrée (la cuve enterrée présente, en général, une plus grande capacité de stockage). L'équipement doit être installé de préférence à proximité d'une toiture ou de gouttières.

L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage personnel, hors consommation alimentaire. Elle est notamment utile pour l'arrosage des plantes, laver sa voiture, etc.

En cas d'utilisation de l'eau de pluie à l'intérieur d'un logement, les robinets d'accès doivent être clairement identifiés. Ces robinets doivent pouvoir être verrouillés (bloqués). Leur ouverture doit être prévue avec un outil spécifique, qui n'est pas attaché en permanence au robinet.

Attention, il est interdit d'installer un robinet distribuant l'eau de pluie dans une pièce où se trouvent des robinets distribuant de l'eau potable (sauf caves, sous-sol et autres pièces annexes comme un garage par exemple).

Par ailleurs, une plaque de signalisation comportant la mention Eau non potable avec un pictogramme explicite doit être affichée à côté de chaque point de soutirage d'eau de pluie et WC alimenté par l'eau de pluie.

2.3.4. REORGANISATION DES ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1. LE LEXIQUE

Pour plus de clarté, le lexique initialement à l'article B1 des prescriptions générales bascule en annexe n°1 du règlement. Dans ce lexique, plusieurs modifications sont apportées :

- La définition de la hauteur frontale est supprimée. Elle était incomplète et faisait doublon avec l'article C6. Hauteur des Constructions.
- La définition d'un cours d'eau est ajoutée : Un cours d'eau répond aux trois critères suivants : Un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, l'alimentation par une source et un débit suffisant la majeure partie de l'année. Les reculs évoqués dans le présent règlement écrit concerne les cours d'eau cadastrés.
- La définition d'une voie ouverte à la circulation est ajoutée. Il s'agit de toute voie ou servitude de passage, publique comme privée, permettant de desservir deux logements / bâtiments ou plus.
- La définition d'une clôture a été ajoutée, à savoir : Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.), qu'elle soit ou non en limite du terrain concerné.

ANNEXE 2. DEFINITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LE RISQUE INCENDIE

L'actuelle annexe sur les définitions complémentaires est pour partie supprimée. Tout ce qui concerne l'agriculture n'a plus d'utilité avec la doctrine CDPENAF annexée au règlement (cf. annexe 8). Seules les dispositions constructives relatives au risque incendie demeurent.

ANNEXE 3. LE PATRIMOINE LISTE AU TITRE DU L151.19 DU CODE DE L'URBANISME

Dans cette annexe sont regroupées la liste des éléments patrimoniaux (ex pièce 4.3 et pour partie article B8) et les prescriptions et recommandations (ex article B8). Aucune modification de fond n'est apportée.

ANNEXE 4. SERVITUDES DE VUE

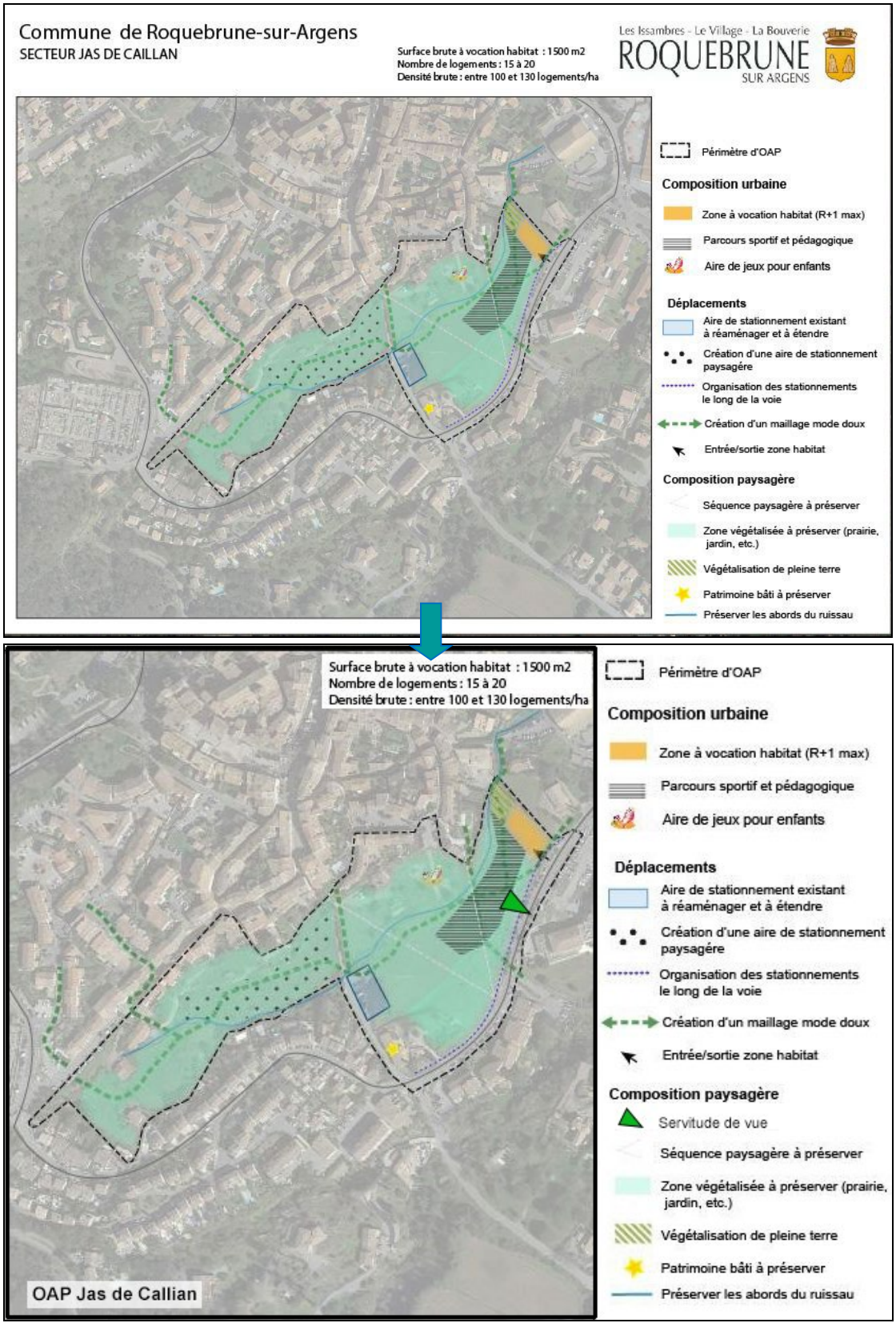
L'article B15 sur les servitudes de vue précise uniquement dans le PLU en vigueur : « *Deux servitudes de vue sont instaurées au village afin de préserver les vues sur le village historique de Roquebrune-sur-Argens. Elles sont repérées au plan de zonage (pièce 3.2 du PLU) et font l'objet de la pièce 3.6 du PLU* [il s'agit en fait de la pièce 4.6]. »

Or, dans la pièce 4.6, il est juste mentionné que les deux servitudes font l'objet de l'article B10 *[il s'agit en fait de l'article B15]*. En conséquence, aucune prescription ou recommandation n'est appliquée à la servitude de vue.

Aussi, pour plus de clarté, tout est regroupé en annexe 4 (article B15 et pièce 4.6). De plus, les prescriptions suivantes sont ajoutées :

- Rue Jas de Callian : Toute construction est interdite au droit de la servitude. Il faut un dégagement suffisant pour maintenir une vue depuis la rue Jas de Callian vers l'ensemble de la silhouette du village.
- Avenue Gabriel Péri : Toute construction est interdite au droit de la servitude pour maintenir la vue vers la ferme et le moulin.

De plus, le nom de la rue est modifié pour la première servitude (il s'agit de la rue Jas de Callian et non de la rue Paul Arêne). Cette servitude de vue (qui est apparaît bien au règlement graphique) est rajoutée à l'orientation d'aménagement du Jas de Callian.



Evolution du schéma de l'orientation d'aménagement du Jas de Callian

ANNEXES 5 ET 6 : LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION ET PALETTE DE COULEUR

La pièce n°4.4 est intégrée à l'annexe 5 pour regrouper autant que possible les annexes. Il n'y a aucune modification sur le fond. Il en va de même pour l'annexe 6 qui correspond à l'ancienne pièce 4.7.

ANNEXE 7 : GESTION DE LA PROLIFERATION DU MOUSTIQUE TIGRE

Une annexe 7 sur la gestion du moustique tigre est ajoutée. Elle s'appuie sur les recommandations de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur.

ANNEXE 8 : GUIDE DEPARTEMENTAL D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

M le Préfet a transmis à la Commune le guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles qui est utilisé par la CDPENAF. Ce guide apparaît très utile pour, d'une part, accompagner les agriculteurs dans la constitution de leurs projets et, d'autre part, au service instructeur de la Commune pour s'appuyer sur des éléments concrets au moment de l'instruction des permis (notamment sur la question de l'emprise au sol des bâtiments agricoles).

Aussi, il a été décidé d'annexer le guide au règlement écrit.

2.3.5. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

Plusieurs annexes sont ajoutées ou mises à jour :

- Pièce 5.1.1. : Mise à jour de l'annexe sur le SDAEP d'ECAA approuvé en décembre 2022
- Pièce 5.2.9.3.1 : Mise à jour de la cartographie sur les mouvements de terrain
- Pièce 5.2.9.2.5 : Ajout du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var
- Pièce 5.2.14 : Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique avec la suppression d'un tronçon SPMR branche B6
- Pièce 5.3.1.5 : Ajout du guide de collecte des déchets ménagers de l'ECAA
- Pièce 5.3.2 : Mise à jour du classement sonore routier avec l'Arrêté préfectoral du 09/01/2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion de la société Escota et Arrêté préfectoral du 09/01/2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion du Conseil Départemental du Var
- Pièce 5.3.5 : Mise à jour de la cartographie sur les Obligations Légales de Débroussaillement
- Pièce 5.3.7 : Ajout du droit de Préemption Urbain (délibération n°12 du 29/09/2022)
- Pièce 5.3.8 : Ajout du droit de Préemption Urbain renforcé (délibération n°13 du 29/09/2022)
- Pièce 5.3.9 : Ajout en annexe de la délibération du 14/03/2024 soumettant des divisions foncières à déclaration préalable

2.3.6. PRECISIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT APRES L'ENQUETE PUBLIQUE

Au regard des remarques émises par les personnes publiques associées et durant l'enquête publique, plus modifications « mineures » du dossier de modification n°1 du PLU semblaient nécessaires pour parfaire le document. Dans cette optique, plusieurs

modifications sur la forme (schémas, réécriture d'une phrase, etc.) ont également été apportées au règlement écrit.

Ainsi, les modifications apportées au règlement écrit entre l'enquête publique et l'approbation sans impact particulier pour l'environnement sont les suivantes :

- Ajout à l'article A12 :

Par délibération n°05 du 14 mars 2024, annexée au PLU, le Conseil municipal a modifié les périmètres des zones dans lesquelles les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en vertu de l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme. Les règles du PLU, notamment en ce qui concerne les marges de recul des constructions par rapport aux limites parcellaires s'appliquent au sein de ces divisions foncières.

- Ajout à l'article A20. Bande littorale :

L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

- Ajout à l'article A20 sur les EBC :

Conformément aux dispositions de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme, le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Ajouts à l'article B1 :

Les constructions enterrées sont notamment concernées par ce recul.

A titre d'information, l'intégralité de la section de la RDN7 traversant le territoire de Roquebrune-sur-Argens est classée à grande circulation conformément au décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

- Ajout à l'article B2 des éléments soulignés suivants :

Le recul ne s'applique pas aux rampes d'accès et autres dispositifs pour les personnes à mobilité réduite, aux constructions liées à la mise aux normes et en sécurité des bâtiments existants, aux dispositifs d'isolation et aux clôtures.

Les constructions enterrées sont notamment concernées par ce recul sauf en ce qui concerne les bassins de rétention enterrés.

Une marge de recul inconstructible de 5 m sera appliquée pour les constructions, les clôtures ainsi que les affouillements et exhaussements des sols le long des cours d'eau cadastrés, à l'exception des travaux et aménagements liés à la gestion des cours d'eau ou à l'amélioration de la prise en compte du risque inondation. Cette marge de recul est comptée depuis les bas des berges, s'applique de part et d'autre des cours d'eau cadastrés.

- Ajout à l'article B4 des éléments soulignés suivants :

Le calcul de la hauteur frontale inclut les différents niveaux de la construction […]. Si un mur de soutènement non destiné à soutenir une construction attenante au bâtiment principal ou une piscine est éloigné de moins de 7 mètres de la façade, sa hauteur sera alors comprise dans le calcul de la hauteur frontale.

La notion de continuité de l'ensemble de la construction s'applique. Dans le cadre de l'application de la règle de la hauteur frontale, deux constructions ne pourront être considérées comme distinctes que dans la mesure où leur interdistance horizontale est au moins de 7 mètres.

- Ajout à l'article B5 des prescriptions ou précisions suivantes :

La palette chromatique annexée au présent règlement préconise différentes teintes.

[*Pour les façades*] : Toutefois, un aspect différent du bâtiment principal pourra être autorisé en ce qui concerne les abris de jardin non maçonnés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m².

[*Pour les toitures*] : Toute toiture à pans devra prévoir un débord de toiture en saillie de la façade. Ce débord devra être traité, soit par une génoise soit, par un élément en béton et ne devra pas excéder 30 cm par rapport au droit de la façade. Les tuiles d'égout devront être visibles depuis le pied de la façade.

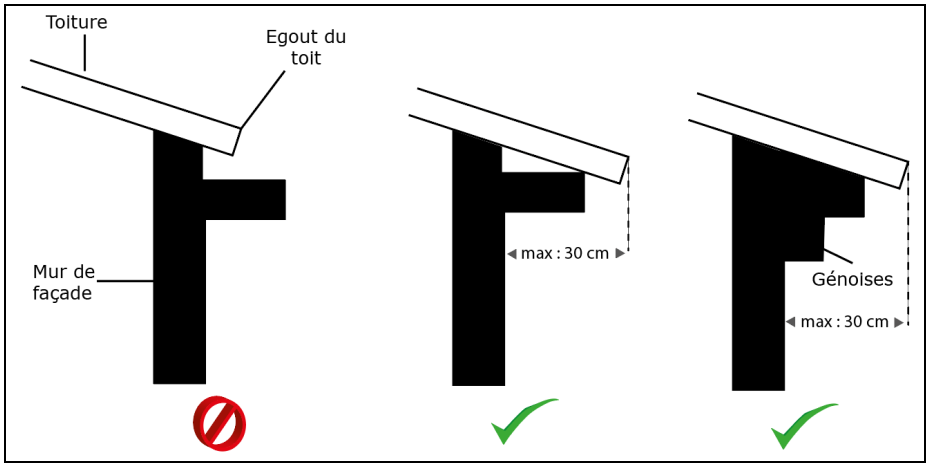


Schéma explicatif

[*Pour les toitures plates*] : Les toitures plates sont interdites sauf :

- Lorsqu'une toiture-terrasse accessible est en continuité d'une surface de plancher
- Lorsqu'une toiture-terrasse inaccessible, constitue une extension d'une construction existante dotée d'une toiture-terrasse inaccessible, sauf lorsqu'il s'agit d'une extension par surélévation

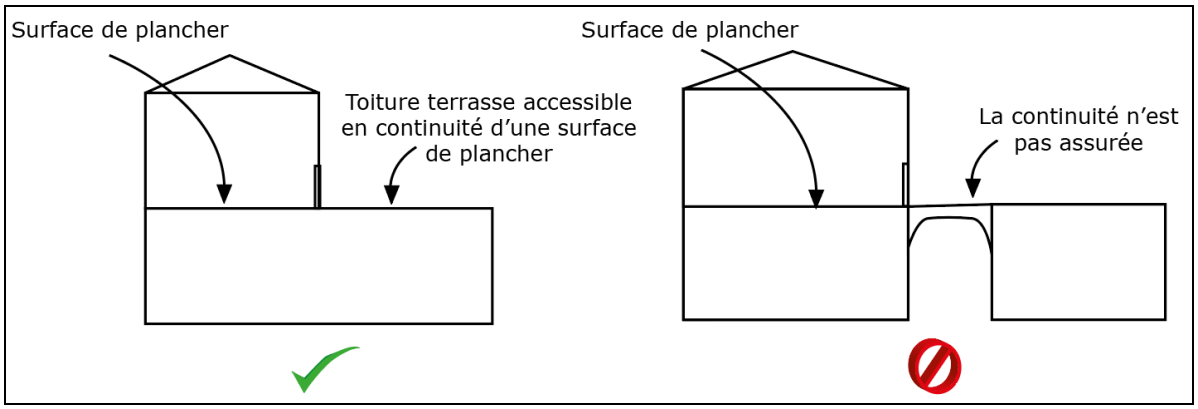


Schéma explicatif

[*Parmi les dérogations*] : Les abris de jardins non maçonnés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² dérogent aux règles d'inclinaison du toit et au type de couverture. Les toitures pourront être recouvertes d'un dispositif d'imitation de tuile (aspect et couleur) de type « panneaux Polytuiles ». Les toitures plates sont toutefois interdites. Dans tous les cas, il conviendra de s'assurer de la bonne intégration des annexes dans l'architecture d'ensemble.

[*Sur les installations solaires*] : Afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il convient de dimensionner les installations solaires photovoltaïques par rapport aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, conformément aux dispositions de l'article R.111-23 du Code de l'urbanisme. Par

conséquent, il est préconisé de limiter la puissance de ces installations à 3 kWc par tranche de 100 m2 de surface de plancher conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014.

- Ajouts à l'article B6 sur les clôture :

[*En préambule*] : Par délibération du 18 décembre 2007, le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification de clôture. Tout projet relevant d'une autorisation d'urbanisme (DP ou PC) doit faire apparaître le détail des clôtures et portails.

[*Pour les clôtures en zones A et N*] : Par ailleurs, l'article L.372-1 du Code de l'environnement précise notamment que les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

- Ajout à l'article B7 sur les affouillements, remblais, etc. des éléments soulignés ci-après :

Les affouillements et excavations ne doivent pas dépasser une profondeur de 1,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel.

Toutefois, les constructions suivantes ne sont pas concernées par la limitation des affouillements et des excavations :

- Les piscines
- Les stationnements en sous-sol imposés dans les programmes de logements collectifs comprenant des logements locatifs sociaux en zone UA, UB et UC
- Les stationnements en sous-sol imposés dans les opérations de construction relevant des destinations « Commerces et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en zone UE1, UE2 et UE3

Les exhaussements, remblais et murs de soutènements ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel. Les murs de soutènement devront être habillés par des murs en pierre sèche ou enduits de la même couleur que l'habitation correspondante.

- Ajout de la précision suivante à l'article B8 sur les espaces de pleine terre :

Lorsque l'unité foncière, supportant un projet en zone urbaine (U), intègre également de la zone agricole (A) ou naturelle (N), les surfaces situées dans les zones A et N ne peuvent être comptabilisées dans les espaces perméables et dans les espaces végétalisées en pleine-terre du projet.

- Ajout à l'article B9 sur les aménagements extérieurs de la précision suivante :

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre est annexé au PLU. Les prescriptions d'isolement acoustiques y sont édictées. A titre d'information, l'A8, la RDN7, la RD7, la RD8 et la RD559 peuvent être considérées comme voies bruyantes.

- Ajout à l'article B10 des rappels suivants :

En ce qui concerne les prescriptions particulières, se référer au schéma directeur d'alimentation en eau potable de la Commune de Roquebrune-sur-Argens approuvé le 09 décembre 2022 par le Conseil communautaire d'Esterel Côte d'Azur Agglomération. Le zonage d'eau potable identifiant les secteurs desservis par le réseau d'adduction est consultable dans les annexes sanitaires du document de PLU.

Conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif doit être joint au dossier de demande de permis de construire.

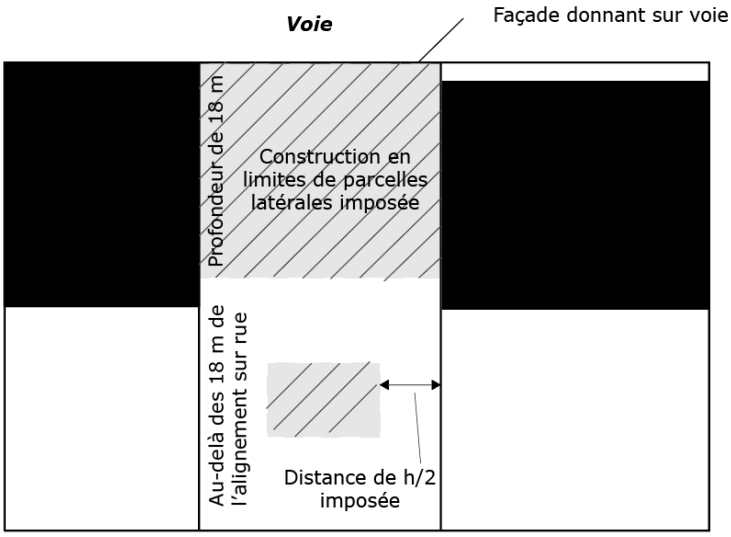
Plusieurs précisions sont apportées pour la gestion des eaux pluviales :

- Les surfaces imperméabilisées, le système dédié à la rétention des eaux pluviales ainsi que les réseaux permettant à collecte et l'évacuation des eaux pluviales de ruissellement devront être identifiés sur le plan masse ainsi que dans la notice jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.
- En l'absence de schéma pluvial, il convient de se reporter aux préconisations figurant dans la Directive MISEN 83, à savoir qu'un ratio de 100L/m² imperméabilisé est applicable pour le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Une étude d'infiltration devra être jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en cas de projet d'installation d'un bassin d'infiltration.
- Les bassins de rétention et ouvrages similaires devront être visitables afin de permettre le bon entretien et le contrôle après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).
- Le pétitionnaire devra se raccorder au réseau public (fossé, réseau, caniveau, …). Par dérogation pour des raisons techniques ou topographiques justifiées, il pourra se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncé ci-dessus.

Pour plus de précisions concernant l'aménagement et le dimensionnement des aires à conteneurs, se reporter au guide de collecte des déchets ménagers annexé au PLU.

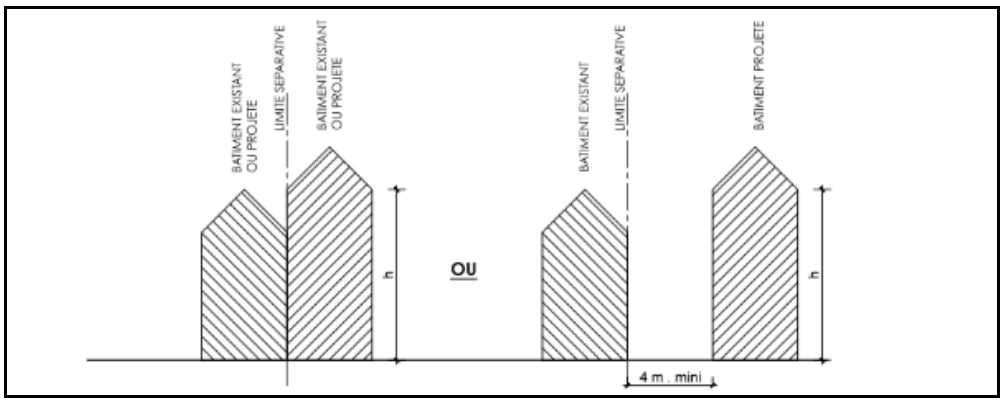
- Schéma en zone UA :

Pour l'implantation en limites séparatives en zone UA, il est ajouté un schéma explicatif.



- Schéma en zones UE :

Actuellement, le schéma suivant vient illustrer les reculs en cas de pluralité de bâtiments et d'annexes sur une même parcelle. Il est dorénavant repris en zones UE1 et UE3 également.



- Réécriture de la règle sur les hauteurs en zone UP :

Actuellement, la règle est ainsi définie :

Au-dessus des limites de hauteurs maximales fixées à l'égout des couvertures, seuls peuvent être édifiés les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 m au-dessus du niveau du faîtage.

La hauteur des bâtiments techniques nécessités par le fonctionnement du port et des constructions concernant les aires de carénage ne peut excéder 12 m en hauteur absolue.

La hauteur des autres constructions autorisée ne peut excéder 9 m en hauteur à l'égout du toit.

Après enquête publique, elle devient :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est de 9 mètres.

La hauteur des bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement du port et des aires de carénage ne peut excéder 12 m en hauteur absolue.

- Modification mineure en zone UTprl :

Précédemment, les équipements collectifs / d'intérêt public étaient interdits en zone UTprl. Bien que la Commune n'ait pas de projets particuliers dans ces zones, il est curieux que des secteurs urbanisés interdisent des équipements publics. Aussi, ces derniers sont-ils dorénavant autorisés.

- Précisions sur les extensions en zone Nt :

Dans le PLU en vigueur, en zone Nt, sont autorisés l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions et aménagements indispensables à ces activités dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (07/07/2022).

Pour parfaire la prescription, la règlementation devient : Sont autorisés l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que les extensions (sanitaires, petit commerce, restaurant, services) implantées en continuités d'une construction régulièrement édifiée et aménagements indispensables à ces activités dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (07/07/2022).

- Annexe du règlement – Glossaire :

De nouvelles rédactions sont établies pour les définitions suivantes :

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Sont

notamment concernées les constructions non comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, carports, vérandas, ramades, treilles, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment. Les extensions des constructions existantes sont des constructions.

Hauteur absolue : hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut de la construction (y compris faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures).

Surfaces imperméabilisées : se reporter à la définition des espaces imperméabilisé.

Panachage de toiture : est considéré comme panachage de toiture, la juxtaposition d'au moins deux types de tuiles différentes en termes d'aspect, de forme et de couleur ainsi que la juxtaposition de plusieurs inclinaisons et types de toiture (toiture-terrasse, monopan, bipans et multipans).

Sol naturel : niveau du sol existant avant tout travaux de terrassement.

Terrain naturel : niveau du terrain existant avant tout travaux de terrassement.

Emprise au sol : Il est ajouté qu'est également comptabilisée l'emprise au sol des escaliers extérieurs dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 0,60 m.

3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

3.1. LES EFFETS POSITIFS

Parmi les modifications « de fond » mises en œuvre dans la procédure, nombreuses sont celles qui renforcent la préservation de l'environnement, de l'agriculture ou du cadre de vie. Elles sont listées ci-après.

3.1.1. LE MILIEU AGRICOLE

Ainsi, par rapport aux zones agricoles, plusieurs modifications vont un avoir un impact positif :

- Les logements pour saisonnier sont dorénavant interdits en zone agricole.
- Les nouvelles habitations possibles sont plus encadrées avec les conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ; Elles ont obtenu l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la CDNPS et de la CDPENAF ; La surface de plancher ne dépasse pas 150 m²
- De même, les extensions et annexes en zones agricole (notamment le caractère continu des annexes ou encore la distance des piscines) sont mieux encadrées puisque sont autorisées les extensions et les annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2022) de la sous-destination « Logement » à conditions :
    - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site;
    - que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m²;
    - que l'extension ou l'annexe se trouve en continuité du logement principal existant (sauf piscines, pool-house et local technique) ;
    - que le point le plus proche du bassin de la piscine soit situé à moins de 10 m de l'habitation, que les poolhouses et locaux techniques soient accolés à la piscine et que ces éléments forment un ensemble architectural cohérent avec la construction principale ;
    - que l'emprise au sol totale du local technique et du pool-house soit inférieure ou égale à 20 m² ;
    - que la surface de plancher totale des extensions et des annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022 ;
    - qu'il n'y ait qu'un seul garage par unité foncière dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la continuité du logement existant
    - et que l'emprise au sol totale (extensions et annexes incluses) soit inférieure ou égale à 250 m².

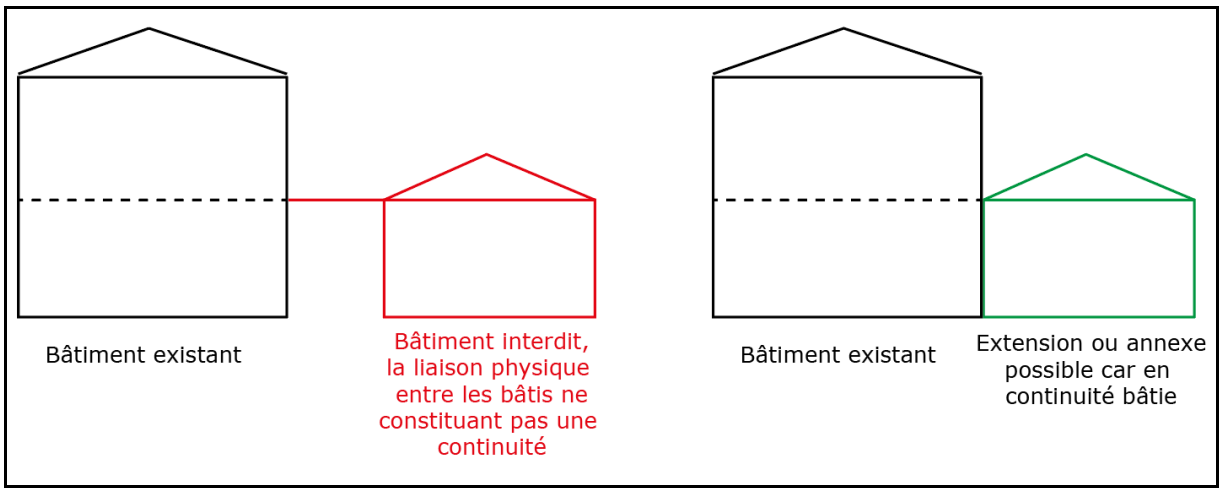


Schéma explicatif

- Les équipements d'intérêts collectifs sont dorénavant plus limités avec une règle qui cible spécifiquement les aménagements légers et ouvrages techniques listés au R.121-5 du Code de l'Urbanisme.
- Le guide départemental d'instruction des permis de construire en zones agricoles et naturelles qui est utilisé par la CDPENAF est annexé au PLU pour renseigner au mieux les pétitionnaires et éviter les projets trop ambitieux et impactant pour le milieu agricole.
- En zone Aa, il est ajouté une contrainte sur le taux d'imperméabilisation au regard des logements y existants. Ainsi, un taux de perméabilisation d'au moins 70% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés. Les projets agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.
- Le projet de contournement routier au nord du village est considérablement réduit pour ne plus impacter autant de terres agricoles. Outre les terres impactées par l'ouvrage lui-même, le tracé initial « isole » des terres agricoles entre la voie de contournement et les zones urbaines. C'est un mauvais signal envoyé aux propriétaires qui pourraient choisir de laisser leurs terres en friche dans l'attente d'une extension des zones urbanisables jusqu'au droit de la déviation. La réduction de l'ER (suppression des 3/4 du tracé) est donc doublement bénéfique.



Réduction de l'ER 16

3.1.2. LES MILIEUX NATURELS

Concernant les zones naturelles, les améliorations (impacts positifs) portent sur :

- Les sites remarquables non bâtis le long du littoral ont été classés en secteur remarquable Np et non plus en zone naturelle Nli sur 2,25 ha pour afficher l'intérêt patrimonial des ENS notamment
- Les logements de fonction sont dorénavant interdits en zone Nt.

- Les aménagements liés aux terrains de camping et caravaning sont dorénavant limités à 30% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (aucune limite actuellement=
- Les prescriptions concernant les extensions et annexes évoquées pour la zone Aa s'imposent dorénavant en zones Nn et Nt (un seul garage, emprise au sol maximale des annexes à 50 m², pool-house et local technique en continuité de la piscine, piscine située à 10 m au plus de l'habitation).
- Dans les zones Nn, Np, Ns, Ns1, Nt et Nv, les équipements d'intérêts collectifs sont dorénavant plus limités avec une règle qui cible spécifiquement les aménagements légers et ouvrages techniques listés au R.121-5 du Code de l'Urbanisme.
- Dans la zone Nli bordant la Mer, les piscines et annexes (uniquement pool house et local technique) sont dorénavant strictement limités dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale, s'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière, si le point le plus proche du bassin de la piscine est situé à moins de 10 m de l'habitation et si les poolhouses et locaux techniques sont accolés à la piscine (ces éléments formant un ensemble architectural cohérent avec la construction principale)
- Les zones Nlc (1,28 ha) et Npl (0,86 ha) de concessions de plages sont regroupés en une seule zone Npl dans lequel le caractère démontable des installations est mis en évidence.
- Le lac de l'Arena est classé en zone Ns1 dans lequel les équipements sportifs sont strictement limités (sports mécaniques interdits, accrobranche interdit, etc.).
- La suppression de l'ER n°20 qui visait la création d'une piste cyclable entre le village et la Bouverie (Cantadou). Cet emplacement s'étendait sur près de 2 ha et nécessitait d'importants travaux (dont des passages sur berges). Aujourd'hui, le parcours cyclable retenu (et en cours de fléchage) repose sur des chemins existants. Cela évite d'impacter des milieux naturels et agricoles.

3.1.3. LE CADRE DE VIE

Plusieurs mesures permettent de mieux prendre en compte / préserver le cadre de vie local, ses paysages et son patrimoine. Ainsi, les modifications suivantes ont un effet bénéfique :

- Dans les prescriptions communes sur les façades, il est ajouté que le blanc ainsi que les couleurs très contrastées sont interdits.
- La hauteur des exhaussements, murs de soutènement et remblais est limitée à 1,60 m et non plus 2,0 m. La règle « *Les murs de soutènement devront être habillés par des murs en pierre sèche ou enduits de la même couleur que l'habitation correspondante.* » est généralisée (elle ne concerne plus seulement les murs de plus de 1,60 m de hauteur).
- L'introduction du terme lot en plus du terme unité foncière permet de s'assurer du respect des emprises minimales des espaces verts ou au contraire de l'emprise maximale des constructions (il existe sur le territoire de nombreuses copropriété horizontale). Il s'agit de ne pas contourner les règles du PLU pour des projets plus denses qu'initialement prévus.
- Des contraintes sur les aménagements extérieurs sont ajoutées au règlement écrit (dépôts visibles interdits, création de murs pleins interdite, essences locales à privilégier pour les plantations, etc.)
- Il est ajouté des prescriptions relatives aux éléments patrimoniaux recensés au titre du L151-19 du CU

- Les ombrières photovoltaïques sont dorénavant interdites dans les différentes zones A et N du PLU au regard des impacts paysagers éventuels
- Les panneaux solaires sur les parkings en zones économiques sont fortement recommandés au PLU conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 14/03/2024.
- Des règles spécifiques à la pose de panneaux photovoltaïques en toiture sont ajoutées pour encadrer au mieux ces aménagements dans le paysage communal
- Les règles sur les clôtures en zones agricoles et naturelles ont été durcies conformément à la loi du 2 février 2023. Les grillages doivent par ailleurs présenter des mailles de 10 cm minimum.
- Des règles supplémentaires ont été ajoutées pour le stationnement des vélos
- Des règles supplémentaires ont été ajoutées pour le stationnement du personnel et des activités autorisées en zone UT (restaurant, etc.) en dehors de l'hébergement sur site. Les entreprises doivent gérer le stationnement inhérent à leur activité pour éviter un report sur le domaine public.
- Dans les zones urbaines UA, UB, UC et UD, est ajoutée la contrainte suivante pour le commerce et l'artisanat de détail : Sans nuisances sonores ou olfactives excessives pour les logements alentours. Cela évitera les activités artisanales plus impactantes qui ont plutôt leur place dans les zones économiques UE du PLU.
- Dans l'article sur les secteurs de mixité sociale et dans le tableau des sous-destinations de chaque zone concernée (UA, UB, UC et UD), il est dorénavant mentionné qu'au-delà de l'objectif quantitatif, il convient de se rapprocher des services municipaux pour connaître les objectifs qualitatifs attendus (PLAi, PLS, PLUS, etc.), ces objectifs évoluant au gré des recommandations de l'Etat, des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ECAA, etc. Ainsi, la Commune pourra intervenir autant que faire se peut en amont des projets pour orienter les pétitionnaires. Au-delà de l'aspect quantitatif, il importe de remplir les objectifs qualitatifs (la typologie de LLS attendus).

3.2. L'ABSENCE D'EFFETS (IMPACTS NULS)

3.2.1. LES MODIFICATIONS DE FORME DU DOCUMENT

Comme développé précédemment, de nombreuses modifications ont concerné la forme du règlement écrit, des précisions sur les définitions, la mise à jour des annexes, etc. autant d'éléments qui ne modifient en rien le fond du projet PLU. Ces modifications « de forme » n'impactent pas l'environnement.

3.2.2. LES MODIFICATIONS SANS IMPACT POUR L'ENVIRONNEMENT

De nombreuses modifications n'entraînent aucun impact sur l'environnement. C'est le cas des points suivants :

- La disparition de l'emplacement réservé n°4 (les terrains ayant été acquis par Estérel Côte d'Azur Agglomération)
- La réduction de l'ER 9 (partie sud déjà acquise par la Commune)
- La création d'un ER 20 pour sortie de la future déviation (l'ER concerne des parcelles bâties en traversée d'agglomération)
- Le reclassement de zones d'habitat en zones UD et non UT pour permettre la rénovation des logements existants (les immeubles et autres lotissements existent déjà et ont déjà perdu leur vocation touristique, les unités de vie étant occupées à l'année)

- L'évolution des sous-destinations en zones économiques (restaurants, entrepôts, centres de congrès et d'exposition) puisque cela ne remet pas en cause, d'une part, la vocation économique et de services de zones déjà urbanisées et, d'autre part, la densification des sites
- La clarification sur le secteur de diversité fonctionnelle (outre les commerces de proximité, sont autorisés en rez-de-chaussée concernés par le secteur des bureaux, services, hôtels, etc.). Seuls des logements y sont interdits comme recherché dans le PLU en vigueur
- La clarification sur les secteurs de mixité sociale (listing des secteurs, affichage clair des pourcentage de mixité, etc.)
- L'évolution de l'OAP sur Jean Aicard (qui peut être scindée en plusieurs projets plutôt que d'attendre un seul et même aménagement d'ensemble), tout projet devant respecter les prescriptions du règlement écrit et de l'OAP – dont le schéma d'aménagement (prescriptions qui n'évoluent pas)
- La clarification des reculs par rapport aux limites séparatives en zone UB (un bâtiment peut s'accoler sur une seule des limites)
- La correction de l'erreur matérielle par rapport aux reculs en zones urbaines vis-à-vis des voies (3 m de l'alignement et non 3 m de l'axe)
- La clarification de la règle sur les hauteurs en zone UD (elle reste inchangée avec plain-pied imposé sur au moins 40% de la surface du projet)
- La clarification des dérogations sur les toitures (pour les pergolas, les vérandas, les extensions, les hll, etc.)

3.2.3. LES MODIFICATIONS POST ENQUETE PUBLIQUE

Au regard des remarques émises par les personnes publiques associées et durant l'enquête publique, plus modifications « mineures » du dossier de modification n°1 du PLU semblaient nécessaires pour parfaire le document. Dans cette optique, plusieurs modifications sur la forme (schémas, réécriture d'une phrase, etc.) ont également été apportées au règlement écrit.

Ainsi, les modifications apportées au règlement écrit entre l'enquête publique et l'approbation sont listées à l'article 2.3.6 du présent exposé. Elles sont sans impact particulier pour l'environnement.

3.3. DES IMPACTS TRES FAIBLES A FAIBLES EN ZONES URBAINES

Certaines modifications entraînent une densification mesurée de certains sites. Il convient donc d'en mesurer l'impact

3.3.1. LES DESTINATIONS EN ZONES TOURISTIQUES

Pour les zones de parcs résidentiels de loisir UTprl, il est dorénavant possible d'y implanter des résidences mobiles de loisirs (dans le PLU en vigueur, seules les habitations légères de loisirs sont explicitement nommées). Mais cela ne change ni la vocation des sites, ni leur fonctionnement actuel. Les RML sont en effet déjà une des offres proposées dans les parcs résidentiels de loisir.

De plus, il est clairement autorisé dans la zone UTprl les équipements nécessaires aux activités liées au parc résidentiel de loisirs (piscine collective, local du maître-nageur, bâtiment d'accueil, etc.). Si cela permet en théorie une densification possible du site, il s'agit surtout de permettre une requalification / une amélioration des parcs existants. Les sites ont éjà perdu toute vocation agricole ou naturelle. Il s'agit de les maintenir en activité plutôt que de voir des friches économiques se constituer faute de réhabilitations possibles.

Enfin, concernant les reculs, ils ne sont que de 1 m pour les voies et les cheminements piétons dans la zone UTprl et non 2 m pour tenir compte des spécificités de chaque emplacement et de la nature des PRL. En effet, les cheminements doux y sont souvent nombreux en leur sein et aux abords de la clôture. Il ne faudrait pas qu'une règle surinterprétée vienne bloquer des projets. Mais ce point n'augmente pas en soit la capacité d'accueil des sites.

L'impact de ces modifications sur les paysages et le cadre de vie est donc jugé très faible. Il est nul pour les zones agricoles et naturelles.

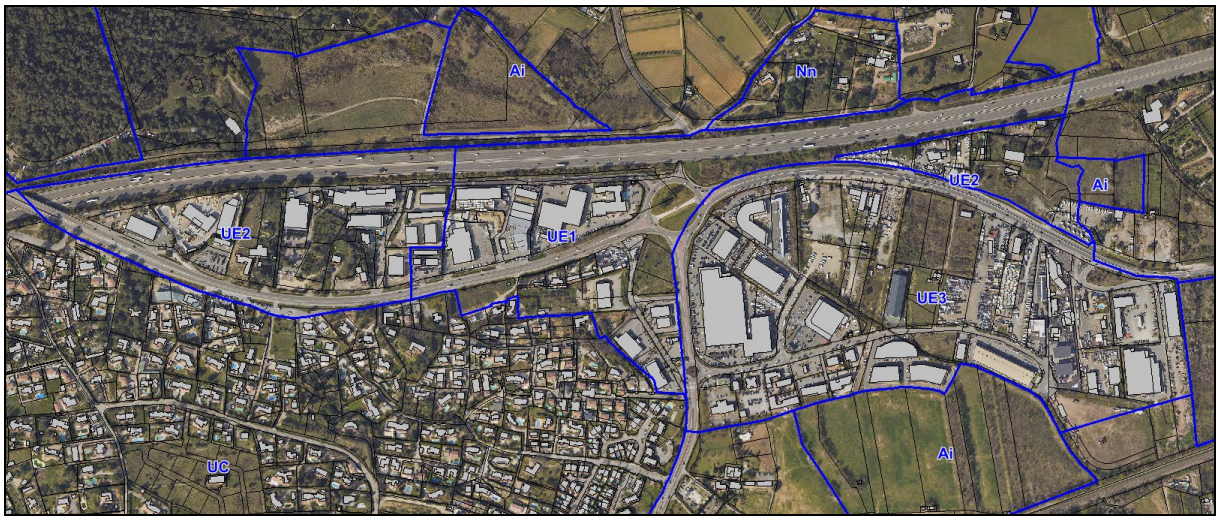
3.3.2. AUGMENTATION DES DENSITES EN ZONES D'ACTIVITES

Pour répondre au mieux au besoin des entreprises, certaines règles sont modifiées dans les zones économiques . Ainsi, la hauteur maximale autorisée en zones UE1 et UE2 passe de 9,5 m à 11 m pour tenir compte des spécificités des bâtiments économiques. De plus, le coefficient d'emprise au sol des zones UE1 et UE2 est augmenté passant de 40 à 60%.

Il est également prévu une dérogation sur le calcul des hauteurs dans les dispositions générales, à savoir : Lorsqu'il existe des parkings souterrains propres aux activités économiques (zones UE1, UE2 et UE3), la hauteur doit être calculée à partir du terrain naturel avant travaux et non du terrain excavé.

Cela encourage les acteurs économiques à créer des parkings souterrains plutôt qu'un étalement sur la parcelle. Le projet de parking n'impactera pas les hauteurs des bâtiments.

L'évolution de ces trois règles entraîne de fait une densification possible des zones UE1, UE2 et UE3. Cependant, comme démontré sur la photographie aérienne ci-après, les zones sont déjà urbanisées en grande partie. Il s'agit plutôt d'autoriser des extensions ou des projets de démolitions / reconstructions. Il est préférable de valoriser les zones existantes plutôt que de les étendre au détriment de zones agricoles ou naturelles.



Vue sur les zones UE1, UE2 et UE3 du PLU

L'impact de ces modifications sur les paysages et le cadre de vie est donc jugé faible (au regard de réhausse des constructions notamment). Mais il est nul pour les zones agricoles et naturelles.

3.3.3. AUGMENTATION DES DENSITES EN ZONES DE LOGEMENT

- Hauteurs :

Dans les prescriptions générales sur le calcul des hauteurs, il est précisé que dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents.

Cette règle est parfois insuffisante en zones urbaines et peut bloquer des projets de mixité sociale au regard de la hauteur supplémentaire demandée pour assurer le libre écoulement des eaux.

Aussi, la dérogation devient : Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents + 0,40 m.

La différence de +0,40 m n'est pas de nature à impacter les paysages urbains de Roquebrune sur Argens.

De même, il est également prévu une dérogation sur le calcul des hauteurs dans les dispositions générales, à savoir : Lorsqu'il existe des parkings souterrains propres aux programmes de logements sociaux (zones UA, UB et UC), la hauteur doit être calculée à partir du terrain naturel avant travaux et non du terrain excavé. En effet, si des bailleurs sociaux réalisent des parkings souterrains, il ne faudrait pas que cela les oblige à réduire la hauteur de leurs bâtiments. Mais là aussi, l'impact paysager est nul à très faible puisque les hauteurs initialement prévues seront maintenues.

- Reculs :

Actuellement, pour les zones urbaines du PLU, le règlement écrit distingue deux catégories de bâtiments. D'une part, les logements doivent être distants d'au moins 35 m de l'axe des routes départementales. D'autre part, les autres bâtiments doivent être distants de 25 m de l'axe des routes départementales. Dans la modification, le recul de 25 m par rapport à l'axe est imposé à tout bâtiment.

Cela n'a qu'un faible impact sur les paysages urbains traversées par les routes départementales. Les abords des RD sont en effet plus marqués par les clôtures, la signalétique, les aménagements publics, etc. La densité des quartiers n'évolue pas. Mais cette réduction du recul permet de travailler plus aisément sur une parcelle (extension, annexes, etc.). De plus, cela ne remet nullement en cause l'accessibilité des parcelles et la circulation sur les RD, la distance de 25 m restant suffisante pour permettre d'entrer ou sortir en toute sécurité sur sa propriété.

Pour les reculs par rapport aux cours d'eau, le retrait de 5 m est conservé. Par contre les références dans le règlement graphique et écrit à la base de la bdtopo sont supprimées. Cela permet de ne plus contraindre certaines parcelles non traversées par un cours d'eau mais concernées par la bd topo.

De plus, cela va renforcer la sécurité juridique des instructions : la Commune pourra arrêter sa décision en tenant compte de la réalité du terrain ou d'un cours d'eau cadastré et non en évoquant une bd topo donc la zone non aedificandi se trouve décalée par rapport cours d'eau.

L'impact est donc jugé faible. Il est nul pour les zones agricoles et naturelles.

- Stationnement :

Au regard de la configuration du village, il est décidé de supprimer les prescriptions en matière de stationnement en zone UA. En effet, des projets de réhabilitation / rénovation / lutte contre la vacance peuvent se retrouver bloquer. Certaines parcelles ne pourront jamais accueillir un garage (voire ne sont pas accessibles en voiture). Or, la valorisation du village est en enjeu majeur pour la municipalité qui ne souhaite pas ajouter des freins à des opérations déjà très contraintes.

L'impact sur l'espace public est jugé faible malgré un report du stationnement sur les parkings publics en cas de réhabilitation des biens. Ces derniers ne peuvent de toutes les manières accueillir des voitures. Il vaut mieux gérer quelques voitures de plus plutôt que de voir des opérations de réhabilitation être bloquées. Le coût environnemental et sociétal des logements vacants est trop important.