



# Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var

Toulon, le 25 août 2021

**Affaire suivie par :**  
**Sandra Joigneau**  
sandra.joigneau@culture.gouv.fr  
Tél. 04.94.31.59.95

La cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var

à

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

Objet : Révision générale du PLU de Roquebrune-sur-Argens – consultation des personnes publiques associées – avis de l'UDAP avant arrêt  
V/Réf. : affaire suivie par M. Priarone et M. Lehoux  
N/Réf. : UDAP83/SJ/n° **122**

Pour faire suite à votre courriel du 13 juillet dernier, je vous transmets ci-après mes observations sur le projet de PLU de Roquebrune-sur-Argens transmis par courriel le 6 août 2021. Le projet s'inscrit dans une démarche vertueuse de prise en compte de l'identité du territoire. Les observations émises reprennent en grande partie, le contenu des échanges de la réunion préparatoire du 18 juin.

**I – Observations générales : PLU et servitudes d'utilité publique**

**Les documents analysés**

Le dossier fourni pour consultation comprend le règlement, le document graphique, et la présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).  
Le PADD, le rapport de présentation, le diagnostic (et les annexes réglementaires) n'ont pas été adressés à l'UDAP et n'ont pu être étudiés. Ces derniers documents fondent le projet communal et justifient le zonage et les orientations réglementaires. Si l'élaboration du PLU s'inscrit dans une démarche vertueuse à plusieurs titres, l'incomplétude du dossier nuit à sa lecture.  
Les documents fournis semblent inachevés. Le règlement comporte plusieurs annotations et articles en cours de rédaction. Le document graphique présente de nombreuses coquilles qui contrarient sa lecture : épaisseur de trait disproportionnée, lettrages des zones déplacés, couleurs de zones similaires difficiles à distinguer, hachures peu lisibles, légende du patrimoine local non perceptible, etc.

- Il convient de compléter le dossier du PLU et d'achever sa rédaction et son illustration. La mise en forme du document graphique est à revoir, en prévoyant a minima un zoom sur le centre-ville. Au vu de la rédaction sommaire du règlement, il est recommandé d'utiliser le temps nécessaire à l'aboutissement du dossier, pour expérimenter l'application du futur PLU dans l'instruction des autorisations droits des sols. Un accompagnement juridique serait pertinent.

### Les servitudes d'utilité publique

Les annexes réglementaires notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) ne figurent pas dans le dossier et n'ont pas pu être vérifiées. Il convient de rappeler les SUP suivantes :

-Le site classé : Le rocher de Roquebrune, site classé le 06/07/1989. Son périmètre est disponible sur le site de la DREAL [https://batrame-paca.fr/recherche/fromURL?territ=liste\(/PACA/DEP83\)&datatype=preid&th=\(SC\)](https://batrame-paca.fr/recherche/fromURL?territ=liste(/PACA/DEP83)&datatype=preid&th=(SC))

-Les monuments historiques :

- L'église Saint-Pierre et Saint-Paul, monument historique inscrit le 18/06/1987
- La chapelle Saint-Pierre, monument historique inscrit le 24/02/1926
- Le dolmen de la Gaillarde sur mer, monument historique classé le 08/01/1910
- et son périmètre délimité des abords (PDA) approuvé par arrêté préfectoral du 5/07/2018
- Le vivier maritime de la Gaillarde, monument historique classé le 23/05/1939

Il est nécessaire de rappeler le rayon de protection des vestiges du Rey Dissart (Monument historique inscrit le 29/12/1992) situés sur la commune de Fréjus, qui s'étend sur le territoire de Roquebrune-sur-Argens.

Les monuments et les rayons de protection sont disponibles sur le site du ministère de la Culture au format SIG <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

### La prise en compte des servitudes d'utilité publique patrimoniales

En l'état du dossier, il n'a pas été possible d'apprécier la cohérence du zonage avec les servitudes d'utilité publique patrimoniales (site classé, monuments historiques et abords) en raison des difficultés de lecture du document graphique du PLU.

Il est important de rappeler que le site classé n'a pas vocation à être urbanisé.

- De manière générale, les zones urbaines ou à urbaniser sont exclues du site classé.
- Le report du site classé (contour) et des monuments historiques (bâti avec un aplat noir et/ou une étoile) sur le document graphique du PLU permet d'assurer une meilleure prise en compte des SUP.

Dans les dispositions générales du règlement, il est souhaitable de rajouter les points suivants :

Concernant les monuments historiques : « Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques. » article L621-27 du code du patrimoine.

Concernant les abords de monuments : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. » article L621-32 du code du patrimoine.

Concernant le site classé : « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale. » article L341-10 du code de l'environnement.

## II - Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### **Secteur Jas de Caillan**

Comme indiqué dans le PAC du 6 novembre 2020, « cet espace ouvert et non construit de 400 mètres de longueur sur 50 à 100 mètres de largeur, forme l'écrin paysager du vieux village de Roquebrune-sur-Argens. Il ménage une distance permettant d'apprécier le village dans sa totalité, son velum de toitures dominé par l'église Saint-Pierre Saint-Paul monument historique. Ce paysage se compose de prairies et de franges arborées, d'affleurements rocheux, relief formant belvédère sur le village. En pied du village, le vallon serpente encadré de jardins.

La coulée verte et les prés du jas de Callian méritent d'être repérés au PLU, à préserver pour leurs qualités paysagères et leur intérêt dans la mise en valeur de l'église, monument historique et de ses abords. »



Le zonage du PLU ne permet pas d'assurer la préservation de ce secteur naturel en raison d'un morcellement inadapté au maintien de l'intégrité de cette entité paysagère et de vocation de zones inadaptées : zone Ueq à vocation de parking, zone Nv permettant une construction d'intérêt public, et zone UD comprenant l'ancien bâti agricole, élément de patrimoine local à préserver.

Cette emprise constitue un potentiel exceptionnel pour la commune, qui souhaite redonner une place à la nature en centre-ville. Elle permet d'envisager une coulée verte : jardins partagés, promenades piétonnes et belvédère, jeux pour enfants, parcours sportifs ... à proximité du centre ancien et des futurs sites de production de logement. Un tel projet contribue à améliorer la qualité du cadre de vie et met en valeur le patrimoine de Roquebrune-sur-Argens. Il s'inscrit à plusieurs titres dans le programme de Petites Villes de Demain.

- Il convient d'harmoniser l'ensemble de cette entité paysagère par un zonage unique Nn ou Np d'exclure toute urbanisation et parkings incompatibles avec la qualité et le potentiel du lieu.
- Remplacer le cône de vue par une représentation illustrant la séquence paysagère étendue et repérer le bâti d'intérêt patrimonial situé à l'angle de la rue des Cavalières et de la rue du Jas de Caillan.
- Une étude par un paysagiste concepteur est à prévoir pour définir le projet.

En parallèle, une réflexion sur les flux piétons et le stationnement est à engager à l'échelle du centre-ville (état des lieux, diagnostics, besoins, optimisations et projets éventuels). Au regard de la qualité du jas de Caillan et son potentiel, l'implantation de stationnement est à écarter à l'exception de la rue du Jas de Caillan qui mérite une requalification globale (notamment gestion des flux piétons et belvédère côté centre ancien, alignements d'arbres urbains, et stationnement côté urbanisation récente).

### **Secteur Saint-Eloi**

➤ L'îlot accueillant actuellement la caserne est à revoir dans son gabarit et dans son emprise. En effet, l'entrée de ville de Roquebrune se distingue par une forme urbaine singulière. La séquence est marquée par un alignement d'anciennes remises en R+1. Il convient de respecter ce gabarit. A l'arrière, l'îlot est traversé par un canal et un cheminement piéton. Un jardin doit être créé le long du canal pour maintenir les qualités d'ambiance de cette desserte. Le parking existant dans le même esprit est à re-naturer (suppression des enrobés et plantations d'arbres d'ombrage) pour valoriser ce vaste cœur d'îlot, lutter contre les îlots de chaleur urbain et valoriser les liaisons piétonnes existantes et projetées.

➤ L'îlot Aicard et l'îlot attenant projeté en R+3 sont à modifier selon les observations suivantes : l'ancienne école est à protéger au titre du patrimoine local et à identifier sur le plan de l'OAP. Cet édifice d'intérêt patrimonial constitue un jalon important dans le tissu. Il doit conserver un gabarit supérieur au reste du front bâti. Le gabarit R+3 de l'îlot attenant n'est pas adapté à cet enjeu et ne respecte pas les gabarits alentours en R+1.

- Le long de la D7, le gabarit en R+2 n'est pas adapté à la forme urbaine de l'entrée de ville et risque d'accentuer l'effet de rue corridor (tout en réduisant l'ensoleillement).
- Face à l'ancien moulin et aux près, la limite d'implantation doit respecter les courbes de niveaux et les enjeux de perception depuis l'entrée Est du centre-ville. La limite calée sur le tracé parcellaire ne permet pas d'assurer l'intégration paysagère du projet futur. Il est important de revoir le tracé en fonction des perceptions, du relief et d'épaissir l'écran végétal.

#### **Secteur la Valette**

- Comme pour le secteur Saint Eloi, revoir la limite d'implantation Est en fonction des perceptions, du relief et épaissir l'écran végétal.
- Un soin particulier doit être apporté à l'accès depuis la RD pour éviter une banalisation de la voie.
- Remplacer le cône de vue par une représentation illustrant la séquence paysagère étendue et repérer le bâti d'intérêt patrimonial.
- Les deux premiers croquis d'insertion des constructions dans la pente sont à supprimer.

Le premier illustre une implantation perpendiculaire aux courbes de niveau et propose des façades pignons orientées vers l'aval. Le deuxième croquis illustre un projet nécessitant des terrassements conséquents et trois niveaux apparents en perception lointaine. Ces dispositions ne sont pas adaptées à l'intégration paysagère du futur projet qui occupe un point haut largement perçu.

#### **Entrée de ville Ouest, une OAP à prévoir**

- Une mutation prochaine est pressentie pour le secteur UB en entrée de ville Ouest. Dans ce contexte, il est important de prévoir une OAP pour éviter les « coups partis » et accompagner au mieux les objectifs du projet communal et du renouvellement urbain. Une réflexion est à mener sur la forme urbaine, les dessertes et liaisons piétonnes, la transition entre paysage rural et urbain, le stationnement... Les édifices d'intérêt patrimonial sont à repérer, ils participent à l'identité de Roquebrune.

De manière générale, le report des courbes de niveau (même sommaires IGN) sur le fond de plan des OAP, renseigne utilement le relief, qui conditionne tout projet.

### **III- Le règlement**

#### **Le patrimoine local :**

La liste (page 20) est insérée en regard de l'article L111-23 ou 15, cela suggère que l'application de l'article est limitée à cette liste, qui n'est pas exhaustive. De plus, il convient de vérifier la pertinence de cette liste à cet emplacement. Cette liste semble correspondre au repérage du patrimoine local au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le règlement écrit, il serait pertinent d'illustrer la légende graphique en vis-à-vis des dispositions réglementaires. Le repérage du patrimoine local ne semble pas lisible sur le document graphique.

#### **Article B10 : la formule négative rend la règle confuse.**

De manière générale, une formule affirmative au présent de l'indicatif est à privilégier pour gagner en clarté. Proposition : *La division de terrains bâtis en vue du détachement de terrains à bâtir doit respecter les règles de volumétrie et d'implantation fixées par les articles de la zone, notamment pour le bâtiment existant conservé.*

**Article B14 servitudes de vue :** cet article présente une notion intéressante et adaptée aux enjeux paysagers de Roquebrune-sur-Argens. Son incidence n'a pu être appréciée en l'absence des documents graphiques mentionnés et de prescriptions associées.

**Article B15 patrimoine archéologique :** Les articles mentionnés sont erronés et le contenu du paragraphe semble inexact.

Pour rappel, la commune est concernée par plusieurs zones archéologiques de saisine.

L'arrêté modificatif n°83107-2017 du 26 septembre 2017 et les plans de situation des zones, disponibles sur le site de la DRAC PACA (service régional de l'archéologie) doivent être annexés au rapport de présentation, ils précisent les dispositions relatives à cette zone au titre du Code du Patrimoine et du Code de l'Urbanisme.

- Il convient de vérifier ce paragraphe et de joindre l'arrêté dans son intégralité, texte et carte.

**Concernant le changement de destination des bâtiments agricoles,** le repérage du bâti concerné ne semble pas lisible sur le document graphique.

**Article C3- implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Il est mentionné l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Or, le territoire communal de Roquebrune ne comporte pas d'AVAP ou de site patrimonial remarquable à ce jour.

- Cette mention est à supprimer.

**Article C8 Adaptation au terrain :**

- La règle d'adaptation au terrain est à revoir. En l'état, le mode de calcul permet de créer une construction en escalier et contribue à la création de front bâti au fort impact visuel, présentant un nombre de niveaux apparents supérieur à l'objectif visé dans le PLU. A titre d'exemple le R+1 vise deux niveaux apparents. Un calcul de hauteur basé sur la hauteur absolue est à prévoir au regard des enjeux d'adaptation au terrain du territoire de Roquebrune.

**Perméabilité des sols :** « L'aménagement de surfaces minérales des aires de stationnement, accès et voirie, allée, terrasse, etc. doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux. » Les termes « revêtements perméables » semblent plus adaptés à l'intention visée. Une pierre peut être poreuse, un sol pierre jointé au ciment est imperméable.

**Page 45 et suivantes :** « Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU. » Cette formulation est erronée dans la mesure où les SUP affectent l'utilisation des sols et s'imposent aux documents d'urbanisme.

**Gabarit :** Dans le centre ancien, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles mitoyens, avec une variation de plus ou moins 1 mètre.

- La phrase est à reprendre selon cette formulation plus adaptée au respect des formes urbaines traditionnelles du centre ancien.

**Annexes :** « Les annexes sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher de la construction existante à date d'approbation du PLU, avec un minimum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. » Cette formulation comporte une ambiguïté, une annexe de 5m<sup>2</sup> pourra elle être autorisée ?

**Emprise :** « La hauteur de 6 m, mesurée à l'égout du toit, est autorisée sur une emprise au sol maximale de 60% de la parcelle ou unité foncière. » et « Toute construction doit avoir une emprise au sol maximale de 20% de la parcelle ou de l'unité foncière. »

Ces deux règles présentent une ambiguïté, il convient de vérifier leur intention. En l'état, cela pourrait contribuer à augmenter l'impact des lotissements notamment de Sainte Candie.

**Servitude de cour commune :** « Il peut être dérogé à cette règle par l'établissement d'une convention de servitude de cour commune. »

Le PLU vise à présenter le projet communal, l'orientation vers les outils de dérogation peut altérer la mise en œuvre des objectifs. Il ne paraît pas opportun de l'indiquer au risque de voir se multiplier les cas et de supprimer les franges dédiées aux espaces libres et à la végétation.

**Zone agricole :** le secteur Np correspond aux espaces naturels remarquables de la commune à protéger. Dans le même esprit, un secteur Ap lié au site classé permettrait de signifier le fort enjeu paysager du site.

**Le zonage N :** « Correspond aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels. »  
Conformément à l'article R. 151-24 du CU cité en introduction, ces zones sont également protégées en raison de leur caractère naturel et de la préservation des ressources. Ce point mérite d'être ajouté.

**Les clôtures en zones A et N :** il est important de limiter les clôtures aux grillages agricoles ou forestiers.  
➤ De manière générale, les murs pleins, murs bahut et grilles sont à exclure car inadaptés au caractère des zones agricoles ou naturelles.

**Le zonage Nv :** Il est difficile de localiser les zones Nv sur le document graphique transmis. Ce zonage permettant les constructions d'intérêt public en espaces naturels est à préciser, notamment par rapport aux SUP : site classé et rayons de protection des monuments historiques.

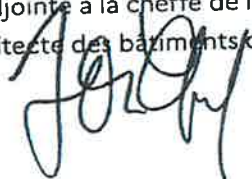
**Emplacements réservés :** En l'absence de précision sur les emplacements réservés, il n'a pas été possible d'apprécier la nature des ER et les enjeux.

En conclusion, l'UDAP émet un avis réservé sur les documents transmis du projet de PLU. Il convient d'intégrer les observations mentionnées ci-dessus, en particulier les chapitres I et II. L'essentiel des observations émises visent la prise en compte des servitudes d'utilité publique patrimoniales en vigueur et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de Roquebrune-sur-Argens.

De manière générale, il est important de coordonner le plan local d'urbanisme avec le programme Petites Villes de Demain.

Pour la cheffe de l'UDAP

Sandra Joigneau  
Adjointe à la cheffe de l'UDAP  
Architecte des bâtiments de France





**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine du Var**

Toulon, le 17 décembre 2021

**Affaire suivie par :**

**Sandra Joigneau**

sandra.joigneau@culture.gouv.fr

Tél. 04.94.31.59.95

La cheffe de l'unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine du Var

à

Monsieur le Directeur départemental des terri-  
toires et de la mer

Objet : Révision générale du PLU de Roquebrune-sur-Argens – consultation des personnes publiques asso-  
ciées – avis de l'UDAP après arrêt

V/Réf. : affaire suivie par M. Soriano

N/Réf. : UDAP83/SJ/n°187

P.J. : 1

Pour faire suite à votre demande, je vous transmets ci-après mes observations sur le projet de PLU de Roquebrune-sur-Argens arrêté par délibération du 6 octobre 2021.

Si le projet s'inscrit dans une démarche vertueuse de prise en compte de l'identité du territoire, les observations émises dans l'avis de l'UDAP du 25 août dernier n'ont, pour la plupart, pas été intégrées. Aussi, je renouvelle mon avis réservé sur le plan local d'urbanisme arrêté et demande l'intégration des observations énoncées dans l'avis joint, en particulier les chapitres I et II. L'essentiel des observations émises visent la prise en compte des servitudes d'utilité publique patrimoniales en vigueur et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de Roquebrune-sur-Argens, elles font suite aux échanges de la réunion préparatoire du 18 juin.

A noter les servitudes d'utilité publiques, annexe réglementaire du PLU, n'ont pu être vérifiées. Cette annexe réglementaire du PLU ne figure pas dans le dossier fourni.

Je reste à votre disposition pour échanger sur la modification du projet.

Pour la cheffe de l'UDAP

Sandra Joigneau  
Adjointe à la cheffe de l'UDAP  
Architecte des Bâtiments de France