

ENQUETE PUBLIQUE n°E21000060/83

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Autorité organisatrice	Commune de Roquebrune-sur-Argens
Personne responsable du projet	Commune de Roquebrune-sur-Argens
Objet	Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens dans le département du Var
Durée	Du 28 février 2022 au 1 ^{er} avril 2022

Vues les versions en vigueur au 25/04/2022 :

- du code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants,
- du code de l'urbanisme.

Vu :

- l'arrêté municipal n°2022/35 du 4 février 2022 prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens.

Sommaire

SOMMAIRE	2
1. OBJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2. RESUME ET ANALYSE CIRCONSTANCIEE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2.1. Contexte de l'enquête	3
2.2. Déroulement de l'enquête	3
2.3. Analyse du projet	4
2.4. Analyse et synthèse des observations et propositions du public	4
2.4.1. Participation et ambiance de l'enquête publique	4
2.4.2. Permanences	4
2.4.3. Relevé des thèmes abordés par le public lors de l'enquête	5
2.4.4. Procès-verbal de synthèse	5
2.5. Analyse et synthèse des réponses de la personne responsable du projet	6
2.5.1. Résumé du mémoire en réponse	6
2.5.2. Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des avis des personnes publiques associées	6
2.5.3. Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des observations du public	6
3. CONCLUSION MOTIVEE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	9

1. Objet et cadre juridique de l'enquête publique

La présente enquête publique concerne **l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens**, conformément à la section 1 du chapitre III du titre II du livre I^{er} des parties législative et réglementaire du code de l'environnement, à savoir ses articles L123-1 à L123-18 ainsi que R123-1 et suivants qui disposent des enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

L'autorité organisatrice de la procédure d'enquête publique est la commune de Roquebrune-sur-Argens.

La personne responsable du projet est la commune de Roquebrune-sur-Argens.

Selon l'article L153-21 du code de l'urbanisme, à l'issue de cette procédure d'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par le conseil municipal.

2. Résumé et analyse circonstanciée de l'enquête publique

2.1. Contexte de l'enquête

La commune de Roquebrune-sur-Argens compte environ 14 937 habitants pour une superficie de 10 610 ha. Elle se situe sur une frange littorale soumise à une forte pression foncière.

Son urbanisation est régie par le règlement national d'urbanisme depuis que le plan d'occupation des sols de Roquebrune-sur-Argens prescrit en novembre 2014 a été rendu caduc en mars 2017.

Le conseil municipal de Roquebrune-sur-Argens a décidé de reprendre l'élaboration de son plan local d'urbanisme le 28 juillet 2020 et en a arrêté le projet le 6 octobre 2021.

La concertation publique s'est déroulée selon les modalités prévues par délibération en date du 28 juillet 2020.

2.2. Déroulement de l'enquête

Toutes les phases de l'enquête, de la préparation de l'arrêté d'ouverture à la rédaction de l'avis, se sont déroulées dans un climat courtois et serein.

Les services de la mairie se sont montrés disponibles et facilitateurs. Les documents nécessaires à l'établissement du rapport ont été transmis par voie papier et voie électronique.

Considérant la concertation préalable organisée par la personne responsable du projet, je n'ai pas jugé nécessaire l'organisation d'une réunion publique.

2.3. Analyse du projet

La commune de Roquebrune-sur-Argens située au pied du massif des Maures, dans la plaine alluviale de la rivière Argens et en bordure de la mer Méditerranée offre un cadre et une qualité de vie qui la rendent très attractive.

Le développement qui en découle impacte son équilibre environnemental, démographique et social. Ainsi la démographie en croissance continue entretient-elle un besoin permanent de logements et donc de constructions nouvelles dont le nombre par application de la loi SRU augmente la carence en logements sociaux.

Cette commune dynamique est le lieu d'installation de nombreuses activités agricoles, d'artisanat et de services, d'hébergement, de loisirs et de tourisme, d'activités économiques et de fabrication en zones d'activités. De plus, sa situation méridionale et littorale en fait un endroit de villégiature prisé.

L'occupation du sol varie sur le territoire en fonction de ces diverses installations et activités humaines. L'urbanisation se localise principalement sur 5 secteurs ayant chacun une vocation propre et qui sont identifiés de la façon suivant du nord vers le sud :

- La Bouverie,
- Les quatre-chemins,
- Le village,
- Le Perrussier et La Rouvière,
- Les Issambres.

L'étalement urbain important de ces 5 secteurs exige un dimensionnement conséquent des infrastructures publiques, des réseaux divers, de la voirie et des déplacements.

Il ressort de l'enquête publique que l'enjeu principal du plan local d'urbanisme est la maîtrise du développement urbain sur un territoire littoral dynamique à forte pression foncière dans un contexte de carence de logements, notamment sociaux, et d'obligation de respect de la loi littoral, d'économie des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation de la biodiversité et des paysages et de prise en compte des risques naturels liés notamment aux inondations et aux incendies de forêts.

2.4. Analyse et synthèse des observations et propositions du public

2.4.1. Participation et ambiance de l'enquête publique

L'enquête s'est bien déroulée, dans un climat serein et conformément à l'arrêté municipal visé en première page et organisant l'enquête. Les moyens pour permettre la participation du public ont été mis en œuvre par les services municipaux.

Au total, 543 personnes différentes dont 70 anonymes, se sont exprimées. La participation a donc été importante, probablement du fait de la forte implication de ses habitants, ses associations, ses agriculteurs, ses commerçants, ses artisans, ses entrepreneurs et du fort intérêt que la commune suscite pour de nouvelles installations résidentielles ou économiques.

Les 355 observations recueillies auprès du public témoignaient essentiellement d'un attachement à la conservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement mais également d'une inquiétude face à la diminution des droits à bâtir qui impactent les projets de construction ou de développement économique.

2.4.2. Permanences

Lors des permanences, les services municipaux avaient prévu l'accueil des personnes à mobilité réduite et la mise en place de mesures sanitaires de lutte contre la Covid-19.

Le service urbanisme avait mis à disposition un logiciel de consultation cartographique superposant le projet de zonage du plan local d'urbanisme à la couche des parcelles cadastrales.

Les six permanences ont permis de recevoir toutes les personnes qui s'étaient déplacées à la mairie d'honneur, à la mairie annexe des Issambres ou à la mairie annexe de la Bouverie.

J'informais les personnes qu'elles pouvaient photographier les documents, leur indiquant également le site internet de la mairie où ils étaient téléchargeables.

2.4.3. Relevé des thèmes abordés par le public lors de l'enquête

Les principaux thèmes qui se dégagèrent lors de l'enquête sont présentés ci-dessous selon un classement en 12 axes :

Axe 1 : Observations et demandes sur certains secteurs à enjeux forts

- OAP Jas de Caillan
- OAP Jean Aicard
- OAP La Valette
- Parcelle CS 745 à la Bouverie
- Place San Peïre
- ZAC du Mas d'Esquières

Axe 2 : Demandes de déclassement d'espace boisé classé

- avec demande de modification vers le zonage A
- avec demande de modification vers le zonage U
- avec demande de modification vers le zonage Nn ou Nm

Axe 3 : Observations et demandes sur les emplacements réservés

Axe 4 : Observations et demandes sur les biens vacants sans maître

Axe 5 : Demandes de changement de zonage

- Zonage Np vers N
- Zonage A ou N vers U
- Zonage U ou A ou N vers UE
- Zonage N vers A ou Ns
- Zonage U vers U plus dense
- Zonage U vers N
- Zonage U vers A

Axe 6 : Demandes de modification pour un changement destination ou des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées

Axe 7 : Demandes de modification du règlement

- Modification sur les dispositions générales
- Modification sur le règlement de la zone A
- Modification sur le règlement de la zone N
- Modification sur le règlement de la zone U
- Modification sur le règlement de la zone UE
- Modification sur le règlement de la zone UT
- Modification sur le règlement graphique

Axe 8 : Observations en lien avec d'autres documents de planification

- Gestion des eaux pluviales
- Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux
- Dimensionnement des voiries et réseaux divers

Axe 9 : Observations en lien avec le risque incendie

Axe 10 : Observations sur l'offre de logements sociaux

Axe 11 : Observations sur le formalisme

- Erreurs matérielles
- Difficultés matérielles
- Demande de renseignements

Axe 12 : Divers

2.4.4. Procès-verbal de synthèse

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête ont été communiquées à la personne responsable du projet, par le procès-verbal de synthèse et ses pièces annexes joints en Annexe 10 du rapport.

2.5. Analyse et synthèse des réponses de la personne responsable du projet

Les réponses de la personne responsable du projet étaient complètes, précises et motivées. Elles émettaient un avis favorable à certaines demandes de modifications ou justifiaient un refus de modification.

2.5.1. Résumé du mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est résumé dans le paragraphe 5.1 intitulé « Résumé du mémoire en réponse » du « Rapport du commissaire-enquêteur ».

Les avis des personnes publiques associées ont été pris en considération par la personne responsable du projet.

Les observations et propositions du public parvenues pendant le délai de l'enquête ont été prises en considération par la personne responsable du projet.

2.5.2. Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des avis des personnes publiques associées

Un atlas cartographique relevant et localisant les évolutions du projet de PLU après avis des personnes publiques associées est annexé au mémoire en réponse.

2.5.3. Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des observations du public

Suite à l'enquête publique, la personne responsable du projet a donné un avis favorable aux modifications suivantes :

Axe 1 : Observations et demandes sur certains secteurs à enjeux forts

OAP Jas de Caillan

- Parcelle BI 386 : modification du nombre de logements autorisés.
- Parcelle BD 602 : suppression de l'emplacement réservé n°19 et changement du zonage Ueq vers Nv.

OAP Jean Aicard

- Modification de l'OAP Jean Aicard pour permettre une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP La Valette

- Ajout d'une voie de desserte nouvelle pour le projet de l'OAP La Valette.

Parcelle CS 745 à la Bouverie

- Réduction de la hauteur maximale des constructions en R+1 sur la parcelle CS 745 et inscription d'une partie de la parcelle en espace paysager à protéger.

Place San Peïre

- Réduction de la servitude de mixité sociale à 50% sur les parcelles CD 175, CD 176, CD 204.

ZAC du Mas d'Esquières

- Suppression de la prescription de protection paysagère pour les parcelles CI 621 et CI 622.

Axe 2 : Demandes de déclassement d'espace boisé classé avec demande de modification vers le zonage A

- Classement en zone A des parcelles AY 130, AY 131, AY 107 et AY 132 ainsi que le classement de la totalité de la parcelle AY 129.

Axe 3 : Observations et demandes sur les emplacements réservés

- Suppression des emplacements réservés n°4 et 9 et création d'une zone Ai, zone agricole spécifique pour la gestion du risque inondation.

- Suppression de l'emplacement réservé n°19 sur les parcelles communales.

Axe 5 : Demandes de changement de zonage

Zonage Np vers N

- Reclassement en zone N des parcelles classées en zone Np non grevée par une servitude EBC, en particulier pour la partie Est de la parcelle AL 367.

Zonage A ou N vers U

- Reclassement des parcelles CP 174, 175 et 176 en zone UD au lieu d'UT.

Zonage U ou A ou N vers UE

- Reclassement de la parcelle AO 271 en zone UE

Zonage N vers A ou Ns

- Reclassement en zone A des parcelles AL 229, AD 436, AD 475, AD 446, AD 117, AD 113, AD 442, AD 441 et AD 477.
- Reclassement en Ns pour le stade nautique du Domaine Château Vaudois.

Zonage U vers U plus dense

- Reclassement en zone UB des parcelles CT 142 et CT 422.

Axe 7 : Demandes de modification du règlement

Modification sur les dispositions générales

- Ajout du terme pompe à chaleur dans l'article C7 du règlement écrit.
- Précisions et modifications sur la hauteur autorisée et son calcul.
- Ajout de la localisation des éléments du patrimoine bâti à préserver sur les planches graphiques.
- Amélioration de la lisibilité des fiches patrimoines.
- Précision sur l'emprise au sol autorisé en p 62 du règlement écrit.
- Amélioration des schémas sur les reculs des emprises publiques et du calcul de la hauteur.
- Ajout de définitions sur les notions de village, emprise au sol, taux de perméabilisation, pleine-terre.
- Correction des destinations en ajoutant « centre des congrès et d'exposition » dans les zones UB, UC, UD, UE1, UE2, UP, UT, UPRL et UEQ
- Clarification des règles d'implantation des constructions.
- Compléments sur l'aspect extérieur des constructions.
- Harmonisation et adaptation sur les règles de recul.
- Clarification des règles sur les destinations.
- Compléments sur les clôtures.
- Création de servitudes de protection paysagères au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur des parcelles boisées afin de réglementer le défrichement.
- Rappel des interdictions liées au stationnement des habitations légères de loisir, caravanes dans le règlement écrit.

Modification sur le règlement de la zone N

- Zone Nli : complément du règlement sur le volet taux de perméabilité.
- Zone Nlc : ajout de la référence au cahier des charges de lot.
- Zone Ns : suppression de la disposition « ne pas porter atteinte aux activités agricoles ».

Modification sur le règlement de la zone UE

- Modification de la hauteur des constructions à 9,50 m sur l'ensemble de la zone UE1.
- Modification des destinations autorisées concernant le commerce et l'artisanat en zone UE1.

Modification sur le règlement de la zone UT

- Ajout du mot "touristique" au titre du zonage UT.

Modification sur le règlement graphique

- Ajout de protection paysagère sur les parcelles communales relevant de son domaine privé.
- Extension du linéaire commercial sur l'avenue Gabriel Péri et sur le boulevard Général de Gaulle.

Axe 8 : Observations en lien avec d'autres documents de planification**Gestion des eaux pluviales**

- Mise en annexe du zonage des eaux pluviales, une fois approuvé.

Axe 9 : Observations en lien avec le risque incendie

- Intégration des cartes mises à jour des aléas du plan de prévention du risque incendie de forêt.

Axe 11 : Observations sur le formalisme**Erreurs matérielles**

- Corrections des erreurs ou incohérences dans le règlement.
- Clarification sur les cartographies ou la lecture du règlement.

Difficultés matérielles

- Amélioration des planches graphiques pour une bonne lecture des informations.

3. Conclusion motivée du commissaire enquêteur

Considérant :

- les pièces du dossier d'enquête au regard du code de l'environnement et du code de l'urbanisme,
- la procédure d'enquête au regard des articles du code de l'environnement visés en première page de l'avis,
- les avis des personnes publiques associées,
- la prise en compte qui en a été faite par la personne responsable du projet,
- que l'échelle des cartes présentant le projet de plan local d'urbanisme jointes au « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique » permet de distinguer les limites des parcelles cadastrales,
- la phase de concertation préalable à l'enquête publique,
- l'association préalable des personnes publiques associées,
- la participation du public,
- le climat de l'enquête,
- les observations et propositions du public,
- les réponses et adaptations au projet qu'y a apportées la personne responsable du projet,
- que la personne responsable du projet a donné un avis favorable à certaines demandes de modifications émanant des personnes publiques associées ou du public et a motivé son refus quant aux autres,

j'émet un avis favorable à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens avec la recommandation de prendre en compte les adaptations prévues au projet suite à l'enquête et relevées aux articles 2.5.2 et 2.5.3 du présent avis.

Le 29 avril 2022,



Le commissaire enquêteur désigné,
Madame Anne-Laure KERBOUL