



NOTE EN REPONSE

(Suite à l'avis PPA de l'Etat du 23/12/2021)

EN PREAMBULE

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), l'Etat a rendu son avis le 23 décembre 2021, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Roquebrune-sur-Argens arrêté par délibération du conseil municipal du 6 octobre 2021.

Ce projet a fait l'objet de plusieurs observations et recommandations de la part du représentant de l'Etat, observations qui ont été analysées, et pour les plus importantes, prises en compte par la commune dans le projet soumis à l'enquête publique.

Pour une parfaite information du public, il est apparu indispensable à la commune, de joindre au dossier d'enquête publique, la présente note qui fait la synthèse des observations de l'Etat et des réajustements effectués, en conséquence, par la commune.

Il est précisé que les modifications ainsi réalisées et listées dans la note, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

1) Les observations de forme sur les documents transmis :

En premier lieu, l'Etat soulève des difficultés de lisibilité liées à la qualité graphique des documents transmis, notamment en ce qui concerne les cartographies arguant du fait que : *« les pièces constituant le projet arrêté ont été transmises scannées et non pas 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) »*.

Si les pièces ont été transmises en version scannée, à partir de documents papiers signés, c'est par souci de conformité avec une demande de la Préfecture qui s'inscrit dans le cadre du contrôle de légalité. Il en résulte logiquement une perte de lisibilité des cartes. Des versions numérisées de ces planches, zoomables et nettement plus lisibles, ont été adressées aux Services de l'Etat le 23 novembre 2021 suite à leur demande.

De plus et afin de garantir la tenue de l'enquête publique dans les meilleures conditions, des zooms cartographiques centrés sur les principaux quartiers urbains de la Commune sont affichés sur les murs des locaux où celle-ci se déroule. Ces mêmes cartes sont également à la disposition de Madame le commissaire-enquêteur dans le cadre de ses permanences et sont annexées au dossier d'enquête publique. Elles constituent donc un complément d'information supplémentaire et complémentaire aux cartes déjà présentes dans le document de PLU arrêté.

Par ailleurs, les éventuelles incohérences présentes dans le projet de règlement entre la nature d'une zone et ce qui y est autorisé seront corrigées. Par exemple, les sous-destinations relevant des salles d'art et de spectacle ainsi que de l'hébergement hôtelier, ne seront pas permises au sein de la zone UP à vocation portuaire.

2) Les observations concernant l'application de la loi Littoral :

2.1/ La zone 2AUeq

Cette zone à urbaniser (extrait cartographique ci-dessous), située dans le secteur du Défens, est destinée à accueillir, après viabilisation, des équipements publics. Elle a été zonée ainsi à la demande d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) qui a pour projet d'utiliser le secteur pour y réaliser des équipements, sans que ceux-ci ne soient clairement définis à ce jour. L'Etat fait le constat que cette zone est en discontinuité de l'agglomération existante en précisant que l'autoroute A8 qui la borde au sud marque une séparation nette avec l'agglomération, constituant de fait une rupture d'urbanisation, et que des espaces agricoles et forestiers se trouvent tout autour.

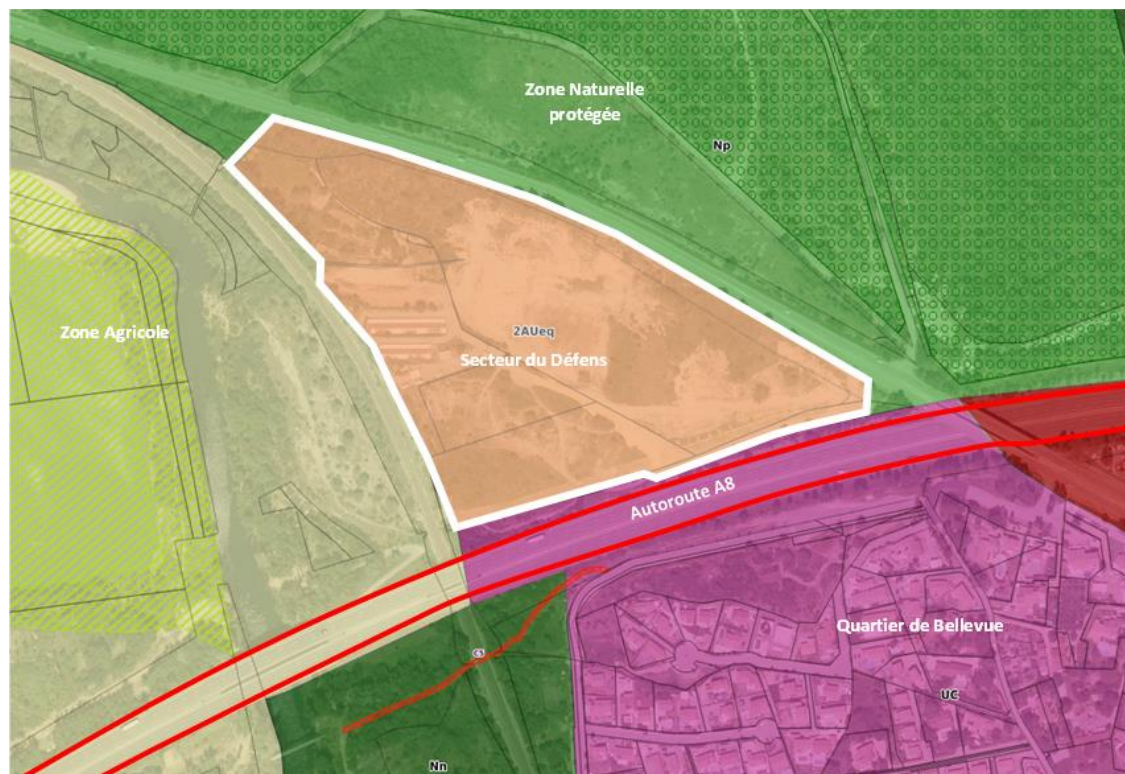
Afin d'apporter une réponse claire à cette remarque et de respecter les dispositions de la loi Littoral, cette zone 2AUeq sera supprimée et reclassée en zone naturelle. Elle pourra ainsi être utilisée si nécessaire au titre de la compensation.

Le retrait de ce zonage n'est pas de nature à modifier de manière substantielle l'équilibre du document.

En effet :

- La production de logements et les obligations en matière de production de LLS ne sont pas impactées.
- Aucun projet d'équipement à réaliser sur le site n'a été ni soumis, ni arrêté par ECAA, en grande majorité propriétaire du site, dans l'intérêt de laquelle ce zonage a été proposé.
- La suppression de ce zonage conduira à une diminution de la consommation d'espace, en plein accord avec les objectifs du PADD.

Secteur du Défens : Projet de zone 2AUeq abandonnée au profit d'une zone N



2.2/ Les zones Ns :

Les services de l'état énoncent que « les zones Ns, notamment sous le village (dans un secteur de patrimoine paysager à protéger), aux Issambres (au milieu d'espaces boisés classés), et au sud de la ZAC des Pérussiers, 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 ».

De manière générale, les zones Ns sont prévues au sein d'espaces naturels pour y permettre des activités sportives de pleine nature.

- Le zonage Ns appliqué sur le secteur de St Roch l'a été dans le but de permettre un projet d'accrobranche / Via Ferrata dans le cadre d'une dynamisation du tourisme à vocation sportive et des activités de pleine nature.
- La zone Ns « sous le village » correspond au secteur du lac de l'Arena sur lequel se développe un projet en partenariat avec le Conseil Départemental élaboré en collaboration avec et validé par les services de l'Etat (DREAL).
- Les zones Ns au sud de la ZAC du Pérussier correspondent à deux golfs existants.
- La zone Ns des Issambres a été appliquée sur le site du Bike Park réalisé par l'ancienne Majorité Municipale au col du Bougnon, dans le but d'y permettre, après que les contentieux y afférant aient été réglés, la reprise d'une activité sportive de pleine nature. Ce zonage Ns sera remplacé par un zonage Nn à la demande des services de l'Etat.



Pour se conformer aux dispositions de la loi Littoral, les nouvelles constructions y seront interdites.

Seuls les installations et aménagements légers nécessaires aux activités autorisées, notamment ceux permis au sein des espaces remarquables (tels que mentionnés par l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme) y seront permis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la conservation des espaces naturels. Le règlement de la zone Ns sera modifié afin de garantir ces dispositions.

2.3/ Les zones Nt :

Concernant ces zones l'avis de l'Etat précise que : « *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...* »

Les zones Nt sont prévues au sein d'espaces naturels pour y permettre des activités de camping et de caravanning.

La commune confirme que toutes les zones Nt correspondent à des campings existants.

Contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis de l'Etat, la petite zone Nt située vers la Gaillarde correspond à une activité existante de camping-caravanning régulièrement autorisée.

Aucune nouvelle zone Nt n'a été, ni ne sera créée hors des campings déjà existants.

Zonage Nt Aménagement existant (Camping Au Paradis des Campeurs)



Pour se conformer aux dispositions de la loi Littoral, les nouvelles constructions y seront interdites.

Seuls les installations et aménagements légers nécessaires aux activités autorisées y seront permis sous réserve de ne pas porter atteinte à la conservation des espaces naturels. Le règlement de la zone Nt sera modifié afin de garantir ces dispositions.

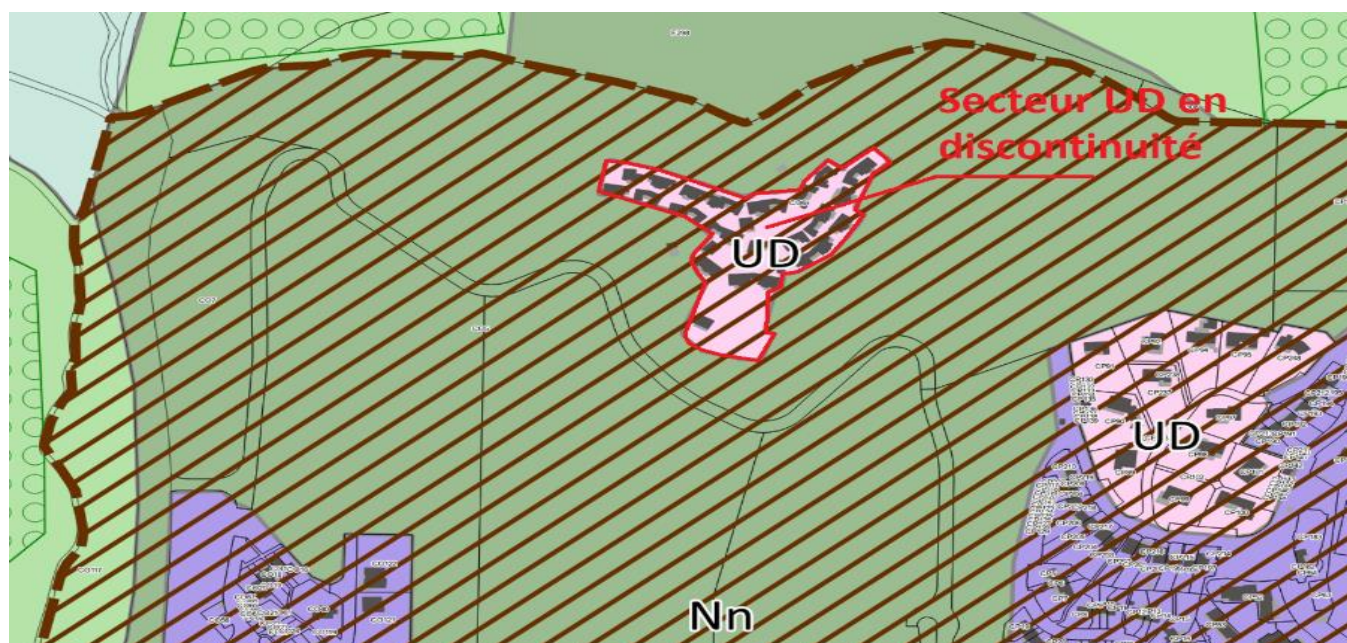
2.4/ Les zones UD

Dans l'ensemble des zones Ud, l'avis de l'Etat précise que : « *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 de 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 Pérussiers et des Issambres.* »

Comme préconisé par les services de l'Etat, les périmètres des zones UD ont été déterminées au plus près du bâti existant dans les secteurs précités.

L'avis précise également que : « *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 classées en N* »

Secteur en discontinuité : Haute Garonne Nord aux Issambres



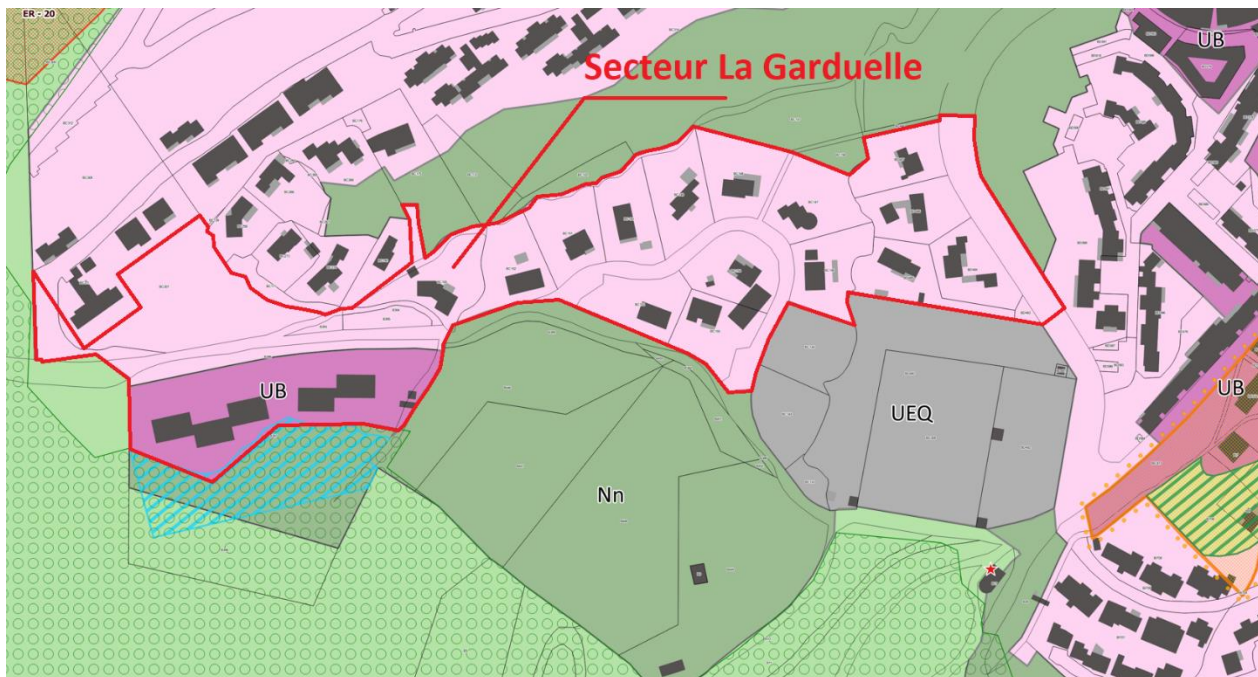
La commune entend préciser que dans ce périmètre, il n'existe qu'un seul secteur zoné en Ud situé en discontinuité.

Il s'agit de la Résidence Bellevue, un ensemble immobilier régulièrement édifié dans les années 90 et correspondant à une copropriété comprenant plus de 100 lots.

Un classement en zone N pourrait être constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans ces conditions, la commune souhaite maintenir le zonage Ud sur ce secteur, ce qui répond par ailleurs à la recommandation rappelée plus haut des services de l'Etat qui souhaitent que les zones UD du document d'urbanisme collent au plus près du bâti existant

L'Etat expose enfin que : « *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 sur cette partie du village* ».



Le secteur concerné est celui de la Garduelle.

Il n'est pas situé en limite de zone humide. La Commune relève que ce secteur correspond à un espace urbanisé composé à l'est d'un espace résidentiel pavillonnaire comportant 15 parcelles bâties et à l'ouest d'une parcelle supportant un programme collectif de 40 logements sociaux répartis dans 5 bâtiments en R+2 (Résidence du Pont des Pauses, gestion Var Habitat). De plus, ce secteur est en continuité à l'ouest avec le secteur de Sainte Candie et à l'est avec l'agglomération du Village.

Aucune dent creuse n'est identifiée dans ce secteur.

L'espace vierge de construction situé à l'ouest est une partie commune du lotissement de Sainte Candie, laquelle, de fait est inconstructible. Le mitage ne sera donc pas aggravé. Le règlement de la zone Ud associé à la taille des parcelles et à la topographie des lieux garantissent la cristallisation du paysage urbain existant.

Un classement en zone N pourrait être constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans ces conditions, la commune souhaite maintenir le zonage Ud sur ce secteur, ce qui répond par ailleurs à la recommandation rappelée plus haut des services de l'Etat qui souhaitent que les zones UD du document d'urbanisme collent au plus près du bâti existant

3) Les Emplacements Réservés :

L'avis de l'Etat précise que : « Certains ER, notamment l'ER 14 (en pleine zone naturelle) et l'ER 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. »

Les Emplacements Réservés n° 14 et 15 à destination de cimetières paysagers vont être supprimés afin de respecter les dispositions de la loi Littoral. Néanmoins, un tènement foncier communal situé en continuité de l'agglomération de la Boverie est pressenti pour accueillir cet'équipement public, dans le cadre de la requalification du secteur actuellement occupé par la STEP des Bastides du Lac qui doit être prochainement déconstruite.

4) La consommation d'espace :

S'agissant de la consommation d'espace, l'avis de l'Etat relève que : « *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 RD 7 (ER 21) ...* »

L'Etat pointe du doigt la consommation foncière engendrée par certains Emplacements Réservés au sein des espaces agricoles notamment pour l'aménagement de bassins d'expansion de crues.

Le tableau ci-dessous synthétise l'économie réalisée en termes de consommation foncière engendrée par les modifications évoquées plus haut :

ER Numéro	Bénéficiaire	Vocation	Superficie en m ²	Etat
8	Commune	Création de parking et voirie	14 690	Réduit à 5 000 m ²
9	Commune	Bassin d'expansion de crues	146 100	A supprimer
14	Commune	Création d'un cimetière paysager	34 970	A supprimer
15	Commune	Création d'un cimetière paysager	32 800	A supprimer

On note ainsi une réduction importante de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de **223 560 m²** sachant que le redimensionnement de l'ER n° 08 reste à déterminer exactement.

La prise en compte du risque inondation lié aux crues du fleuve l'Argens est un enjeu prioritaire dans le PLU de la commune. C'est pourquoi il est proposé, en concertation avec les Services de l'Etat, de maintenir la vocation de zones d'expansion de crues des secteurs identifiés mais en remplaçant certains des emplacements réservés par un zonage agricole spécifique, par exemple Ai (Agricole inondation), qui n'autorisera que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite. De nouvelles zones Ai pourraient être créées d'ici à l'approbation afin d'améliorer la prise en compte de ce risque.

Concernant les ER n° 03, 04 et 05 placés au bénéfice de l'EPCI pour l'aménagement de bassins d'expansion de crues, ils seront maintenus à la demande d'Estérel Côte d'Azur Agglomération dans la mesure où celle-ci souhaite acquérir les terrains.

Il est également souligné par les services de l'Etat que : « *La justification de certains élargissements de voies et/ou de leur tracé mériterait d'être approfondie, notamment pour l'ER n° 33* »

L'ER 33 a été placé à cet endroit pour améliorer la sécurité des usagers sur la montée de Bellevue en réalisant un doublage de la voie existante créant ainsi une circulation à sens unique permettant de limiter les potentiels risques induits par la circulation des bus scolaires.

5) Habitat :

L'avis de l'Etat précise que : « *le PLU aurait pu intégrer une réflexion sur des ER permettant des opérations en 100% social* ».

Cette action en faveur de la production de logements sociaux a bien été prise en compte par la Commune mais elle se traduit différemment. La valorisation du patrimoine foncier a ainsi été privilégiée. En ce sens, des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) auxquels sera affecté un pourcentage de 100 % de LLS ont été ciblés sur certaines parcelles communales. Ceux-ci apparaissent uniquement sur les cartographies comme le fait remarquer l'avis de l'Etat.

Ces SMS feront l'objet d'un listing qui sera rajouté au règlement écrit.

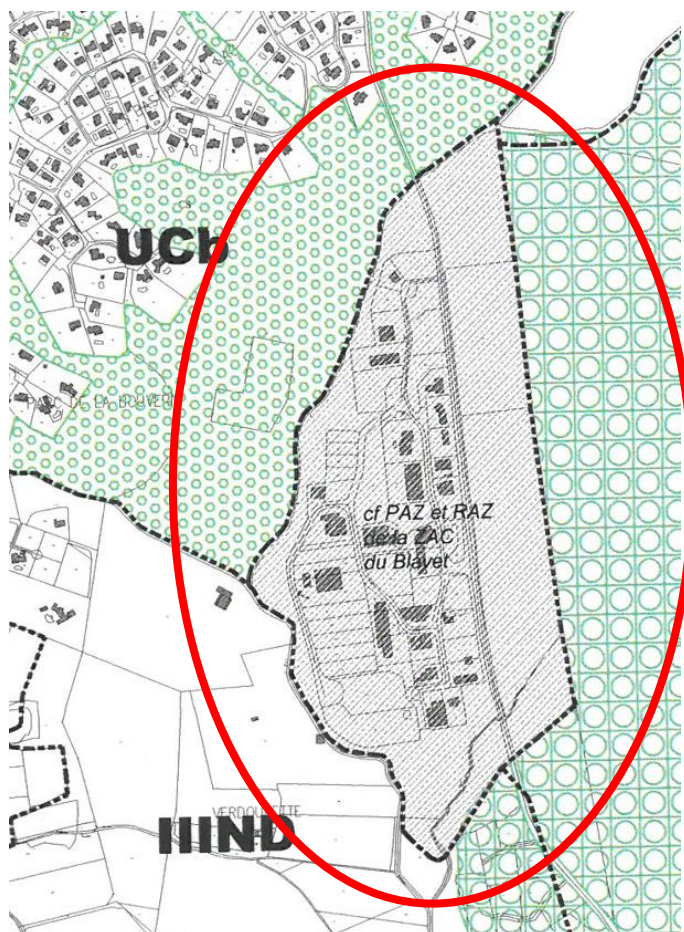
6) Zone d'Aménagement Concerté :

Dans leur avis du 23 décembre 2021, les services de l'Etat indiquent que : « 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. »

La commune entend préciser et confirmer que le périmètre des ZAC existantes n'a, en aucune manière, été modifié comme en attestent les extraits cartographiques comparatifs ci-dessous, et qu'elle n'a pas du tout l'intention de le faire. Une erreur matérielle subsiste concernant la parcelle BW19 qui n'est pas incluse dans un périmètre de ZAC. Elle sera corrigée.

Zac du Blavet

POS - Planche communale 8^{ème} modification
valide au 18 mars 2016



Projet de PLU Arrêté le 06 octobre 2021

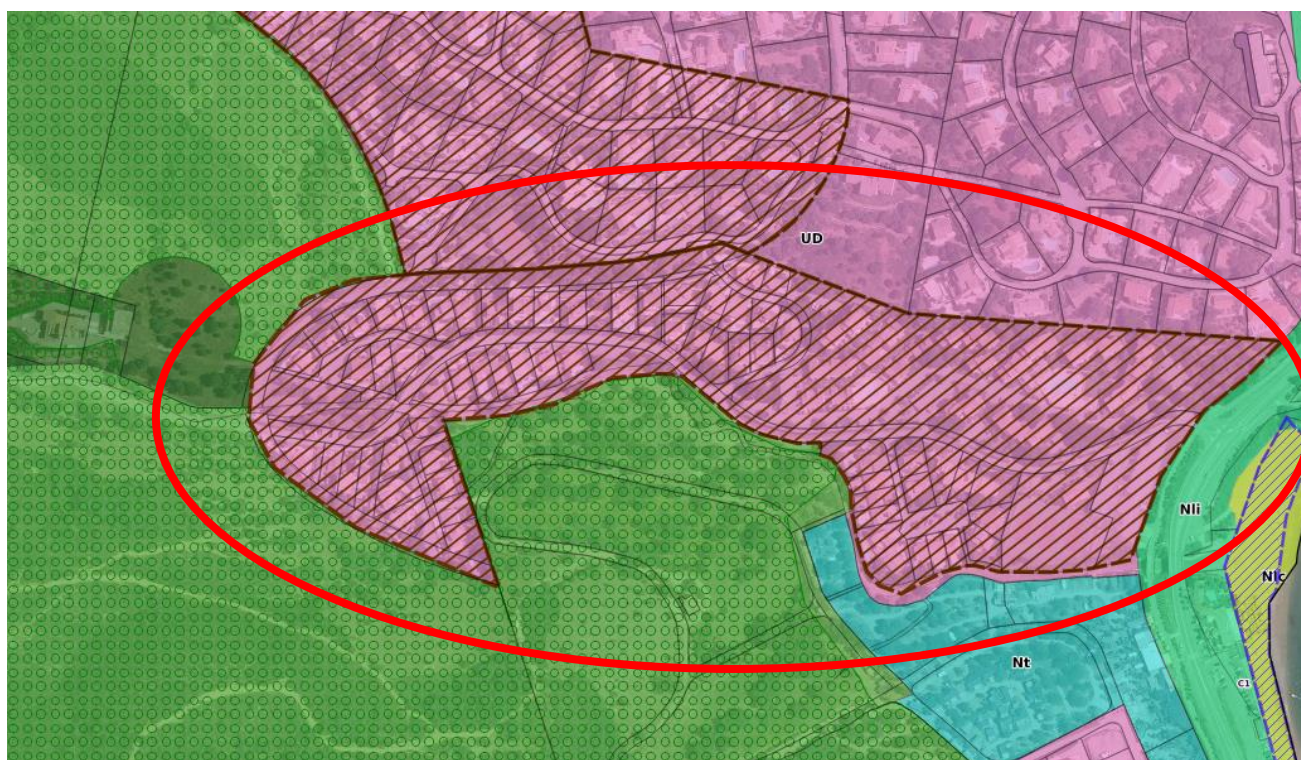


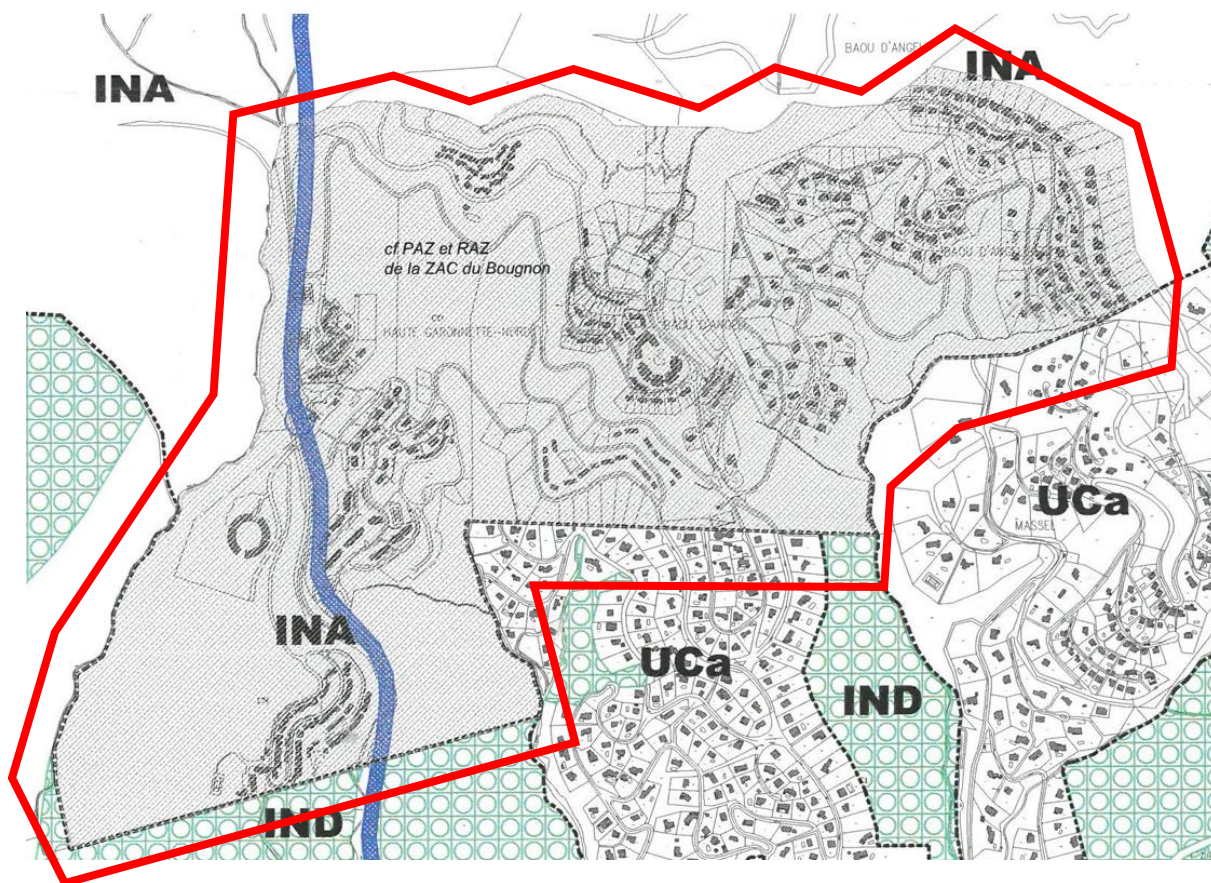
ZAC de la Gaillarde Nord :

POS - Planche communale 8^{ème} modification valide au 18 mars 2016



Projet de PLU Arrêté le 06 octobre 2021





Projet de PLU Arrêté le 06 octobre 2021

