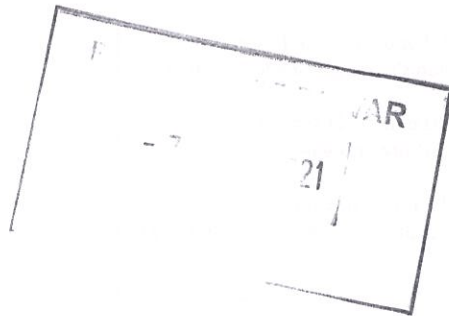




BILAN DE LA CONCERTATION

PLU arrêté le 6 octobre 2021

PLU approuvé le .../.../...



VU ET APPROUVÉ
Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du **06 OCT. 2021**

Le Maire,



Rappel des modalités

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

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

Bilan de la concertation

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

La concertation publique

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

Réunion publique	<p>La commune a organisé 4 réunions publiques ouvertes à tous :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1/ Présentation du PADD. Cette réunion s'est organisée le 7 octobre 2020. <p>L'annonce de la réunion relative au PADD a été réalisée par affichage en mairie, annonce sur le site internet de la commune et sur la page Facebook de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none">- 2/ Présentation du projet de PLU pour arrêt sur le secteur « Village et Ecart ». Cette réunion s'est organisée le 2 septembre 2021 et a réuni 135 personnes.- 3/ Présentation du projet de PLU pour arrêt sur le secteur « Bouverie ». Cette réunion s'est organisée le 3 septembre 2021 et a réuni 105 personnes.- 4/ Présentation du projet de PLU pour arrêt sur le secteur « les Issambres ». Cette réunion s'est organisée le 7 septembre 2021 et a réuni 216 personnes.
-------------------------	---



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

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

Conclusion

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

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

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

Synthèse des observations du public et prise en compte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Organisation interne de la collectivité

Commission extra-communale

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXES

Appels d'offres

Annonces légales

var-matin
Lundi 9 novembre 2020

AVIS DE PROCEDURE ADAPTEE

Service de veille des offres
Type de procédure : Procédure adaptée
Date prévisionnelle de commencement des travaux : 15 novembre 2020
Géomètre d'entretien
Travaux
Commune de Vauvau

DIVERS

AVIS AU PUBLIC
N° 2020-10
Objet : Changement de régime d'entretien
Mairie de Vauvau

VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS
Objet : Convocation
Mairie de Vauvau

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE
Objet : Travaux de peinture
Commune de Vauvau

AVIS
Objet : Appel d'offres
Mairie de Vauvau

AVIS D'ENQUÊTES
Objet : Enquête publique
Mairie de Vauvau

AVIS D'APPELS

AVIS D'APPEL PUBLIC
Objet : Travaux de peinture
Commune de Vauvau

AVIS
Objet : Appel d'offres
Mairie de Vauvau

AVIS
Objet : Appel d'offres
Mairie de Vauvau

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Aménagement : un projet au « PADD » de course

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

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

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

Les orientations

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

Territoire et risques

Prévenir les habitants et les entreprises des risques naturels (inondations, feux de forêt en particulier) ; s'appuyer sur les espaces agricoles productifs pour mettre en valeur



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



(Photos Clément Tiberghien)

notre diversité et mener une reconquête du foncier agricole.

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

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

Logements

Pour combler le retard de la commune pris dans le cadre de la loi SRU sur les logements sociaux, et dans le cadre du PLH, il est nécessaire de réaliser 175 logements par an, dont 100 logements locatifs so-

ciaux (LJS) ou abordables.

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

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

T. HUET

thuet@levar-matin.fr

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

Mise en sécurité du gué du Pas de Piche

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

plues. Dans le but de sécuriser le passage des véhicules et d'améliorer l'évacuation des eaux en dérive, la Ville souhaite donc que soit réalisé l'aménagement de ce passage par la pose de cadres à la place des buses existantes avec une réfection de la voie, permettant d'augmenter la sécurité des usagers. Dans l'attente des autorisations administratives requises, ce projet a été estimé à 100 000 euros et les travaux pourraient démarrer avant l'été prochain.

Accueil > Actu > Réunion Publique P.A.D.D.

Réunion Publique P.A.D.D.

5 octobre 2020

27

Partager sur Facebook Partager sur Twitter G+ J'aime 0 Tweet



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

Port du masque obligatoire.

Articles récents

Réunion Publique P.A.D.D.

3-10 Oct. – Fête de la Science

10 oct. – Journée nationale du commerce de proximité

31 oct. – Halloween au village

Dégradation météorologique : point sur la situation

Publications

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

[RÉUNION PUBLIQUE]

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

Port du masque obligatoire.

17 J'aime 16 partages

Ville de Roquebrune-sur-Argens
1 h

[COMPTE-RENDU]
Conseil municipal du 24 septembre 2020

Envoyer un message

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

À PROPOS VILLE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Roquebrune-sur-Argens

Le Village, les Issambres, la Bouverie, 10610 hectares, 27 km du nord au sud, plus de 6 km de crique...

Afficher plus

Communauté Voir tout

12 791 personnes aiment ça

13 746 personnes suivent ce lieu

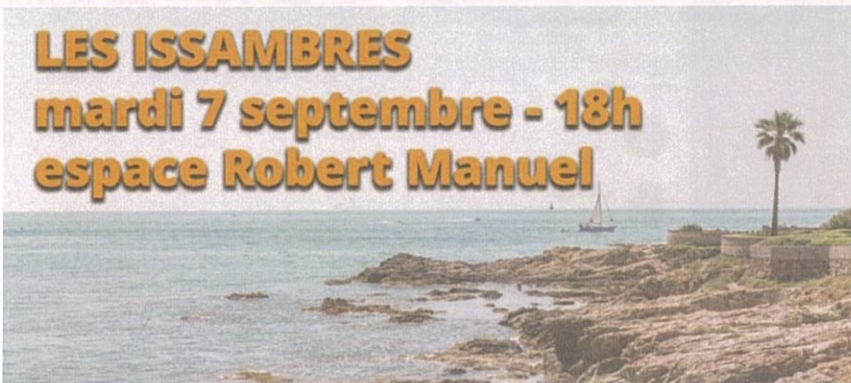
3 589 visites

À Propos Voir tout

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS


Présentation du **PLU**

Plan Local d'Urbanisme




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


Événements Enfance-jeunesse Culture Eaux de baignade



Fête de la Science




Journée Nationale Commerces



Halloween au Village

>> Tout l'agenda >

WWW.ROQINFO.FR



TOUT SUR LA VIE ROQUEBRUNOISE EN UN CLIC

Roquebrune pratique

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

Actualités



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



PREVENTION DES RISQUES MAJEURS
>> Télécharger le DICRIM
>> Inscrivez-vous au système d'alerte à la population



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



Ville de Roquebrune-sur-Argens

@VillederoquebrunesurArgens

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

Créer une Page

J'aime Partager
Envoyer un message

sur Messenger

www.roquebrune.com

Hôtel de Ville

Heures : 08:00 - 12:00, 13:30 - 17:00

Ferme dans 30 minutes

Transparence de la Page Voir plus

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

Page créée - 18 mai 2015

Personnes >

★★★★★

15 119 mentions J'aime

3 672 visites

Pages connexes

-  **A la From**
Fromagerie
-  **Nello Broglio**
Personnalité publique
-  **Marché aux affaires roquebrune...**
Magasin discount

[RÉUNION DU PLU]

Rendez-vous est donné ce soir, à 18h, salle Suzanne Régis, pour la présentation du PLU sur la Bouvene. Présentation et débats au programme.

Hier soir, la salle Molière affichait complet pour la première réunion publique du Plan local d'urbanisme consacré au village.







17 9 partages

Page 10 sur 51



Ville de Roquebrune-sur-Argens
@Villederoquebrunesurargens

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

[Créer une Page](#)

J'aime Partager ...

J'aime Commenter Partager

Ville de Roquebrune-sur-Argens
2 septembre, 05:00

[RÉUNION PUBLIQUE] RAPPEL
Ce soir, à 18 heures aura lieu la première réunion publique de présentation du Plan local d'urbanisme (PLU). Elle portera plus précisément sur le village et les écarts. Rendez-vous est donné à 18 heures, salle Molière.
⚠️ Pass sanitaire obligatoire.



Présentation du PLU
Plan Local d'Urbanisme



LE VILLAGE - LES ÉCARTS
jeudi 2 septembre - 18h
salle Molière

15 12 commentaires 3 partages

Ville de Roquebrune-sur-Argens
7 h

[RÉUNION PUBLIQUE]
Après le village, jeudi, et La Bouverie, vendredi, c'est aux Issambres que l'équipe municipale se rendra ce soir, pour présenter le Plan local d'urbanisme (PLU). Rendez-vous est donné aux Sambracitains ce mardi 7 septembre, à 18h à l'Espace Robert Manuel, pour une présentation suivie d'un échange constructif.
⚠️ Pass sanitaire obligatoire.



Présentation du PLU
Plan Local d'Urbanisme





ISSAMBRES
mardi 7 septembre - 18h
Espace Robert Manuel



Envoyer un message

À Propos Voir tout



ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

- Rue Grand André Cabasse (0,30 km)
83520 Roquebrune-sur-Argens
Obtenir l'itinéraire
- 04 94 19 59 59
- Contactez Ville de Roquebrune-sur-Argens sur Messenger
- www.roquebrune.com
- Hôtel de Ville
- Heures : 08 00 - 12 00, 13 30 - 17 00
Ferme dans 30 minutes

Transparence de la Page Voir plus

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

Page créée - 18 mai 2015

Personnes >



15 119 mentions J'aime
3 672 visites

Pages connexes

Envoyer un message

Rechercher publications sur la Page

Lieux > Roquebrune-Sur Argens, Provence-Alpes-Cote D'Azur, France > Hôtel de Ville > Ville de Roquebrune-sur-Argens > Publications

Français (France) English (US) Español Português (Brasil) Deutsch +

Informations concernant les données de statistiques de Page
Confidentialité · Conditions générales · Publicité
Choisir sa pub > Cookies · Plus >
Facebook © 2021

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

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

**Présentation
du PLU**
Plan Local d'Urbanisme



DE VILLAGE - LES EGARTS
jeudi 2 septembre - 18h
salle Molière

LA BOUVERIE
vendredi 3 septembre - 18h
espace Suzanne Régis

LES ISSAMBRES
mardi 7 septembre - 18h
espace Robert Manuel

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

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

Un projet de PLU déjà détaillé aux services de l'État et qualifié de « vertueux par rapport aux dérives

du passé et dans le respect de la Loi littoral ».

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

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

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

Respect et préservation des formes urbaines :

Hauteurs limitées à l'avoisinant dans le centre ancien du Village. Hauteurs maximales de 9 m en R+2 sur les centralités de la Bouverie et des Issambres, dans un périmètre contenu correspondant au cœur des agglomérations telles que définies par la Loi Littoral, ainsi que sur la première

couronne du village. Tout le reste des zones urbanisées sera figé en tissu pavillonnaire avec des hauteurs limitées à 6 m en R+1.

Préservation des espaces naturels :

Insaturation d'un zonage N urbain pour protéger la nature en ville. Protection totale de la partie Nord des Issambres. Instauration majoritaire d'un zonage Np, zonage le

plus restrictif en termes de protection des espaces naturels remarquables.

Reconquête agricole :

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



villedeoquebrunesurargens
Roquebrune-Sur Argens, Provence-Alpes-Cote



Présentation du **PLU**

Plan Local d'Urbanisme




[Voir les statistiques](#)

[Booster](#)




13 J'aime

villedeoquebrunesurargens  Plan local
d'urbanisme : présentation à la population

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

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

 Rendez-vous le :

2 septembre : 18h – salle Molière au village.

3 septembre : 18h – espace Suzanne Régis à La Bouverie.

7 septembre : 18h – espace Robert Manuel aux Issambres.

[#urbanisme](#) [#planlocaldurbanisme](#) [#amenagement](#)

25 août



Parcours sports nature balisés



Podcast#4 La Douette



Albert Camus, Méditerranéen



>> Tout l'agenda <<

Actualités



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

>> En savoir +



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

Consulter :

>> La participation pour les élections départementales

>> La participation pour les élections régionales

>> Les résultats des élections départementales

>> Les résultats des élections régionales



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

Consulter le dossier

Roquebrune pratique

- ① NOUVEAU : Portail famille - Espace citoyens
- ① Plan du site
- ① Opération Tranquillité Vacances
- ① Occupation du domaine public
- ① Les élus
- ① La cantine
- ① Guide des associations
- ① Nouveaux arrivants
- ① L'agenda
- ① Portail famille
- ① Médiathèques
- ① Publications municipales
- ① Service Etat-Civil
- ① Guichet unique - Facturation
- ① Cimetière
- ① Marchés publics
- ① Numéros d'urgence



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

25 août 2021

Présentation du **PLU**

Plan Local d'Urbanisme



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

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

Un PLU vertueux

Un an plus tard, le dossier est ficelé et prêt à être présenté aux Roquebrunois. Un projet de PLU déjà détaillé aux services de l'État et qualifié de « vertueux par rapport aux dérives du passé et dans le respect de la Loi littoral ».

Les seules remarques faites n'ont concerné que de simples réajustements qui ne remettent nullement en cause les fondements du document. Ce plan d'urbanisme qui s'intègre pleinement dans le Programme d'Aménagement de Développement Durable se base sur trois mesures : une très faible consommation foncière, pas d'étalement urbain. Et une extension de l'urbanisation très limitée. L'essentiel portera donc sur le renouvellement urbain avec une optimisation du foncier communal et le comblement des dents creuses.

ENCADRÉ

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

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

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

ENCADRÉ

Les réunions publiques :

2 septembre : 18h — salle Molière au village.

3 septembre : 18h — salle Suzanne Régis — La Bouverie.

7 septembre : 18h — salle Robert Manuel — Les Issambres.

PASS OBLIGATOIRE

En bref
Roquebrune

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

Saint-Raphaël
ANNONCES

Passer votre annonce et payer par
04-94-39-33-22
(0,35 € TTC la minute)

Viagers

DESIGNES IMMOBILIER
RICHESSE

Les secrets des chauves-souris au grand jour

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

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



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

C'est un peu comme nous les cocinelles, à qui on veut du bien.

Comment se déroule la marche ?

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

L'aspect pédagogique se porte-t-il uniquement sur la faune ?

C'est une porte d'entrée. Mais on en profite pour sensibiliser au respect de l'environnement, du territoire dans lequel nous marchons. Un appareil permet de mesurer l'activité autour de nous, la

LE MUY

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

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

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

En bref
Puget

Atelier bouturage d'olivier

Cuy propose de découvrir l'arbre emblématique de la région : l'olivier ! Après la visite de Tolvenste, créez votre propre bouture, à emporter. Aujourd'hui et le mardi 7 septembre à 10 h. Gratuit. Nombre de places limitées. Inscription obligatoire au 04.83.09.83.14.

Concert au Mas

Aujourd'hui, le concert de Pierre se déroulera au Mas des Escavottiers. Pass sanitaire obligatoire. Rem. et réservation : www.lamas-concert.com.

Nuit de la chauve-souris

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

Roquebrune

Plan local d'urbanisme

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

Collectes nocturnes des déchets

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



Roquebrune-sur-Argens, le 19 mai 2021

Madame, Monsieur,

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

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

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

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

Jean CAYRON,
Maire de Roquebrune-sur-Argens

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

HÔTEL DE VILLE
Rue Grande André Cabasse
B.P. 50 004
83521 Roquebrune-sur-Argens CEDEX
04 94 19 59 58

MAIRIE D'HONNEUR
Parking des Archaux
83520 Roquebrune-sur-Argens
04 94 19 59 59

**MAIRIE ANNEXE
DE LA BOUVÉRIE**
2, rue de France Feclesand de
Bouillon des deux Frères
83520 Roquebrune-sur-Argens
04 94 19 50 28

**MAIRIE ANNEXE
DES ISSAMBRES**
Place San Pierre
83580 Les Issambres
04 94 55 07 16

mairie@mairie-roquebrune-argens.fr • www.roquebrune.com • www.roquebrune.fr





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

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

Roquebrune-sur-Argens, le 11 juin 2021

Madame, Monsieur,

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

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

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

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

HÔTEL DE VILLE
Rue Grande André Cabasse
B.P. 50 004
83521 Roquebrune-sur-Argens CEDEX
04 94 19 59 59

MAIRIE D'HONNEUR
Parking des Anchaux
83520 Roquebrune-sur-Argens
04 94 19 59 59

**MAIRIE ANNEXE
DE LA BOUVERIE**
2, rue du Prince Ferdinand de
Bourbon des deux Siciles
83520 Roquebrune-sur-Argens
04 94 19 50 28

**MAIRIE ANNEXE
DES ISSAMBRES**
Place San Pierre
83380 Les Issambres
04 94 55 07 16

mairie@mairie-roquebrune-argens.fr • www.roquebrune.com • www.roqinfa.fr



Roquebrune-sur-Argens, le 07 septembre 2021

Madame, Monsieur,

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

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

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

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

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

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

HÔTEL DE VILLE
Rue Grande André Cabasse
B.P. 50 004
83521 Roquebrune-sur-Argens CEDEX
04 94 19 59 59

MAIRIE D'HONNEUR
Parking des Ancheurs
83520 Roquebrune-sur-Argens
04 94 19 59 59

**MAIRIE ANNEXE
DE LA BOUVERIE**
2, rue du Prince Ferdinand de
Bourbon des deux Siciles
83520 Roquebrune-sur-Argens
04 94 19 50 28

**MAIRIE ANNEXE
DES ISSAMBRES**
Place San Peiro
83280 Les Issambres
04 94 55 07 16

mairie@mairie-roquebrune-argens.fr • www.roquebrune.com • www.roqnfra.fr



COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE

Secteur Village

Mairie de Roquebrune-sur-Argens le 02 septembre 2021

Présents :

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

Compte-rendu rédigé par Planed

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

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

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

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

Merci

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE

Secteur Bouverie

Roquebrune-sur-Argens le 03 septembre 2021

Présents :

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

Compte-rendu rédigé par Planed

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

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

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

Merci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Évolution du statut juridique des copropriétés horizontales ?*

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

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

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

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

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

- *Qu'est-il prévu pour les vélos ?*

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

Projet de création d'une piste en cours.

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

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

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

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

COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE

Secteur Issambres

Salle de spectacle Manuel Robert le 09 septembre 2021

Présents :

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

Compte-rendu rédigé par Planed

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

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

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

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

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

Ce fameux PLU qui nous a fait tant défaut depuis de nombreuses années.

Depuis le POS de M. Cabasse de 1990, plus rien ! Si !

Des promesses, des modifications, des révisions en veux-tu en voilà, plus d'une dizaine...

Puis un projet déjà avancé, mais pas vendeur donc abandonné avant les dernières élections municipales. Et à nouveau de nombreux permis accordés sous Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Nous, nous l'avons écrit dans le programme.

Vous, vous nous avez élus le 3 juillet 2020.

Depuis nous avons arrêté le PADD lors du Conseil Municipal du 5 novembre 2020.

Le mercredi 6 octobre prochain nous arrêterons le PLU en Conseil municipal. Puis nous le présenterons en Conseil municipal du 31 mars 2022, nous le soumettrons au vote pour le faire approuver.

Vous le constatez, ceux ne sont pas que des promesses, ce sont des actes.

Ce PLU que nous pourrions appeler ARLESIENNE.

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

Tout un aménagement du territoire à revoir.

Des règles à respecter.

Tout un modèle à changer.

Un territoire à aménager sans céder aux sirènes des promoteurs.

Un territoire à aménager aussi avec le cœur.

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

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

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

Ce PLU est compatible avec le SCOT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Merci

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte-rendu
Commission extra-municipale
27 mai 2021

Les participants

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

Objet de la réunion :

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

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

1. La procédure du PLU et les exigences réglementaires

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

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

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

Les échanges :

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

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

2. La traduction du PADD

Le PADD comprend 6 axes :

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

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

Les échanges :

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

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

3. La suite

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

Compte-rendu

Commission extra-municipale

29 juin 2021

Les participants

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

Objet de la réunion :

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

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

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

Gilles PRIARONE présente les grands principes réglementaires du PLU :

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

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

2. Présentation des OAP projetées au PLU

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

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

Les échanges :

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

3. Présentation des projets de zonage

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

Les échanges :

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



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

Compte-rendu

Réunion des Personnes Publiques Associées

7 octobre 2020

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Présents

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

Introduction de M. Le Maire

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

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

Echanges avec les participants

Syndicat des Eaux du Var-Est (SEVE)

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

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

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

SDIS83 :

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

Commenté [CLF1]: Je en suis pas sûre d'avoir bien compris le sens de cette intervention

DDTM83 :

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

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

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

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

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

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

Chambre agriculture 83 :

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

Chambre des Métiers et de l'Artisanat

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

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

CAVEM :

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

Compte-rendu
Réunion des Personnes Publiques Associées
29 juillet 2021
Présentation du Projet de PLU pour arrêt

Présents

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

Introduction de M. PRIARONE, adjoint à l'urbanisme

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

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

Echanges avec les participants

DDTM 83

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

CCI :

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

Chambre agriculture 83 :

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

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

Conseil Départemental 83 :

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

Syndicat des Eaux du Var-Est (SEVE)

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

CAVEM :

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

- Projet pôle multimodal aux Garillans à venir, bien intégrer dans le zonage
- Souhaite avoir des données pour croiser les gisements du PLH avec les SMS du PLU
- Quelle prise en compte des modes doux dans le PLU ?
- Projet de déchetterie et de ressourcerie : loi littoral et ELAN > service de l'Etat à étudier de plus près

Il est demandé aux personnes publiques associées de formaliser leurs retours pour le 25 août dernier délai pour intégration dans le dossier pour arrêt : nécessité de prioriser les retours sur ce qui pourrait « bloquer » à l'arrêt. Des modifications seront encore possibles entre l'arrêt et l'approbation.

L'arrêt a lieu le 7 octobre 2021, la fin des travaux réglementaire est fixée au 30 août pour permettre la formalisation du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale.

VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du **06 OCT. 2021**

Le Maire,



CAYRON

