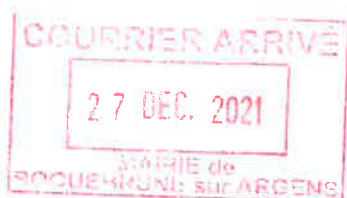




**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction Départementale
Des Territoires et de la Mer du Var**
Service Planifications et Prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau Planification

Sous-Préfecture de Draguignan
Bureau de l'Ingénierie Territoriale

Draguignan, le 23 DEC. 2021

LRAR N° 1 A 174 152 1270 6

Le sous-préfet de Draguignan

à

Monsieur le Maire
Rue Grande André Cabasse
83 520 Roquebrune-sur-Argens

Objet : Commune de Roquebrune-sur-Argens – Avis de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme

Pièces jointes : 6

Par délibération du 6 octobre 2021, votre conseil municipal a arrêté le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, reçu en préfecture le 7 octobre 2021.

Vous voudrez bien trouver, ci-après, les observations sur ce projet de PLU, qui devront probablement amener de votre part un nouvel arrêt de ce projet. Les remarques qui relèvent de la forme figurent en annexe.

Observations sur les documents transmis :

Il convient d'indiquer en préambule que l'analyse de votre projet ne peut être exhaustive au regard du dossier transmis : zonage manquant de lisibilité et sur un support difficile à travailler, règlement imprécis, avec des incohérences.

En effet, les pièces constituant le projet arrêté ont été transmises scannées et non numérisées, à une échelle et avec une palette de couleurs inappropriées, ne permettant pas ou très difficilement l'identification des différentes zones (superposition des zonages...). Par exemple, l'analyse de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Valette est complexe, car il est impossible de déterminer clairement le contour et le zonage. C'est également le cas dans le secteur des Issambres ou du village et de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Val d'Esquières...

Le règlement multiplie les articles non réglementés ainsi que les incohérences entre la nature d'une zone et ce qui y est autorisé.

Par exemple, le règlement de la zone UP, correspondant strictement à l'emprise portuaire où ne doivent être autorisées que des activités en lien direct avec l'économie du port, autorise des salles d'art et de spectacle et l'hébergement hôtelier.

Pourtant, cette remarque avait déjà été faite lors de la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 29 juillet 2021, lors de la présentation du projet de PLU arrêté. Il semblerait, au vu des documents fournis, qu'elle n'ait pas été prise en compte.

L'analyse qui suit ne peut donc qu'être partielle et nécessiterait un nouveau dossier plus abouti pour un nouvel examen.

Application de la loi littoral :

Conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, « l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale, en dehors de la bande de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Or, de nombreux secteurs de votre PLU ne respectent pas les dispositions de la loi littoral et se trouvent en discontinuité.

La zone 2AUeq, dans le secteur du Défens, est située en discontinuité, avec une séparation nette de toute urbanisation par l'autoroute qui passe au sud de la zone et des zones agricoles et naturelles tout autour. Par ailleurs, cette zone est présentée comme à vocation d'équipements publics, mais le règlement y autorise également de l'hébergement

Enfin, ce secteur est soumis au risque inondation aléa fort du plan de prévention des risques inondations (PPRI) approuvé le 20 décembre 2013.

Je vous demande donc de supprimer cette zone 2AUeq et de la reclasser en zone naturelle.

Les zones Ns, notamment sous le village (dans un secteur de patrimoine paysager à protéger), aux Issambres (au milieu d'espace boisé classé), et au sud de la ZAC des Perrussiers, sont en discontinuité de l'urbanisation existante. Ce sont des espaces naturels destinés à accueillir des activités sportives.

Toute nouvelle construction doit y être interdite.

Il en est de même pour les nombreuses **zones Nt**, à vocation de camping caravanning dans lesquelles le règlement doit interdire toute nouvelle construction. Seule la réhabilitation de l'existant est autorisée.

Par ailleurs, la création de toute nouvelle zone Nt est interdite au regard de l'application de la loi littoral. Par exemple, la petite zone Nt créée vers la Gaillarde qui se trouve également dans un corridor écologique identifié au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM), se situe en discontinuité. Elle doit donc être supprimée.

Le périmètre des **zones UD** pouvant être assimilées à des secteurs déjà urbanisés (SDU) doit être déterminé au plus près de l'existant. Le règlement ne doit y autoriser que la réhabilitation de l'existant et le comblement des dents creuses et ce, dans l'esprit des SDU, dans le but d'améliorer l'offre de logement et d'hébergement.

Il convient, par conséquent, de revoir le périmètre de ces zones, notamment dans le secteur des Vergers, du village, des Perrussiers et des Issambres.

De plus, dans le secteur des Issambres, ZAC du Bougnon, les deux petites zones classées UD à l'ouest sont en discontinuité avec l'existant et doivent être reclassées en N.

Cette observation vaut également pour le secteur reliant la partie est et ouest du village comprise entre l'avenue de Sainte Candie et la rue Jean-Baptiste Giboin, à l'ouest du cimetière, en limite de zone humide. Il est demandé sur ce secteur un zonage N, afin de ne pas aggraver le mitage et l'habitat diffus de cette partie du village.

Les emplacements réservés (ER) :

Certains ER, notamment l'ER n° 14 (en pleine zone naturelle) et l'ER n° 15 (au milieu d'une zone agricole et en AOC) à destination de cimetières paysagers, sont en discontinuité, très éloignés des zones d'urbanisation. Un cimetière étant assimilé à de la construction, le principe de continuité avec l'urbanisation existante doit s'appliquer. Ces deux ER consomment une surface totale de 60 000 m². Il convient de les déplacer dans des zones déjà urbanisées ou de les supprimer.

L'ER n° 8 de 14 000 m² à vocation de parking, en zone A, doit être justifié au regard des besoins de la commune et de l'impossibilité d'implantation en zone déjà urbanisée.

Les documents ne permettant pas le repérage des autres ER à destination d'aire de stationnement, la justification des besoins est demandée.

L'ER n° 6 pour un garage à bateau, qui se trouve être sur le domaine public maritime, doit être déplacé ou supprimé.

La consommation d'espace :

En application de l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme, la capacité d'accueil des espaces urbanisés doit être argumentée au regard de la préservation des espaces et milieux, de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes, ainsi qu'aux conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage, et des équipements qui y sont liés.

Il convient par conséquent de revoir les zones d'extension d'urbanisation prévues, et ce, en justifiant de leur nécessité au regard de la croissance démographique de la commune, des besoins en logements, en équipements et de la capacité des réseaux, dans le respect des prescriptions ou interdictions liées à la présence de risques naturels, de protections naturelles et de biodiversité, et dans le respect des dispositions de la loi littoral.

Entre 2009 et 2018, vous indiquez avoir consommé 157,84 hectares dont environ 60 % pour l'habitat, 20 % pour les activités et 14 % mixte (habitat, services et équipements) et 6 % pour les dépendances (constructions accessoires au bâtiment principal).

Vous indiquez réduire, par rapport aux dix dernières années, de 63 % votre consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), qui est de 65,57 hectares dans le projet arrêté. Rappelons que la consommation de ces espaces induit un changement d'usage de ces secteurs pouvant entraîner une altération de la biodiversité au niveau local.

Par ailleurs, vous mettez en place 37 ER représentant un total de 55 hectares, dont 70 % sont en zone agricole. Cette consommation d'espace n'est pas suffisamment justifiée.

En effet, l'importante consommation foncière engendrée par certains ER interroge : 60 000 m² pour la création de cimetières (ER 14 et ER 15), nombreux parkings dont celui de l'ER 8 pour 14 000 m², 108 000 m² de surface agricole dédiée à la déviation de la RD7 (ER 21)...

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – PAU CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX

Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers

Téléphone 04 94 46 83 83 / Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr / www.var.gouv.fr

La justification de certains élargissements de voies et/ou de leur tracé mériterait d'être approfondie, notamment pour l'ER n° 33.

A noter que l'ER n°15 se trouve, de plus, être en AOC. Or, l'évaluation environnementale point 2.2.3 indique: "la création de stationnements et de cimetières pourrait être évitée sur des secteurs agricoles si ceux-ci sont de bonne qualité agronomique".

A cette consommation de l'espace agricole, naturel et forestier par les ER, vient s'ajouter celle induite par les zones Ns, Nt et extensions de zones urbanisées évoquées au paragraphe précédent, qui se font à l'encontre de la sobriété foncière qui doit être recherchée.

L'analyse de la consommation d'espace est imprécise et ne permet pas une analyse complète du projet.

La stratégie « éviter, réduire, compenser » et notamment l'évitement, doit être davantage développé.

Habitat :

La commune est soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et doit viser l'objectif de 25 % de résidences principales affectées au logement social. Elle est actuellement carencée au titre du bilan triennal 2017-2019.

L'objectif triennal fixé à la commune sur la période 2020-2022 est de 744 logements sociaux.

Pour y répondre, le PLU indique des servitudes de mixité sociale sur l'ensemble des zones U ainsi que dans les OAP. Les logements sociaux (LS) devant être réalisés dans le cadre d'opérations en densification ou en renouvellement urbain.

Or, ces dispositions ne permettent d'identifier que 244 logements sociaux programmés, répartis sur les trois OAP, ce qui, au regard du retard accumulé par la commune, est nettement insuffisant et non conforme à l'objectif triennal fixé

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT de la Cavem stipule que la commune doit renforcer, compléter et diversifier son offre sociale.

La commune envisage dans son PLU, en conformité avec le plan local de l'habitat (PLH de la CAVEM), la production de 175 logements neufs par an dont 100 logements sociaux pour la période 2018-2013. Elle envisage également de faciliter la primo-accession pour les jeunes ménage et de favoriser le conventionnement Anah.

Elle ne possède actuellement aucun prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et la part des logements en prêt locatif social (LS) est de 30 %. La commune devra donc privilégier le financement en PLAI des logements sociaux dans les nouvelles opérations collectives et le PLU devra indiquer la part consentie au PLAI (minimum de 30 % des LS à produire).

Le PLU aurait pu intégrer une réflexion sur des ER permettant des opérations en 100 % social.

Il aurait pu également, dans ses dispositions réglementaires, imposer, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % de LS type PLAI/PLUS. En deçà d'un seuil d'une douzaine de logements, il est en effet difficile pour des bailleurs sociaux d'intervenir sauf dans le cas de projets à 100 % social. Servitude qui devrait se trouver dans le règlement des zones U et AU.

Si le PLU identifie des SMS dans le plan de zonage, elles ne sont ensuite mentionnées dans aucun document littéral du PLU et n'ont aucune portée réglementaire dès lors qu'elles ne correspondent pas à un nombre de logements ou surface de plancher minimale à produire incluant une part de LLS.

On peut regretter que certaines poches dédiées exclusivement à l'activité (zone UE) ne soient pas mixtes, afin de permettre l'émergence de projets de logements sociaux. Une réflexion aurait pu être menée notamment le long de l'axe de l'ex-RN7, où plusieurs secteurs dédiés à l'habitat individuel, sont desservis par les transports en commun. En effet, plusieurs opportunités foncières sur des terrains le long de la RN7, dans le cadre du droit de préemption urbain, n'ont pas été saisies car fléchées pour de l'activité.

Il est regrettable que le foncier sis avenue de la Thébaïde fasse l'objet d'un zonage peu dense en UD, alors qu'un projet de résidence sénior avait été pleinement concerté entre la commune et l'État. Un zonage plus dense aurait permis l'émergence d'un projet de LS ambitieux sur ce site.

En lien avec le PLU, un périmètre de droit de préemption urbain (DPU) simple doit être mis en place par délibération du conseil municipal et publié dans deux journaux locaux. Il doit être étendu à l'ensemble des zones U et AU afin de maximiser les opportunités en matière de préemption pour la création de LS.

Une réflexion pourra être menée afin de mettre en place du DPU renforcé sur certains secteurs, afin de mobiliser les biens non soumis au DPU simple. Ce DPU renforcé doit être motivé.

La commune souhaite mettre en place des mesures complémentaires pour lutter contre le logement indigne : permis de louer et permis de diviser. La compétence de ces dispositifs devra faire l'objet d'une concertation entre les services de l'État, l'EPCI et la commune.

Le PLU doit également intégrer les actions prévues par la convention pour le logement des travailleurs saisonniers signée par la commune avec l'État le 23 avril 2021.

Zone d'Aménagement Concerté :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le périmètre des ZAC existantes ne peut pas être modifié.

Or, à la lecture des documents fournis, et compte tenu de la difficile lisibilité du zonage, il semble que le périmètre de ces ZAC soit augmenté. Les secteurs de la Bouverie, la Gaillarde Nord et les Issambres illustrent cette remarque.

Vous trouverez, pour prise en considération, annexées au présent courrier, les observations formulées par la DRAC, RTE, l'ARS, GRT Gaz, DGAC, UDAP.

Je joins également au présent avis, des observations et remarques complémentaires portant sur les différents documents du PLU que je vous invite à examiner.

Au vu de la qualité des pièces écrites et graphiques, ne permettant qu'une analyse partielle du projet et de l'ensemble des observations formulées, dont certaines sont susceptibles de remettre en cause la légalité du document, je vous à invite à retirer la délibération du 7 octobre 2021 arrêtant le projet de PLU et à me transmettre un nouveau projet prenant en compte l'ensemble des points soulevés dans l'avis.

ANNEXE

Agriculture

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers renouvelle sa demande exprimée dans son avis de juin 2017 pour que les parcelles non bâties situées dans le quartier de la Bouverie, au nord de l'impasse Daurat, situées dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOP Côtes de Provence, et présentant une qualité agronomique reconnue, soient classées en zone A.

Afin de redonner de la lisibilité au document graphique, il n'y a pas lieu d'indiquer les zones agricoles et naturelles sans spécificité particulière (exemple zone Aa, Nn).

Les emplacements réservés, d'une surface totale de 55 hectares, sont pour 70 % en zone agricole. Cette consommation de l'espace agricole n'est pas justifiée.

Concernant le changement de destination de la ferme Aicardi, rajouter la mention du projet agricole.

Concernant le règlement :

- Supprimer le paragraphe autorisant les constructions à usage de logement salarié ; seules les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation peuvent être autorisées, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
- Supprimer le paragraphe autorisant les constructions à usage d'agritourisme, cette possibilité étant définie plus explicitement dans l'annexe définissant l'exploitation agricole.
- Compléter le paragraphe relatif à l'accueil de campeurs, conformément à la réglementation : "à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole : l'accueil de campeurs est autorisé dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau"
- Limiter la surface maximale autorisée pour l'hébergement hôtelier et touristique en zone Nt (campings) et pour les équipements sportifs en zone Ns.
- Supprimer les paragraphes concernant les centres équestres ; seule la définition donnée par l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime peut être retenue.

Forêt

La plupart des grands massifs forestiers sont en espace boisé classés, ce qui offre un fort niveau de protection.

Les statistiques et documents présentés en matière de feux de forêt sont anciens et méritent d'être actualisés.

Indiquer dans le rapport de présentation que la commune a rejoint le syndicat intercommunal pour la protection du massif de l'Estérel depuis 2019.

Corriger la mention p 16 du règlement : c'est le maire et non le préfet qui oblige les propriétaires à débroussailler leur terrain autour des habitations.... Et de part et d'autre des chemins d'accès aux bâtiments sur un glacis de 2x2 (et non de 10 mètres).

Dans les zones Ns et Nv, l'exploitation agricole et forestière seraient strictement interdites. Or, ces zones nécessitent d'être entretenues notamment pour les interfaces (Nv), compte-tenu du risque d'incendie.

Il serait souhaitable de permettre ces activités et donc de recourir à l'exploitation forestière pour parvenir à diminuer la densité des arbres, voire à l'exploitation agricole pour permettre d'y associer l'entretien de ces espaces par des troupeaux.

Il apparaît un arrêté municipal du 5 août 2003, portant le débroussaillage à 100 m autour des constructions et 10 m en bordure des voies privées. Cet arrêté semble obsolète vu les références au code forestier antérieures à 2012, date de sa réécriture. Il conviendrait que la commune confirme aux services de l'État s'il est toujours .

Il manque en revanche ce que prévoit l'article L134-15 du code forestier : « Lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L. 134-5 et L. 134-6, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu ».

OAP

Le SCoT identifie les sites de renouvellement urbain de plus de 1 hectare devant faire l'objet d'OAP et précise que les documents d'urbanisme devront comporter des OAP mobilités permettant de mettre en œuvre les actions du plan de déplacement urbain et les objectifs du SCoT.

Les 3 OAP doivent être améliorées afin de correspondre à ce qui est attendu d'une OAP, conformément aux articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme en termes de :

- qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- mixité fonctionnelle et sociale ;
- qualité environnementale et prévention des risques ;
- besoins en matière de stationnement ;
- desserte par les voies et réseaux.

Corriger les incohérences entre les différents documents traitant le sujet des OAP : dans le tracé du périmètre des OAP, dans l'identification du nombre de bâtis patrimoniaux à préserver, dans le nombre de logements prévus à l'hectare, dans le document graphique et ce qui est indiqué en légende (tantôt R+1, tantôt R+2)...

La qualité du document graphique ne permet pas d'identifier clairement le zonage attribué aux différents secteurs notamment dans l'OAP du secteur Aicard.

L'OAP Jas de Caillan se trouve dans le périmètre de protection de l'église St Pierre St Paul. L'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine ci-joint devra être pris en compte. De même pour l'OAP Aicard qui se trouve en covisibilité avec le moulin et l'OAP Valette qui est dans le périmètre de protection de la chapelle St Pierre.

Biodiversité

La prise en compte de la thématique biodiversité est présente mais insuffisante et ne permet pas l'instruction en l'état sur certains secteurs du plu.

D'une manière générale, il a été constaté des incohérences sur les données précisées suivant les paragraphes, des éléments manquants et des erreurs de pagination (p 337 à 360 du RP). Il est relevé également des incohérences entre les bonnes intentions évoquées dans le RP et la prise en compte réelle dans les OAP. La stratégie « éviter, réduire, compenser » et notamment l'évitement doit être davantage développé et l'outil AOP davantage optimisé.

Bien que le rapport sur l'état initial identifie correctement les espaces de biodiversité remarquables sur la commune, les éléments suivants doivent être ajoutés :

- Site géologique (PAC1910) "Le cône alluvial permien du Rocher de Roquebrune"
- Terrains du Conservatoire d'Espaces Naturels PACA "La Colle du Rouët et la Plaine de Palayson ».

Sur les espaces consommés, le dossier doit être complété par les éléments suivants :

- tableau comparant les superficies du document d'urbanisme en vigueur à celui du PLU révisé;
- cartographies suivantes en indiquant pour chacune d'entre elles tous les zonages (maintenus et révisés) :
 - évolution des zones U (déclassement des zones U, maintien des zones U reclassement des zones U)
 - évolution des zones AU (déclassement des zones AU, maintien des zones AU reclassement des zones AU)
 - évolution des zones A (déclassement des zones A, maintien des zones A reclassement des zones A)
 - évolution des zones N (déclassement des zones N, maintien des zones N reclassement des zones N)

Concernant les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)

- le PLU indique page 345 du RP classer 84 hectares de secteurs non artificialisés (N ou A) en zones urbaines (82,2 hectares) ou à urbaniser (1,9 hectares);
- le RP indique page 347 que 46 hectares sont artificialisables sans bénéficier de protections issues du règlement ou d'autres documents s'imposant au PLU
- la page 348 indique que les espaces agricoles et naturels artificialisables ne font pas l'objet de mesure ERC
- la page 352 indique que 17 hectares de secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) impactent des milieux naturels (sous-trame boisée ou milieux ouverts).
 - il est nécessaire de préciser les zonages correspondants à ces espaces et où sont situés ces secteurs
 - un descriptif et une analyse de chacun de ces secteurs doivent être indiqués dans l'évaluation environnementale de ce projet de PLU avec des mesures ERC proportionnées aux enjeux.

La commune met en place 37 emplacements réservés (ER) couvrant un total de 55 ha :

- il est relevé des incohérences dans les différents paragraphes traitant le sujet;
- certains de ces ER peuvent potentiellement entraîner une altération de la biodiversité au niveau local;
- concernant les 37 emplacements, le RP indique page 357 une consommation foncière importante engendrée par certains ER principalement situés sur des espaces agricoles et des milieux naturels:
 - VD6 Création d'une déviation de la RD7 (8 ha)
 - E13 Bassin d'expansion de crues (8,7 ha)
 - E9 Bassin d'expansion de crues (14 ha)
 - E6 Création de parking et de voirie (1,4 ha)
 - C7 Création d'une aire de stationnement paysagère (1,7 ha)
 - C3 Création d'un cimetière paysager (3,3 ha)
 - C2 Création d'un cimetière paysager (9,1 ha)
- le rapport n'indiqué pas en revanche si les ER C8 (création d'une zone d'expansion des crues (2,9 hectares) et le C9 (création d'une retenue d'eau (50 hectares) auront un impact sur les milieux naturels ou agricoles.
- → il est primordial de revoir l'analyse dans l'évaluation environnementale concernant ces 9 ER. Des espèces protégées ainsi que leurs habitats peuvent être présents sur ces secteurs. Des prospections terrain sur ces derniers sont indispensables, avec respect des calendriers favorables aux inventaires, afin d'apprécier les enjeux écologiques au sein de ces sites.
- → ces 9 ER devraient faire l'objet d'OAP afin de mieux encadrer les aménagements projetés sur les différents secteurs.
- → il serait judicieux de préciser un numéro d'identification commun dans tous les tableaux des ER pages 357 et 380 ainsi que le document comportant la liste des ER. Cette identification peut également être indiquée sur la cartographie des ER;
- certaines superficies d'ER sont différentes : il est nécessaire de vérifier la correspondance entre les différentes surfaces, dans les différents tableaux (38 ER dans le RP page 357 et 37 ER page 380).

Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000 cette dernière est présente (pages 371/382 du RP)

- Le projet de PLU indique que 5 ER ont un impact significatif sur les habitats ou les espèces Natura 2000 avant l'application des mesures ERC. Il s'agit des emplacements suivants

- E6 Création de parking et de voirie (1,4ha)
- E9 Bassin d'expansion de crues (14ha)
- VC7 Aménagement d'un carrefour RD7 (0,40 ha)
- VD6 Création d'une déviation de la RD7 (8ha)
- C2 Création d'un cimetière paysager (9,1ha)

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – PAU CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 / Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr / www.var.gouv.fr

- ces ER devraient faire l'objet d'une OAP distincte avec des mesures prenant en compte Natura 2000, mais également la thématique biodiversité dans son ensemble.

Les mesures ERC "Mesures concernant les travaux"

Indiquées pages 383/384 du RP, mentionnent un certain nombre de mesure d'évitement et de réduction applicables aux secteurs susceptibles d'être impactés, aux OAP ainsi qu'aux secteurs mentionnés dans l'évaluation d'incidence Natura 2000.

- les mesures ERC doivent également s'appliquer aux emplacements réservés impactant le milieu naturel.
- pour une prise en compte suivie, complète et opposable : reprise de la totalité des mesures ERC (et pour chacune d'entre elles) dans le document dédié aux OAP, concernant les travaux indiqués dans le RP.

Concernant le secteur de la Valette (OAP dédiée 1,1ha)

- les enjeux écologiques sont forts (zone humide, lien écologique Natura 2000 potentiel et probable présence d'espèces protégées)
- au stade de la planification un évitement serait préférable; le risque de destruction de zone humide et d'espèces protégées est fortement potentiel.

Le règlement graphique indique un certain nombre de périmètres de ZAC.

Deux extensions de ce périmètre se superposent à un zonage Np, mais également dans des ZNIEFF de Type I et II pour le secteur situé au Nord et uniquement de type II pour le secteur situé au sud. Ces extensions impacteront significativement le milieu naturel. Le RP du projet de PLU n'aborde pas ces éléments..

- Une justification et une analyse au sein de l'évaluation environnementale est également requise.



• Concernant le secteur 2AUeq (8,28ha).

- Ce secteur susceptible d'avoir un impact sur les espèces et le fonctionnement écologiques au niveau local n'est absolument pas pris en compte dans l'analyse de l'évaluation environnementale du projet de PLU;
- aucune OAP n'est proposée pour ce secteur;
- le secteur implique une consommation d'espace importante avec des enjeux écologiques potentiellement présents;

limitrophe et situé à la jonction de deux sites Natura 2000, l'aménagement de ce secteur entraînera une augmentation de la fracturation déjà présente sur ce corridor Nord-Sud identifié sur la cartographie de la trame verte et bleue et lié en partie au réseau autoroutier. La cartographie page 280 du pdf indique un corridor écologique à restaurer, hors cet aménagement va davantage scinder les liens écologiques existants actuellement entre deux sites Natura 2000;

- → la restauration et la préservation de ce corridor écologique doivent si possible être maintenues. Cependant, si cette zone est maintenue dans le projet de PLU, il est indispensable de rajouter une analyse précise dans l'évaluation environnementale concernant ce secteur 2AUeq;
- → des espèces protégées ainsi que leurs habitats peuvent être présents sur ces secteurs;
- → des prospections terrain sur ces derniers sont indispensables afin d'apprécier les enjeux écologiques au sein de ces sites;
- → une OAP afin de mieux encadrer les aménagements projetés sur ce secteur est nécessaire;

Ripisylves, cours d'eau et zones humides

- → il est fortement recommandé de classer l'ensemble des ripisylves et cours d'eau et zones humides de la commune identifiées (pages 166/167 du pdf du rdp) dans l'état initial au titre des motifs d'ordre écologiques (L151-23) afin de protéger davantage ces éléments. Le règlement graphique semble en protéger une partie.
- → il est nécessaire de compléter le règlement graphique concernant les secteurs de la trame bleue encore non couverts par cette protection.

Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC), il est constaté une couverture de la commune sur une surface de 6164,2 ha avec cet outil de protection fort,

- → il est nécessaire de préciser
 - la surface en EBC du document d'urbanisme opposable actuel
 - si des EBC ont été supprimés dans ce nouveau projet de PLU et les descriptions et justifications relatives à ces suppressions

En conclusion, les éléments transmis ne permettent pas d'instruire le dossier et nécessitent la prise en compte a minima de la totalité des éléments énumérés ci-dessus.

Sur le volet eau

Concernant l'assainissement, la commune est assainie par deux systèmes d'assainissement relatifs aux stations d'épuration (STEP) des Planets (21 000 EH) de la Gaillarde (30 000 EH). Ces deux STEP sont récentes et régulièrement conformes. Leurs capacités résiduelles sont importantes.

Concernant les réseaux de collecte, la problématique des eaux claires parasites demeure, ECAA doit poursuivre ses efforts de réduction. Le point noir est la gestion du temps de pluie sur le réseau de collecte de la Gaillarde.

En cas de forte pluie, en amont de la STEP, celui-ci se met en charge et les eaux usées sont déversées par surverse des tampons sur la RD 559 vers le littoral et les plages. Ce fonctionnement pose un problème de salubrité et ne permet pas le comptage des eaux

déversées. Sur les autres points de surverse, les émissaires secondaires de rejet sont cassés au moins à l'atterrage et doivent être réparés.

Risques

Incendie

De manière générale, la commune a une bonne connaissance du risque incendie de forêt. Certaines précisions doivent tout de même être apportées dans le rapport de présentation, les OAP, le PADD, et le règlement.

La commune a connu ? depuis 1958, 18 incendies sur son territoire. Ils totalisent environ 11 000 hectares de surface brûlée sur son territoire, soit autant que la superficie communale totale. Les trois incendies ayant le plus touché la commune en 1962, 1990 et 2003 ont éclaté sur le territoire des communes voisines de Le Muy et Vidauban.

Un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) a été prescrit par arrêté préfectoral du 13 octobre 2003. La nouvelle carte d'aléa a été produite en 2021 et transmise à la commune ; la procédure d'élaboration du PPRIF définitif a été lancée et présentée le 24 septembre 2021. La nouvelle carte d'aléa incendie de forêt de 2021 doit être annexée au PLU (et remplacer l'ancienne qui figure dans le rapport de présentation).

La phrase suivante page 101 peut être complétée par «résulte d'un croisement entre les enjeux, l'aléa incendie de forêt ainsi que l'analyse de la défendabilité ».

Une des mesures de prévention des risques incendie qui peut être ajoutée à la liste page 102 concerne directement l'urbanisation : « La construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée. La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et, même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie. » (cf. 2. Principes généraux pour limiter le risque incendie de forêt : rappel).

Page 114, la commune souligne que le réchauffement climatique aura une conséquence directe sur l'augmentation de l'occurrence des événements extrêmes comme les incendies de forêt de grande ampleur.

Page 115, il est mentionné que des « zones coupes feux sont à maintenir ». Depuis l'incendie de Gonfaron en août 2021 (7000 ha brûlés), « l'efficacité » des zones coupes feux comme les vignes ou les vergers/oliveraies est remise en question, notamment par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS). En effet, le retour d'expérience de ce feu récent montre que certaines de ces zones agricoles ont pu être entièrement brûlées et que le feu a pu pénétrer dans les champs via les bandes enherbées ou les fossés non débroussaillés. Cette phrase est donc à nuancer et pourra être remplacée par la phrase suivante : « les zones pouvant contribuer à prévenir le risque dites « coupes feux » sont à maintenir ».

Les 3 OAP, Jas de Caillan, Aicard et Valette sont soumises à l'aléa moyen risque incendie sur une partie de la zone destinée à accueillir du logement. Il convient de solliciter l'avis du SDIS avant tout aménagement de ces zones et de démontrer la présence de mesures de défendabilité suffisantes. Conformément au guide DFCI, il est préconisé de planter des essences locales et peu inflammables.

OAP Jas de Caillan

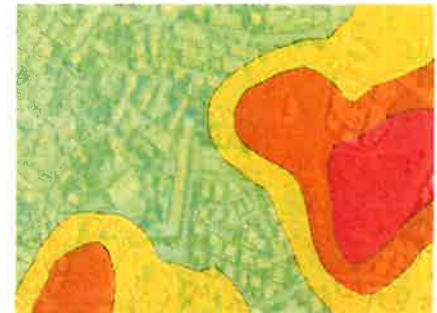
Le secteur pour cette OAP à vocation résidentielle, n'a été touché par aucun incendie historique. Il se situe en continuité de l'urbanisation existante. Le niveau d'aléa incendie de forêt est majoritairement très faible à faible, avec une petite zone en aléa modéré accueillant les logements R+1 et située à plus de 200 mètres du massif forestier. Il est important d'énoncer les mesures de défendabilité qui seront mises en place par la suite (avis du SDIS nécessaire).



Secteur Jas de Caillan et aléa IF (2021) (rouge : fort, orange : modéré, jaune : faible et vert : très faible)

OAP Aicard

Le secteur choisi pour cette OAP à vocation résidentielle, n'a été touché par aucun incendie historique. Il se situe en continuité de l'urbanisation existante (cœur du village). Le niveau d'aléa incendie de forêt est majoritairement très faible à faible, avec une petite zone en aléa modéré accueillant les logements R+1 et R+2 et située à plus de 200 mètres du massif forestier. Il est important d'énoncer les mesures de défendabilité qui seront mis en place par la suite (avis du SDIS nécessaire).



aléa IF (2021) (rouge : fort, orange : modéré, jaune : faible et vert : très faible)

OAP Valette

Le secteur choisi pour cette OAP à vocation résidentielle, n'a été touché par aucun incendie historique. Il se situe en continuité de l'urbanisation existante (entrée sud du village). Le niveau d'aléa incendie de forêt est majoritairement faible à modéré. La moitié des logements se situent dans la zone d'aléa modéré à plus de 200 mètres du massif forestier. La zone d'implantation du projet doit présenter les garanties de défendabilité (avis du SDIS nécessaire).

Un effet de mèche est possible sur la partie sud-est (à 150m environ du projet). A cet effet, ainsi qu'au regard de la qualité environnementale (page 21) et de la végétation à privilégier : préférer choisir des essences peu inflammables et locales (se référer au guide DFCI sensibilité des haies face aux incendies de forêt sous climat méditerranéen de l'ONF).



aléa IF (2021) (rouge : fort, orange : modéré, jaune : faible et vert : très faible)

Mouvement de terrain – retrait et gonflement des argiles – risque sismique

La commune de Roquebrune-sur-Argens ne dispose pas d'un plan de prévention risque mouvements de terrain approuvé.

Les risques mouvements de terrain recensés sur le territoire communal sont les suivants :

- Mouvement de terrain
- Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines)
- Éboulement, chutes de pierres et de blocs
- Glissement de terrain
- Recul du trait de côte et de falaises
- Tassements différentiels

La commune de Roquebrune se situe en zone 2 (sismicité faible) où des règles de construction parasismiques s'appliquent aux bâtiments de catégories III et IV.

Le PAC « Aléa sismique dans le département du Var » qui précise les caractéristiques de l'aléa sismique, ainsi que la réglementation à appliquer dans le cadre de l'urbanisme, est consultable sur le site : « <http://www.sigvar.org/> ». Ce PAC a été transmis, le 28 juillet 2011, à l'ensemble des 153 communes du département.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

Cette cartographie a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi Elan.

L'objectif est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Enfin, le décret du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au retrait/gonflement des argiles se traduit dans le Code de la construction et de l'habitation des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières de construction sont définies par arrêté ministériel.

Les secteurs géographiques impactés par d'éventuelles autres études mouvements de terrain réalisées par la commune, ou connues d'elle, figurent dans le document. Cependant, la nature et les références des études correspondantes devront être précisées.

S'agissant du phénomène retrait/gonflement des argiles, les dispositions réglementaires susmentionnées – introduites par l'article 68 de la loi Elan – s'appliquent en lieu et place du PAC « Retrait et gonflement des sols argileux » adressé aux communes du Var en 2011. La carte d'exposition remplace l'ancienne carte d'aléa et requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Les orientations d'aménagement doivent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers appelés à connaître un développement significatif ou une restructuration particulière.

Ainsi, les techniques particulières de construction en lien avec le phénomène retrait/gonflement des argiles et le risque sismique devront être précisées pour les OAP se situant en zone d'exposition moyenne ou forte, ou qui concerneraient potentiellement des bâtiments de type III ou IV. Cela concerne l'ensemble du territoire communal.

L'OAP Jas de Caillan se situe dans une zone d'exposition moyenne au phénomène retrait/gonflement des argiles. Les techniques constructives devront être précisées dans le PLU pour ce niveau d'exposition.

L'OAP se situe dans une zone d'exposition faible au phénomène sismique. Les règles de construction parasismiques s'appliquent aux bâtiments de catégories III et IV et devront être précisées dans le PLU.

L'OAP AICARD

L'OAP se situe dans une zone d'exposition moyenne au phénomène retrait/gonflement des argiles. Les techniques constructives devront être précisées dans le PLU pour ce niveau d'exposition.

L'OAP se situe dans une zone d'exposition faible au phénomène sismique. Les règles de construction parasismiques s'appliquent aux bâtiments de catégories III et IV et devront être précisées dans le PLU

OAP la Valette

L'OAP se situe dans une zone d'exposition moyenne au phénomène retrait/gonflement des argiles. Les techniques constructives devront être précisées dans le PLU pour ce niveau d'exposition.

L'OAP se situe dans une zone d'exposition faible au phénomène sismique. Les règles de construction parasismiques s'appliquent aux bâtiments de catégories III et IV et devront être précisées dans le PLU

Sur les documents graphiques, les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, doivent apparaître.

Cela concerne l'affichage des mesures de construction sous conditions résultant des risques sismiques et retrait/ gonflement des argiles, et non la classe d'aléa.

Dans ces zones, il est demandé d'opter pour un graphisme se superposant au zonage en complément du renvoi vers les annexes correspondants.

Enfin, la lisibilité et la clarté des documents graphiques doit rester l'objectif principal. Il ne doit y avoir aucune ambiguïté à la lecture du ou des plans, aucune contradiction entre le plan, la légende, les documents écrits.

Le règlement doit mentionner la présence de risques et renvoyer aux annexes contenant les précisions sur ces risques. Ce principe doit être adopté pour les risques mouvements de terrain, sismique et retrait/gonflement des argiles et les dispositions générales du règlement doivent être complétées en ce sens.

En outre, les dispositions réglementaires susmentionnées – introduites par l'article 68 de la loi Elan – doivent figurer en lieu et place du PAC « Retrait et gonflement des sols argileux » adressé aux communes du Var en 2011.

Dans les annexes, pour le phénomène retrait/gonflement des argiles, les dispositions réglementaires susmentionnées – introduites par l'article 68 de la loi Elan – s'appliquent en lieu et place du PAC « Retrait et gonflement des sols argileux » adressé aux communes du Var en 2011. La carte d'exposition remplace l'ancienne carte d'aléa et requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

S'agissant des risques mouvements de terrain et des zones identifiées à risque dans le Dossier Communal Synthétique (DCS), il convient de compléter les cartographies du projet de PLU de leur légende pour un affichage satisfaisant du risque. Ces éléments figurent dans le DCS.

Par conséquent, il convient

- d'afficher dans le rapport de présentation et les annexes risques les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi Elan en lieu et place du PAC « Retrait et gonflement des sols argileux » adressé aux communes du Var en 2011, en veillant absolument à remplacer la carte d'aléa par la carte d'exposition au retrait/gonflement des argiles.
- de préciser dans le rapport de présentation la nature et les références des études identifiant les secteurs géographiques impactés par des études mouvements de terrain produites ou connues de la commune ;
- de compléter les dispositions générales du règlement en mentionnant l'existence de règles de construction et en renvoyant explicitement vers les annexes contenant ces documents risques correspondants ;
- d'indiquer pour les OAP se situant en zone d'exposition moyenne ou forte (retrait/gonflement des argiles), ou qui concerneraient des bâtiments de type III ou IV, les techniques particulières de construction à respecter (phénomène de retrait/gonflement des argiles et risque sismique);

- de compléter le zonage réglementaire en affichant les mesures de construction sous conditions résultant des risques sismiques et retrait/ gonflement des argiles.
- Il est vivement recommandé d'opter pour un graphisme se superposant au zonage en complément du renvoi à l'annexe correspondant.

De compléter les annexes par la légende des cartographies des zones soumises aux risques mouvements de terrain (issues du DCS).

Risques technologique et minier

La commune n'est pas concernée par le risque minier résiduel.

Les risques technologiques sont recensés et pris en compte.

Risque inondation

Concernant les inondations par débordement ou ruissellement, le recensement des documents de référence est exhaustif, le PPRI de l'Argens est cité, ainsi que le PAC inondation de la Garonnette.

Pour ce qui est de la submersion marine, le PAC de décembre 2019 est cité.

Pour l'OAP secteur Jas de Caillan, il conviendra de tenir compte du risque inondation qui pourrait être engendré par la présence du Vallat. En effet, le secteur d'habitat envisagé jouxte le Vallat.

A l'article B5, pour les dispositions concernant les risques liés à l'inondation relatifs au PPRI, il est indiqué qu'« un report indicatif des zones de risque fort (rouge), modéré (bleu) et des marges de recul figurent au plan de zonage du PLU ». Néanmoins, ce report ne figure pas au zonage.

Au même article, concernant le risque lié à l'aléa submersion marine, si la référence au PAC de M. le préfet en date du 13 décembre 2019 (corrigé le 23 mars 2021) est bien inscrite, la traduction qui en est faite est erronée :

- d'une part, il est indiqué que le risque de submersion marine est « traduit par la cote de référence reportée au plan de zonage ». Cependant, le plan de zonage ne comporte ni report des zones soumises à l'aléa submersion marine, ni cote de référence qui y soit relative. Cette dernière disposition n'est d'ailleurs pas préconisée par le PAC ;

- d'autre part, la référence à la cote de plancher + 2,40 m NGF pour les zones basses littorales avec moins d'un mètre d'eau n'est pas issue du PAC submersion marine de décembre 2019.

En résumé sur ce thème de la submersion marine, la référence au PAC est correcte, toutefois la traduction de ce dernier dans le règlement est erronée. Il convient de préciser les règles de prise en compte de cet aléa issues du PAC et de fournir un document graphique adapté. On notera tout de même que les zones basses littorales localisées au PAC sont très restreintes et concernent une frange littorale très étroite.

Les zones Nli, Nlc, Nst identifiées au plan de zonage ne disposent pas de prescriptions réglementaires.

La zone 2AUeq est partiellement impactée par un risque fort au PPRI.

Comme relevé au règlement, le report indicatif des zones inondables au PPRI, au PAC de la Garonnette, ainsi que des zones soumises à l'aléa submersion marine, est absent du zonage.

Mer et Littoral

En préambule la qualité des pièces écrites et graphiques ne relève pas d'un PLU arrêté et rend difficile le travail d'analyse. On ne maîtrise pas les limites de zone et le règlement généralise les articles non réglementés. Compte tenu de ce niveau l'analyse ne peut être que partielle.

Il apparaît que cette partie cartographique a été établie à une échelle inadaptée, le document ne permettant pas une identification aisée du périmètre des différentes zones. Ces difficultés de lecture concernent tous les secteurs et se rencontrent, notamment, au niveau des Issambres et, plus particulièrement, dans le secteur littoral de San-Peïre.

L'identification des zones Nli, Nlc ou encore Up doit pouvoir se faire de façon claire et précise.

De manière générale, le règlement attaché à chaque zone définie par le PLU arrêté est très lacunaire en généralisant les articles non réglementés et les imperfections vis à vis de la loi littoral et des possibilités d'occupation du domaine public maritime (DPM, concédé ou pas) pour les thématiques concernées.

La compatibilité du PLU arrêté avec les objectifs du Document stratégique de Façade Méditerranée adoptés par arrêté interpréfectoral du 4 octobre 2019, n'est ni traitée, ni démontrée, notamment pour l'objectif suivant :

- limiter les pertes physiques des habitats génériques et particuliers liées à l'artificialisation de l'espace littoral et des petits fonds côtiers ;

Le rapport de présentation du PLU arrêté n'évoque pas les problématiques d'érosion du trait de côte et de submersion auxquels la commune est soumise.

La loi « climat et résilience » du 24 août 2021 prévoit à son chapitre V des dispositions pour l'adaptation des territoires aux effets du dérèglement climatique et plus particulièrement en matière de recul du trait de côte.

Elle fixe des outils notamment afin de :

- gérer les biens immobiliers situés dans les zones d'exposition au recul du trait de côte et limiter l'exposition de nouveaux biens dans ces mêmes zones par une adaptation des documents d'urbanisme ;
- réaliser des opérations de recomposition spatiale pour relocaliser les biens et les activités dans les zones non exposées à l'érosion côtière.

Des décrets d'application doivent paraître prochainement dont un qui fixera la liste des communes dans l'obligation d'adapter leur politique en matière d'urbanisme et d'aménagement aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion de leur littoral.

Manque de visibilité (rapport de présentation) et non application de la Loi Littoral avec :

- absence d'identification des zones pour lesquelles les dispositions relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent ;
- des possibilités offertes par le règlement du PLU arrêté, dans les espaces remarquables et la bande des 100 mètres, interdites par la loi susvisée.

Plus particulièrement concernant les zones suivantes :

- les zones naturelles littorales (Nli, Nlc, Nt, Nv) devraient intégrer les dispositions relatives à la bande des 100 mètres et aux espaces remarquables ;
- la zone Nlc correspond « aux plages concédées ».

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – PAU CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 / Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr / www.var.gouv.fr

Dans le tableau des règles particulières applicables à la zone, il est indiqué que « *les constructions y compris les annexes doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres* ».

Or, les concessions de plage prévoient, pendant la période d'exploitation, l'installation de lots de plage dont les structures et bâtis démontables sont parfois implantés en limite du domaine public maritime et, de fait, à une distance inférieure aux 5 mètres précités. De plus le règlement renvoie aux concessions de plage alors que celles-ci ne font pas partie des documents annexés et qu'elles sont évolutives et temporaires.

- les pièces graphiques du PLU arrêté ne permettent pas de déterminer si la zone Up correspond strictement à l'emprise portuaire. Or, si c'est bien le cas, les activités n'étant pas en lien direct avec l'économie du port ne peuvent être autorisées. Les activités de service avec accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et de tourisme ainsi que les salles d'art et de spectacle ne peuvent donc pas y être autorisées.
- l'emplacement réservé 6 pour la sécurisation du garage à bateau ne doit pas se situer sur le domaine public maritime.

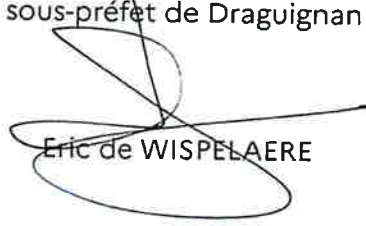
Sur les documents en général

Outre le manque de lisibilité précédemment soulevé, le présent plu arrêté comporte de nombreuses incohérences qui contrarient sa lecture.

- Données trop anciennes et/ou non actualisées (cartes des aléas non mises à jours, référence à des documents abrogés....), ceci pouvant induire des erreurs d'interprétation.
- Nombreuses données différentes selon le document dans lequel elles se trouvent (cf OAP, biodiversité, chiffres sur le reliquat constructible disponible différent selon les pages...)
- Erreurs de définition ou de calcul. Exemple définition erronée du PLAI (p 22 du diagnostic) ou encore somme totale des places de parking...

Je vous invite à relire attentivement votre projet et à y apporter les corrections nécessaires.

Pour le préfet,
et par délégation,
le sous-préfet de Draguignan


Eric de WISPELAERE