



Plan Local d'Urbanisme

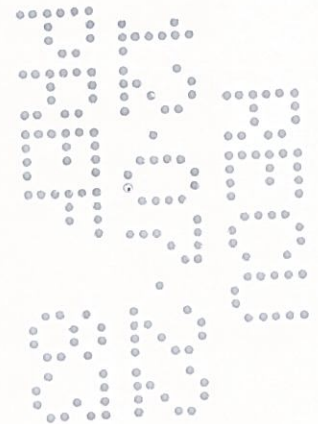


Les Isambres - Le Village - La Bouvenat
ROQUEBRUNE
SUR ARÇENS

BILAN DE LA CONCERTATION

PLU arrêté le 6 octobre 2021

PLU approuvé le 07 juillet 2022



VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°

du Conseil Municipal du

07 JUL. 2022

Le Maire,

Jean CAYROL

plan@d
Planification et Développement



Rappel des modalités

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

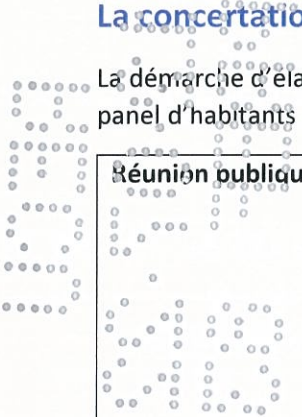
- 3 réunions publiques supplémentaires avant l'Arrêt à nouveau sur les orientations générales du futur PLU, leur transcription et notamment les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur les thèmes de la mobilité douce, du paysage, de la résilience aux risques naturels,
-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

Bilan de la concertation

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

La concertation publique

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

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

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

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

Conclusion

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

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

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

Synthèse des observations du public et prise en compte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Organisation interne de la collectivité

Commission extra-communale

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

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

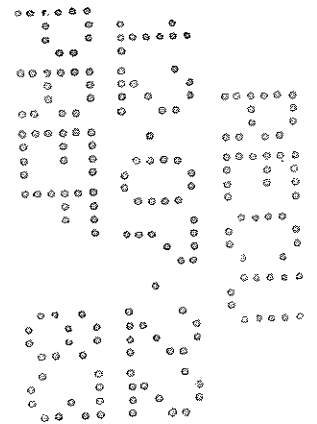
Conformément aux articles du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été associées à l'élaboration du PLU.

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

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

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

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



Appels d'offres

Annonces légales

var-matin
Lundi 9 novembre 2020

AVIS DE PROCEDURE ADAPTEE

COMMUNE DE TARABOIS
AVIS DE MARCHÉ TRAVAUX
Départ de validité des offres : 1 mois
Type de procédure : Procédure adaptée
Date prévisionnelle de commencement des travaux : 14 novembre 2020

DIVERS

AVIS AU PUBLIC
Inauguration - Changement de régime d'habitat
Souscrite une note par Maître Jean-Claude CHALEZ, maître assistant de la société d'avocats Notaire & Associés, Société à associé unique, « CAZIMONTI CHALEZ NOTAIRE », établie à l'Office Notarial de La Roche-sur-Veyre (43000) ; 2 bis Paulineau Boulevard, 43000 Le Vernet (43) ; et à son adresse électronique : www.cazimonti-chalez.com

VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS
Convocation
Fin mois 55% en date de 10/11/2020, 5% de cotisations sans SAPL convenues
Société : SOCIÉTÉ ANONYME PROTECTORIALE
Objet : Convocation pour l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la Société

AVIS D'APPEL PUBLIC

VILLE DE LA GARDE
AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONSTRUCTION
M. Le Maire
Site Programmation-Marché Public
Rue Jean-Baptiste Lavoisier BP 121
83951 La Garde Cedex
Tél : 04 78 08 06 05

AVIS ADMINISTRATIFS

AVIS
Dossier de demande de l'attribution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Roquefort-sur-Saint-Gaudens, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les documents relatifs au dossier de planification de la Commune.
Le PADD est désormais consultable via le site Internet de la Commune : www.roquefort.com

AVIS D'ENQUÊTES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TULLOIS (PLU) POUR CRÉER UN CERCLE NAVAL
M. le Maire de Toulon Provence Méditerranée, en vertu de ses pouvoirs, convoque en Assemblée Publique Unique pour l'avis de la population les habitants de la commune de Toulon Provence Méditerranée, au sein de laquelle se trouve le territoire concerné par la modification de l'urbanisme.

AVIS D'APPELS

MAYRIS DE CALDES
APPEL D'OFFRE PUBLIC
à la construction
Mairie de Caldes
Département de la Haute-Garonne
Objet : Appel d'offres pour la construction d'un bâtiment municipal de 1200 m² environ, comprenant un espace public, un espace de stockage, des locaux pour le Centre de la Haute-Garonne et la Haute-Garonne.
Date limite de réception des offres : 10 novembre 2020 à 10 heures

avis 300 des travaux relatifs
à la rénovation de la toiture de la salle de réception de la mairie de Caldes
Objet : Appel d'offres pour la rénovation de la toiture de la salle de réception de la mairie de Caldes.
Date limite de réception des offres : 10 novembre 2020 à 10 heures

avis 300 des travaux relatifs
à la rénovation de la toiture de la salle de réception de la mairie de Caldes
Objet : Appel d'offres pour la rénovation de la toiture de la salle de réception de la mairie de Caldes.
Date limite de réception des offres : 10 novembre 2020 à 10 heures

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Aménagement : un projet au « PADD » de course

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

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

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

□ Les orientations

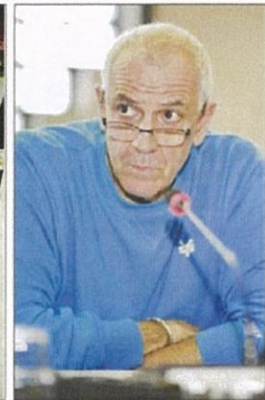
Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Estérel ; renforcer l'attractivité économique du territoire ; valoriser l'authenticité du littoral ; lutter contre l'étalement urbain ; optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental. Ces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

□ Territoire et risques

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



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



(Photos Clément Tiberghien)

notre diversité et mener une reconquête du foncier agricole.

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

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

□ Logements

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

ciaux (LLS) ou abordables.

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

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

T. HUET

thuet@nicematin.fr

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

Mise en sécurité du gué du Pas de Piche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Respect et préservation des formes urbaines :

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

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

Préservation des espaces naturels :

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

plus restrictif en termes de protection des espaces naturels remarquables.

Reconquête agricole :

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



Présentation

du PLU

Plan Local d'Urbanisme




[Voir les statistiques](#)

[Booster](#)



13 J'aime

villedeoquebrunesurargens  Plan local
d'urbanisme : présentation à la population

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

Début septembre, il sera présenté et détaillé aux Roquebrunois des trois pôles.

Des réunions au cours desquelles chacun pourra échanger avec les élus.

 Rendez-vous le :

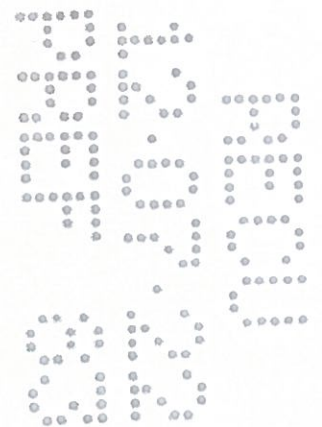
2 septembre : 18h – salle Molière au village.

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

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

#urbanisme #planlocaldurbanisme #amenagement

25 août





Parcours sports nature baptisés



Podcast#4 La Bouvene



Albert Camus, Méditerranéen



>> Tout l'agenda +

Actualités



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

>> En savoir +



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

Consulter :

- >> La participation pour les élections départementales
- >> La participation pour les élections régionales
- >> Les résultats des élections départementales
- >> Les résultats des élections régionales



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

Consulter le dossier

Roquebrune pratique

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



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

25 août 2021

ROQUEBRUNNE-EN-VALE, le 25 août 2021

02 47 15 00 00

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



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

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



Un PLU vertueux

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

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

ENCADRÉ

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

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

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

ENCADRÉ

Les réunions publiques :

2 septembre : 18h – salle Molière au village.

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

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

PASS OBLIGATOIRE

COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE

Secteur Village

Mairie de Roquebrune-sur-Argens le 02 septembre 2021

Présents :

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

Compte-rendu rédigé par Planed

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

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

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

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

Merci

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

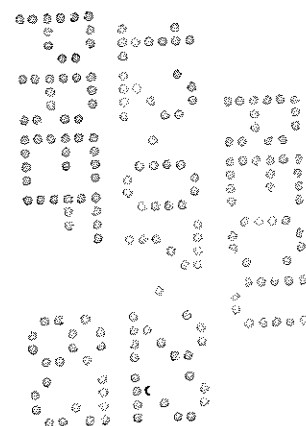
Réponse de Jean CAYRON (Maire de Roquebrune-sur-Argens) : Elle a déjà augmenté.

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

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

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

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



COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE

Secteur Bouverie

Roquebrune-sur-Argens le 03 septembre 2021

Présents :

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

Compte-rendu rédigé par Planed

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

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

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

Merci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte-rendu

Commission extra-municipale

27 mai 2021

Les participants

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

Objet de la réunion :

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

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

1. La procédure du PLU et les exigences réglementaires

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

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

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

Les échanges :

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

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

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

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

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

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

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

Chambre agriculture 83 :

- La CA salue le travail de la commune pour la préservation des espaces agricoles autant sur le volet préservation des espaces agricoles (consommation d'espaces, reconquête, ...) que sur le développement des activités agricoles (projet d'éco-hameau agricole, valorisation des produits, ...)

• Développement de l'agriculture et reconquête agricole

- Plan de reconquête agricole (espaces de milieux boisés) est en cours de finalisation (avec document et géoportail en construction) : les données peuvent être sur demande déjà transmises à la commune pour aider sur la définition des zones agricoles.

- Difficultés sur le foncier dans la Basse Vallée de l'Argens (cabanisation, ...)

- ZAP Lieutenante abandonnée mais des fonds peuvent être reportés sur d'autres espaces

Chambre des Métiers et de l'Artisanat

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

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

CAVEM :

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

The image shows a very faint and illegible table or document fragment located in the bottom right corner of the page. The text is too small and blurry to be transcribed accurately, but it appears to be a structured document with multiple columns and rows of text.

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

Conseil Départemental 83 :

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

Syndicat des Eaux du Var-Est (SEVE)

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

CAVEM :

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

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

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

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

VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du

07 JUIL. 2022

Le Maire,

Jean CAYRON



