



Plan Local d'Urbanisme



**MEMOIRE EN REPONSE
DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
ENQUETE PUBLIQUE
AVIS PPA
PORTANT SUR LE PROJET DE PLU**



VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du

07 JUIL. 2022

Le Maire,

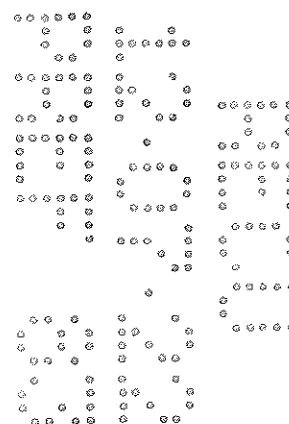
Jean CAYRON



Table des matières

1.	Présentation de l'enquête publique	4
1.1	Le maître d'ouvrage	4
1.2	L'objet de l'enquête	4
1.3	Le contexte du projet.....	4
1.4	Le cadre législatif et réglementaire	5
2.	Organisation et déroulé de l'enquête	5
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	5
2.2	Modalité d'organisation de l'enquête	6
	Durée de l'enquête	6
	Dossier mis à l'enquête	6
	Déroulé de l'enquête	7
3.	Le projet soumis à l'enquête publique.....	7
3.1	Conformité avec la législation.....	7
3.2	Les principaux éléments constitutifs du dossier	8
	Le rapport de présentation	8
	Exposé du diagnostic territorial	8
	Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.....	8
	Analyse de l'état initial de l'environnement	9
4.	Synthèse du projet politique du PLU.....	9
4.1	La construction du PADD du projet de PLU	9
4.2	Zoom sur la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain	11
5.	Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées.....	12
5.1	Liste des avis réceptionnés	12
5.2	Le diagnostic territorial	13
5.3	État initial de l'environnement	13
5.4	Justification des choix	13
5.5	Avis sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	16
5.6	Avis sur les orientations d'aménagement et de programmation	16
5.7	Avis sur le règlement écrit	17
5.8	Avis sur le règlement graphique	18
5.9	Avis sur les prescriptions.....	18
5.10	Avis sur l'évaluation des incidences.....	20
5.11	Avis sur les annexes	21
5.12	Avis sur le formalisme du document	21
6.	Réponses aux observations formulées par le public.....	21
6.1	OAP Jas de Callian	21
6.2	OAP Jean Aicard	22
6.3	OAP La Valette	23
6.4	Parcelle CS 745 à la Bouverie	23

6.5	Place San Peire	24
6.6	ZAC du Mas d'Esquières	24
6.7	Demande de déclassement d'Espace Boisé Classé (EBC)	25
6.8	Demande de changement de zonage pour des parcelles en EBC.....	25
6.9	Emplacement réservé	26
6.10	Biens vacants.....	27
6.11	Demandes de changement de zonage.....	27
6.12	Changement de destination ou STECAL.....	29
6.13	Demande de modification du règlement écrit	30
6.14	Demandes de modification du règlement graphique.....	32
6.15	Divers	32



1. Présentation de l'enquête publique

1.1 Le maître d'ouvrage

Roquebrune-sur-Argens est l'une des communes les plus étendues de l'Est Varois : elle couvre un territoire de près de 10 600 hectares, soit la surface de Paris intra-muros, qui s'étend sur 20 km du Nord au Sud, des falaises rouges de l'Estérel occidental aux plages de sable et aux calanques des Issambres.

L'axe de la commune est la plaine de l'Argens, l'une des plaines alluviales les plus riches d'Europe. Elle est également une large voie de communication entre l'Ouest et l'Est du département du Var. Ce sont les limons de l'Argens qui ont enrichis et nivelés la plaine au fil des millénaires, déterminant ainsi la vocation agricole et le refuge des habitants sur les premiers contreforts du « Rocher » formant, ensuite le Village historique de Roquebrune-sur-Argens.

La population n'a que peu augmenté jusqu'au milieu du siècle dernier. Dès lors, le littoral s'est rapidement développé, les Issambres formant, après le Village historique, un deuxième pôle d'habitat à vocation résidentielle et touristique. Au milieu des années 60, des lotissements successifs ont été créés dans le quartier de la Bouverie, sur le plateau boisé proche des falaises de l'Estérel, engendrant ainsi un troisième pôle d'habitat. Depuis, la Bouverie s'est considérablement développée.

Le littoral de la commune de Roquebrune-sur-Argens est bordé par la Méditerranée sur un linéaire de 6,5 km ; il est constitué d'une succession de 8 plages et de 2 calanques préservées de l'urbanisation.

À travers l'élaboration du PLU, la commune souhaite définir et construire son projet de territoire. Le PLU sera l'outil au service du projet communal, qui traduira les objectifs de développement et d'aménagement du territoire avec une vision prospective à 10 ans.

1.2 L'objet de l'enquête

L'enquête publique doit permettre à la commune de Roquebrune-sur-Argens d'être informée des observations de la population et des avis des commissaires enquêteurs, avant d'amender le projet pour le présenter à l'approbation.

La commune de Roquebrune-sur-Argens a acté la reprise de l'élaboration du PLU en date du 28 juillet 2020.

La délibération du 06 octobre 2021 a arrêté le bilan de concertation et le projet du Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté à l'enquête publique.

1.3 Le contexte du projet

Le PLU répond à trois objectifs essentiels :

- Dans le cadre des politiques nationales : Il met en œuvre les politiques nationales d'aménagement en matière de développement durable, de moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de mixité sociale, etc.

- Dans le cadre des politiques territoriales : Il traduit les politiques territoriales d'aménagement définies dans les documents de rang supra-communal, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).
- Dans la prise en compte des spécificités locales : il définit les spécificités locales du territoire, en termes de protection du patrimoine architectural et naturel, de projections démographiques, de zones d'extension de l'urbanisation, d'aménagement du territoire, etc.

1.4 Le cadre législatif et réglementaire

Le projet proposé à l'enquête publique s'inscrit dans un cadre juridique précis ; on peut citer :

1. Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et suivants, concernant les Plans Locaux d'Urbanisme, l'article L 174-4 concernant les Plans d'occupation des sols, et, dans sa partie réglementaire, les articles R 153-1 et suivants concernant les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du P.L.U.,
2. Le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants, traitant la mise en place et l'organisation de l'enquête publique,
3. La loi S.R.U. n°2000/1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003,
4. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009, introduisant dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
5. La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), dite Grenelle 2, stipulant que les PLU « doivent présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de limitation ou de modération de cette consommation ».
6. La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR
7. L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

2. Organisation et déroulé de l'enquête

Durant toute la durée de l'enquête, la commissaire-enquêteur a été reçue dans de très bonnes conditions sur les lieux de permanence. Aucun incident n'a été relevé durant les 33 jours d'enquête et lors des 6 permanences tenues par la commissaire enquêteur.

Le personnel de la commune a été disponible, tout au long de cette période pour apporter l'aide technique et matérielle nécessaire, à l'exécution de la mission de la commissaire enquêteur.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E21000060/83 du 14 octobre 2021, le tribunal administratif de Toulon a désigné Madame Anne-Laure KERBOUL en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens.

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Le plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à ce secteur ».

3.2 Les principaux éléments constitutifs du dossier

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation, pièce constitutive du plan local d'urbanisme (PLU), a pour fonctions principales :

- D'exposer le diagnostic territorial,
- D'analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis,
- D'analyser l'état initial de l'environnement,
- D'expliquer et de justifier les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement,
- D'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation si elles existent,
- D'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs du projet.

Ce document a été mis à la disposition du public dans les lieux de l'enquête sous la forme d'un dossier papier accessible en permanence aux heures d'ouverture habituelles des locaux de la Mairie. Une version numérique du même dossier était consultable et téléchargeable sur le site du registre dématérialisé www.registredemat.fr.

Exposé du diagnostic territorial

Celui-ci a pour objectif de dresser un état des lieux de la commune à un moment précis afin de mettre en lumière ses dynamiques sociales, démographiques et économiques.

Il rend également compte des problématiques liées aux déplacements et à l'habitat ainsi que de ses spécificités géographiques et de sa situation régionale et internationale.

Il en révèle à la fois ses forces et ses faiblesses. C'est un outil indispensable pour bien connaître son territoire, le situer dans son contexte et pouvoir appréhender de façon la plus exhaustive possible son évolution dans le temps.

Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

L'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

La pièce 1.1 du rapport de présentation présente la méthodologie mise en œuvre dans le cadre du projet du PLU de Roquebrune-sur-Argens. L'analyse des capacités de mutation et de densification a été réalisée en appui sur une analyse géomatique, un repérage sur site et atelier avec la commune. Son objectif était de recenser les espaces interstitiels pouvant accueillir de nouvelles constructions à destination exclusive d'habitations, sachant que ceux-ci doivent nécessairement être déjà desservis par les réseaux. Sa finalité est également de faciliter l'accès des habitants aux services et aux équipements afin de réduire les trajets quotidiens et favoriser les modes actifs.

Une analyse cartographique a été réalisée afin de préciser les espaces effectivement disponibles à la construction à l'intérieur des enveloppes urbaines, en éliminant les parcelles trop petites et les terrains occupés par les voiries et espaces publics (parking, cimetière...). Finalement, le potentiel théorique s'élève à 26 ha.

Analyse de l'état initial de l'environnement

Cette description de l'état initial de l'environnement traite des différents thèmes concerne les thématiques suivantes :

- Milieu physique
- Paysages et Patrimoine
- Milieux naturels et Biodiversité
- Eau
- Ressources minérales
- Énergie, Gaz à effet de serre et Air
- Nuisances sonores et ondes électromagnétiques
- Déchets
- Sites et sols pollués
- Risques

4. Synthèse du projet politique du PLU

4.1 La construction du PADD du projet de PLU

Au travers de son projet programme, la nouvelle majorité municipale s'est engagée à :

- Adopter par délibération un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour affranchir notre territoire de l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et initier la rédaction du PLU.
- Mettre en place un PLU communal dans les plus brefs délais.
- Faire baisser les pénalités financières liées au non-respect de la loi SRU par une politique cohérente de création de logements sociaux.
- Stopper les programmes de constructions de logements collectifs en périphérie.
- Déployer des projets d'habitat partagé intergénérationnel à destination des seniors.
- Créer des logements à loyers modérés, en favorisant la mixité sociale et inter-générationnelle, afin de recréer du lien interpersonnel et une ambiance villageoise.

En conformité avec ces engagements, le PADD débattu le 5 novembre 2020 a été axé sur les éléments suivants :

- Produire des logements adaptés au contexte communal et aux contraintes propres à chaque centralité dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Comblent le retard de la commune en matière de production de logements sociaux.
- Prévoir des opérations d'aménagement de qualité intégrée dans les tissus urbains existants.
- Favoriser le renouvellement urbain pour poursuivre la dynamisation des centralités.

Le choix a été fait de « contenir l'essentiel de l'urbanisation au niveau des agglomérations et villages existants qui seront confortés et restructurés, afin de prémunir la Commune d'une conurbation reliant ses différents pôles grâce à la préservation des coupures vertes et bleues dont bénéficie le territoire ».

L'axe 1 du document, VALORISER ET PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, affiche la volonté de :

Contrôler l'urbanisation en limitant le mitage, afin d'éviter la perte d'identité des centralités.

Maintenir le style architectural des villages provençaux et exercer une vigilance forte dans ce domaine lors des projets d'aménagement dans les cœurs de centralités historiques que sont le Village et San Peire.

L'axe 4 du document, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, UNE URBANISATION REFLECHIE MAIS DYNAMIQUE, énonce les orientations retenues pour atteindre et concilier ces objectifs :

La préoccupation principale est de « diminuer la consommation foncière et de proposer un habitat diversifié adapté à l'évolution de la typologie des ménages ».

Pour cela, les objectifs suivants ont été fixés :

- Adopter un rythme de construction d'environ 175 logements par an.
- Prévoir environ 57 % de logements locatifs sociaux ou abordables (SRU), sur l'ensemble des logements à prévoir, soit environ 100 LLS par an.
- Développer l'urbanisation sur les sites non bâtis en priorité dans les enveloppes urbaines.
- Assurer une part prépondérante des logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations collectives.
- Limiter les extensions urbaines dans un souci de renforcement des centralités.
- Stopper l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations.
- Élaborer des projets urbains d'ensemble en lien avec les centralités existantes : renouvellement urbain, traitement des franges urbaines, gestion des risques, nature en ville, ...

En matière d'extension et de densification de l'urbanisation, ces orientations se traduisent concrètement de la manière suivante sur les centralités et agglomérations existantes :

• Au Village deux espaces seront définies :

- Le centre ancien dans lequel l'urbanisation respectera la densité actuelle.

- Une première ceinture qui sera densifiée mais les hauteurs seront maîtrisées.

- L'extension de l'urbanisation concernera « le quartier de la Valette, le périmètre du Moulin à Vent et le Pré du Jas de Callian » avec le souci « d'un aménagement d'ensemble cohérent ».

• Au Issambres deux espaces seront définis :

- La centralité dans laquelle l'urbanisation respectera la densité actuelle en renouvellement urbain

- L'agglomération déduite de la centralité applique les densités environnantes

• A la Bouverie, la densification de l'urbanisation sera contenue dans sa centralité. Dans le reste de son agglomération, l'urbanisation respectera la densité actuelle.

• Sur le secteur Combettes, Fourques, Défens l'urbanisation sera modérée et concentrée sur les dents creuses. Sur le secteur contigu (Bellevue, les Vergers, Palayson) l'urbanisation respectera la densité actuelle.

Les orientations afférentes en matière de production de logements et de mixités se déclinent logiquement suivant les objectifs spécifiques suivants :

- Diversifier l'offre de logements avec notamment des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale.
- Produire des logements définis en fonction de chaque secteur en termes de densité.
- Faciliter la primo-accession en favorisant l'accession sociale (PSLA, BRS, ...).
- Prévoir des structures adaptées pour les personnes âgées et favoriser la production de LLS Senior.
- Créer des structures adaptées pour la prise en charge des personnes âgées, sur chacune des centralités : maisons partagées, résidences seniors, LLS seniors.

Le PLU est une traduction règlementaire des axes du PADD. Son règlement écrit et son règlement graphique garantissent le respect des engagements politiques de la municipalité.

4.2 Zoom sur la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain

Dans le PADD, des objectifs sont fixés en matière de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels de 80 hectares au total qui représente près de -60% sur le territoire communal, en extension et en densification, pour l'habitat, les activités économiques et les équipements.
- Les extensions à vocation d'habitat et d'activités représentent environ 2 à 3% de la consommation d'espaces totale. L'essentiel du développement se fera donc en renouvellement urbain et en densification.
- La consommation d'espaces totale pour des activités économiques en densification et extension est de 10% maximum, le reste étant dédié à l'habitat et aux équipements qui l'accompagnent.

Ces orientations s'inscrivent aussi dans le contexte d'évolutions législatives et réglementaires au niveau national qui exigent notamment de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutter contre l'étalement urbain.

Plusieurs observations demandent des extensions de zones urbanisables (U et AU) sur des parcelles ou parties de parcelles classées dans le projet de PLU en zone A ou N, généralement en limite extérieure de l'enveloppe urbaine existante, voire en discontinuité avec celle-ci.

Les possibilités d'extension ont été fortement limitées, en prenant en compte en outre dans leur détermination des enjeux de préservation des espaces voués à l'agriculture, des paysages, des espaces naturels et forestiers, des continuités écologiques, ou encore des contraintes liées aux risques naturels. Ces possibilités d'extension sont également cadrées par la loi Littoral qui autorise les constructions en continuité des zones densément urbanisées, mais les interdit dans les zones ne comportant qu'un habitat diffus.

En l'état, il n'est pas envisagé d'accroître les possibilités d'extension de l'urbanisation. Dans ce cadre, au terme de l'examen de chacune des demandes de changement de zonage, il apparaît que celles-ci n'appellent pas dans l'ensemble de réponse favorable. Les capacités maximales de stock foncier prévues sont déjà atteintes via les capacités de densification et les extensions envisagées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et cadrées par le règlement et des OAP.

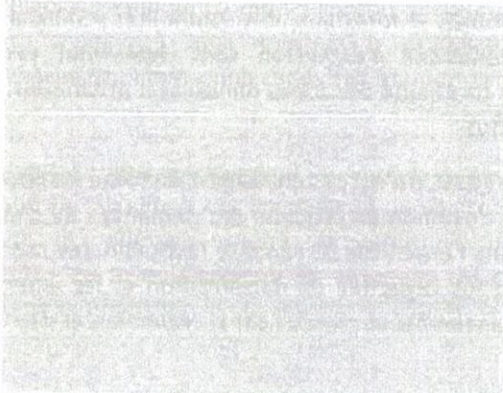
De plus pour les parcelles anciennement en zone urbanisable du POS précédent, il est rappelé que la constructibilité dans un document d'urbanisme quel qu'il soit n'est pas un droit acquis, mais issu d'une démarche de projet de territoire, de contraintes réglementaires évolutives et donc soumis aux changements de politique publique locale ou nationale.

Enfin, en cas d'argumentaire de délivrance de permis de construire ou d'aménager, il est à préciser que quelques soient le statut de ces décisions individuelles rendues sur la base de règlements antérieurs elles sont sans incidence sur la délimitation des zones urbanisables du nouveau projet de PLU qui définit ses règles propres. En outre, il est à noter qu'elles n'empêchent pas dans certains cas l'application des règles nouvelles. Ainsi, les conditions d'application du droit des sols au sein des lotissements demeurent régies notamment au regard des dispositions d'urbanisme nouvelles, par les dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme.

5. Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Afin d'apporter une facilité de lecture, un atlas cartographique localisant les grands principes d'évolution du projet de PLU après avis des PPA est annexé en présent document en annexe n° 2.

5.1 Liste des avis réceptionnés

Personne Publique Associée	Date de l'avis	Avis rendu
DDTM	23 décembre 2021	Préconise le retrait de la délibération du 07/10/2021 arrêtant le projet de PLU pour un nouvel arrêt du projet retravaillé
UDAP	17 décembre 2021	Favorable avec réserves
Conseil Départemental	18 janvier 2022	Favorable
Chambre d'Agriculture	10 décembre 2021	Favorable avec réserves
Estérel Côte d'Azur Agglomération	12 janvier 2022	Favorable avec réserves
CDPENAF	21 décembre 2021	Défavorable
MRAE	11 février 2022	
RTE	23 novembre 2021	
ARS	30 novembre 2021	
SDIS	12 janvier 2022	
CRT GAZ	3 décembre 2021	
DGAC	9 décembre 2021	
DRAC	27 décembre 2021	

5.2 Le diagnostic territorial

Le diagnostic territorial sera mis à jour sur le volet déplacement afin de prendre en compte des données ou évolutions récentes sur le territoire en réponse au Conseil Départemental et de la MRAE. Sur le volet densification, des zooms cartographiques sur les 4 secteurs (Bouverie, 4 Chemins, Village et Issambres) seront intégrés dans le diagnostic afin de gagner en lisibilité. Des mises à jour seront également effectuées sur les documents-cadres suivants : SCoT, aléa risque incendie PRIF, ZPPA et plan de prévention de gestion des déchets.

5.3 État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement sera mis à jour pour intégrer les remarques de la DDTM et du SDIS : rajout des terrains du CEN, du site géologique, complétude du paragraphe relatif à l'assainissement, complétude et modification du paragraphe sur le risque feu de forêt, modification de la carte relative au risque retrait et gonflement des argiles.

Les enjeux du territoire face au changement climatique pourront être évalués dans l'EIE sous réserve d'existence de données ou d'études réalisées à l'échelle de la commune.

5.4 Justification des choix

Loi Littoral

La commune de Roquebrune-sur-Argens possède une façade littorale. L'entièreté de son territoire est donc soumise à la loi Littoral. Les services de l'État ont pointé plusieurs secteurs considérés en discontinuité dans le cadre de la loi Littoral.

Les secteurs de la Haute Garonnette, au nord des Issambres, et de la Garduelle au Village, verront leur zonage en UD maintenu dans le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- Ce sont des secteurs déjà urbanisés dans le cadre d'opération d'ensemble (ZAC du Bougnon pour les Issambres, programme collectif social et lotissement pour le Village) comportant un nombre important de constructions (100 lots pour Haute Garonnette et 20 constructions pour Garduelle). Le zonage U est cohérent avec le caractère urbain des secteurs, le zonage N n'est pas souhaitable selon l'article R123-8 du code de l'urbanisme.
- Ils présentent tous les deux une absence de potentiel de densification (l'espace vierge de construction située à l'ouest du secteur de la Garduelle est une partie commune du lotissement de Sainte Candie, laquelle, de fait est inconstructible)
- De par les distances aux limites séparatives (5 mètres), le CES (20%), les hauteurs qu'il limite (6 mètres, R+1, premier niveau sur 60% au maximum de l'emprise du rdc) et la surface de plancher limitée à 400 m², le zonage Ud proposé suffira à limiter la densification de ces secteurs dans l'esprit des SDU et en figera la vocation et la forme pavillonnaire.

La DDTM pointe également la zone 2AUeq, zone à urbaniser, située dans le secteur du Défens, comme un secteur 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. Ce secteur à urbaniser a été zoné ainsi à la demande d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) qui a pour projet de l'utiliser pour y réaliser des équipements, sans que ceux-ci ne soient clairement définis à ce jour. Afin d'apporter une réponse claire à cette remarque et de respecter les dispositions de la loi Littoral, la commune répond favorablement à la demande de déclassement de la DDTM. Cette zone 2AUeq sera supprimée et reclassée en zone naturelle.

S'agissant de la demande de la DDTM de reprendre le zonage des zones UD au plus près de l'existant pour être compatible avec la loi Littoral, la commune répond favorablement à la demande et le zonage sera réajusté sur certains secteurs zonés en UD même si le zonage du projet répond déjà majoritairement à cette exigence.

S'agissant de la petite zone Nt située vers la Gaillarde, la commune précise que celle-ci correspond à une activité existante de camping-caravaning régulièrement autorisée (Camping Au Paradis des Campeurs, créé en 1971). Aucune nouvelle zone Nt n'a été créée sur la commune hors des campings déjà existants, dans le cadre de la mise en conformité du projet de PLU avec la Loi Littoral.

Consommation d'espace

En réponse aux différents avis PPA (DDTM, MRAE), la justification des choix sur la prospective démographique et la consommation d'espace sera complétée.

Le projet de PLU intègre plusieurs emplacements réservés, dont l'emplacement réservé n°9, destinés à constituer des zones d'expansion de crues. Aucun aménagement particulier n'étant prévu sur ces sites, ces emplacements réservés seront supprimés. Toutefois, en accord avec la DDTM et afin d'y maintenir la vocation de zones d'expansion de crues, ils leurs sera appliqué un zonage agricole spécifique n'autorisant que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite.

Les emplacements réservés n°14 et 15 seront également supprimés et l'emplacement réservé n°8 sera réduit à 5000 m².

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, soit 22,35 hectares environ, sachant que le redimensionnement de l'emplacement réservé n° 08 reste à déterminer exactement.

Les zones Ns et Nt sont des zones non destinées à avoir de nouvelles constructions. La totalité des secteurs Nt est déjà aménagée, il n'y a pas de consommation d'espace sur ces sites. Pour les sites en Ns, seul le site « sous le village » a vocation à accueillir un projet d'accrobranche/via ferrata, les autres sites sont déjà aménagés pour des activités. Ces secteurs ne rentrent pas dans la consommation d'espace.

Logement social

Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est carencé en logement social (2.3% en 2017). La commune s'inscrit dans les objectifs du PLH à avoir la production de 175 logements/an dont 100 logements sociaux. Le PLU traduit la volonté politique forte de produire du logement social sur le territoire en créant 1009 logements sociaux (programmation OAP, servitude de mixité sociale sectorisée et globale) soit 58% de la production de logements neufs. Les services de l'État avaient uniquement identifié dans leur avis la production de logements sociaux issus des OAP soit 244 logements sociaux. Le volet logement social sera approfondi dans la justification des choix et intégré dans les règlements des zones concernées. Les dispositifs réglementaires mis en place dans le PLU sont volontaristes pour permettre la production de logement social : servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines du PLU (50% de logement social pour tout programme supérieur à 3 logements), servitude de mixité sociale sur des tènements ciblés entre 75% et 100% de LLS tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

La commune ne souhaite pas reprendre la proposition de la DDTM sur l'instauration d'une répartition de la programmation sociale dans les opérations. Avec la servitude de mixité sociale globale, la production de logement social se trouve bien encadrée et répond à la politique volontariste mise en place par la commune.

Stationnements

La justification des choix sur le volet stationnement sera complétée pour expliciter la nécessité de créer du stationnement pour répondre aux besoins locaux comme le souhaitent la MRAE et la DDTM. Celle-ci est adossée aux conclusions d'une étude mobilité circulation qui a mis en avant la nécessité de créer sur le village des espaces de stationnement en très proche périphérie du centre ancien afin de développer de manière significative l'offre de places dans l'hypercentre et centre du secteur historique et a évalué à 500 le nombre de places de stationnement potentiellement réalisables sur le village historique.

L'étude précitée pointe des secteurs de création et préconise des extensions de parcs de stationnement déjà existants. Certaines de ces préconisations ne peuvent être prises en compte.

215 nouvelles places de stationnement doivent donc être potentiellement identifiées en proche périphérie du centre ancien.

Environnement

La justification au regard de l'environnement sera complétée pour tenir compte de l'évolution du zonage, de la suppression et de la modification de certains éléments (OAP, ER, AU).

Sur le volet trame noire, le PLU n'est pas l'outil approprié pour traiter de ce sujet. En outre, la préservation de la trame verte et bleue permet en partie de préserver la trame noire (via la préservation des coupures d'urbanisation).

Bilan document d'urbanisme

La commune étant sous le règlement national d'urbanisme, il ne peut être réalisé un comparatif entre les superficies urbanisées/urbanisables et les EBC du projet de PLU avec le document d'urbanisme en vigueur comme le demande la DDTM et la MRAE.

5.5 Avis sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de relocalisation de la caserne ayant évolué, le PADD intégrera cette modification de projet (réponse au SDIS).

En réponse à l'ARS sur la demande d'intégration d'une orientation sur la protection de la ressource en eau dans le PADD, le PADD sera complété en ce sens.

5.6 Avis sur les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles L, 151-7 du Code de l'Urbanisme, chaque OAP présente les orientations en termes de : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; mixité fonctionnelle et sociale ; qualité environnementale et prévention des risques ; besoins en matière de stationnement ; desserte par les voies et réseaux. Les OAP seront complétées sur le volet environnemental (prise en compte des risques, trame verte et bleue, prise en compte des mesures ERC) pour répondre aux avis de la DDTM et MRAE. Des corrections seront apportées aux OAP pour mettre en cohérence le projet avec le zonage, la prescription sur le patrimoine. Des erreurs de formalisme seront également traitées.

La MRAE propose de réaliser une OAP Eco-Mobilité afin de répondre à l'orientation du SCoT dans le cadre des politiques de déplacement. Cette mesure n'est pas retenue dans le cadre du PLU. L'amélioration du maillage ainsi que le développement de la multimodalité sont traduits dans le PLU à travers des emplacements réservés, dans les OAP.

L'UDAP souhaite la réalisation d'une OAP d'entrée de ville ouest. Cette proposition n'est pas retenue. En effet, le règlement de la zone UB permet de limiter les hauteurs des constructions à R+2 et l'emprise au sol à 40% et un taux de perméabilisation à 30%. Le secteur est en grande partie urbanisé, il s'agit de permettre la densification mesurée garantie par les règles de la zone UB. Le règlement pourrait être renforcé sur le volet qualitatif.

Les secteurs identifiés en renouvellement urbain ne rentrent pas dans l'orientation du SCoT sur les OAP (site supérieur à 1 ha) en réponse à la demande de la DDTM.

OAP secteur Jas de Caillan

Les principes de l'OAP sont maintenus.

Le projet de création de stationnements est une réponse à un besoin important de stationnements en centre-village identifié dans l'étude de mobilité. La suppression dans le règlement sur la zone UA de règles sur le stationnement entraîne aussi un besoin supplémentaire de report des stationnements aux abords du centre historique. Le zonage Ueq placé sur les parcelles communales BD 603, BD 604 et BD 281 sera maintenu. Ces parcelles d'une superficie totale de 3865 mètres carrés desservies par deux cheminements piétonniers existants les mettant à 3 minutes du centre historique permettront la réalisation d'environ 250 places de parking, sous la forme d'un parc paysagé accessible. Ces espaces n'auront pas vocation à être imperméabilisés.

La demande de l'UDAP sur la modification des principes de l'OAP n'est pas retenue. Par ailleurs, l'OAP renforcera la volonté communale d'apporter un traitement qualitatif des futurs stationnements pour garantir l'insertion paysagère. Le remplacement du cône de vue par une séquence paysagère sera pris en compte dans

l'OAP suivant les données disponibles (UDAP). Le zonage est en corrélation avec les vocations des différents secteurs de l'OAP, les zones distinctes seront maintenues, la recommandation de modification de zonage de la MRAE n'est pas retenue.

OAP secteur Aicard

Le périmètre de l'OAP sera modifié afin que les constructions ne puissent être perçues depuis le Rond-Point Héloïse Mège pour répondre la demande de l'UDAP sur l'intégration de la courbe de niveau. La délimitation exacte de la zone de construction sera déterminée selon le relevé altimétrique joint au projet d'aménagement. En réponse à l'UDAP, la façade de l'école, protégée dans le projet de PLU au regard de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ne sera pas modifiée. La hauteur de l'îlot attenant à l'école est déjà règlementée en R+2 dans le projet de PLU. Les propositions de renaturation du parking et de création d'un jardin le long du canal ne sont pas retenues. Il est prévu de préserver un cheminement piéton le long du canal dans le cadre de l'OAP et de maintenir le parking, nécessaire pour le fonctionnement urbain du quartier.

OAP secteur la Valette

Les principes de composition urbaine et paysagère seront modifiés pour répondre à l'avis de l'UDAP et de la MRAE essentiellement sur l'implantation en bordure de RD.

En réponse aux avis PPA (MRAE et DDTM en particulier), les orientations de l'OAP en matière de qualité environnementale seront complétées ainsi que les modalités d'ouverture à l'urbanisation. En effet, il est proposé d'ajouter des orientations du type : des zones libres de toute construction (prairies, fourrés ou noues) devront être maintenus en frange est afin de maintenir des espaces favorables aux espèces potentiellement d'intérêt communautaire et de créer une zone tampon avec les milieux humides voisins.

Sur le volet modalité d'ouverture à l'urbanisation, un travail d'inventaire sera nécessaire au préalable de toute opération d'aménagement afin d'affiner l'identification précise des zones humides sur le site et à proximité. Les zones humides identifiées par l'inventaire devront être protégées.

5.7 Avis sur le règlement écrit

Le règlement écrit sera complété et modifié pour répondre aux avis des PPA :

- Reformulation et ajout dans les dispositions générales (patrimoine, risques notamment)
- Reformulation et ajout dans les règles communes à toutes les zones (calcul des hauteurs, recule notamment)
- Ajout/modification sur les zones UA, UP, Aa, Ns, Ueq, Ns et Nt notamment
- Ajout des règles des servitudes de mixité sociale dans chaque zone concernée

En réponse à la DDTM, les obligations de débroussaillage sont régies par le code forestier. Ces dispositions s'appliquent sur le territoire de Roquebrune sur Argens, indépendamment du PLU.

En lien avec la loi Littoral, la commune confirme à la DDTM que toute nouvelle construction est interdite sur les zones Ns (autorise uniquement les aménagements légers nécessaires aux activités) et Nt (autorise seulement la réhabilitation de l'existant et les aménagements légers nécessaires aux activités). Le règlement écrit sera reformulé pour plus de clarté.

En réponse à la DDTM, la commune ne souhaite pas développer de mixité fonctionnelle et sociale au sein des zones UE du territoire. Le foncier à vocation d'activité doit être préservé pour la dynamique économique de la commune.

5.8 Avis sur le règlement graphique

Zone A

La commune est favorable au rajout des deux secteurs Identifiés par la Chambre d'Agriculture en zone A du PLU (Catchéou, Mamelon).

En réponse à l'UDAP, la commune ne souhaite pas créer un zonage Ap pour les secteurs à enjeux paysagers. Par ailleurs, certains espaces agricoles à fort enjeux paysagers et situés en dehors de l'aléa inondation du PPRI donc plus propices à une agriculture diversifiée, ont fait l'objet d'un classement en ZAP.

Zonage Ns

En réponse à la CDPENAF, les secteurs suivants classés en Ns correspondent à des activités existantes :

- Ns au sud de la ZAC de Pérussier : golfs existants
- Ns « sous le village » : lac de l'Arena
- Ns aux Issambres : site du bike park en cours de procédure. La commune propose de reclasser ce site en Nn.

Seule la zone du secteur Saint-Roch ne comporte pas d'activité existante. Il est prévu un projet d'accrobranche/via ferrata. Ce projet répond à l'objectif de dynamisation des activités touristiques de pleine nature et sportive. Il s'agira d'aménagement de surface et non de construction.

Zone d'aménagement concerté

En réponse à la DDTM, la commune confirme que le périmètre des ZAC existantes n'est pas modifié dans le cadre du projet de PLU. Si elle est avérée, la commune rectifiera l'erreur matérielle du périmètre de la ZAC sur la parcelle BW19.

5.9 Avis sur les prescriptions

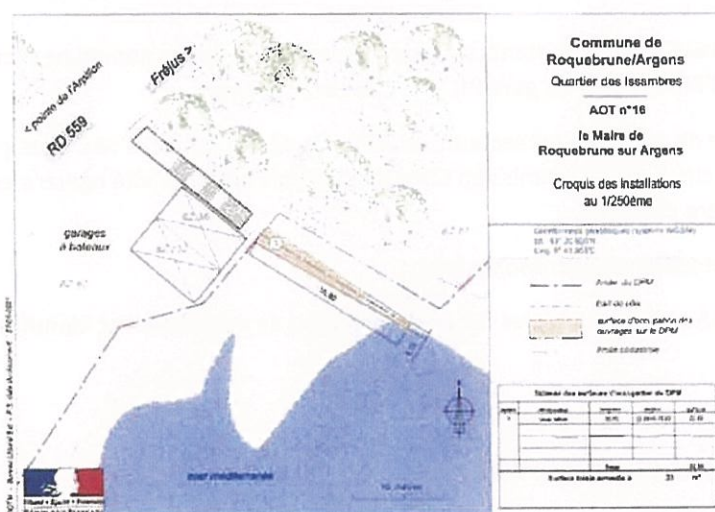
Emplacements réservés

En réponse aux demandes de ECAA, CDPENAF, des emplacements réservés seront supprimés, renommés ou créés et la justification sera complétée. Notamment :

- L'Emplacement Réservé n° 8 d'une superficie de 14690m² est prévu pour agrandir le parking des Douanes existant. Il sera redimensionné à la baisse afin de mieux prendre en compte les besoins en termes de stationnement ainsi que les contraintes naturelles liées au risque inondation, en appui sur les données de l'étude de mobilité circulation diligentée sur la commune. Cette dernière préconise un accroissement de la capacité du Parking des Douanes évalué à plus ou moins 140 places. Par mesure de précaution, dans le cadre de l'anticipation de la réalisation de la voie de contournement et des liaisons et équipements afférents, la nouvelle superficie de cet ER, sera portée à 5000 mètres carrés. Sa surface exacte sera délimitée au plus juste dans le cadre d'études complémentaires. La

superficie annoncée de 5000 mètres carrés est une superficie maximale. Aucun tènement foncier de superficie équivalente n'est mobilisable dans les zones déjà urbanisées.

- L'Emplacement réservé n°21 concerne la voie de contournement du Village. Le Conseil Départemental reste bénéficiaire de l'emplacement réservé du fait qu'il s'agit d'une voirie portant la déviation de la RD traversant le village. Ce barreau viarie portera des flux de transit intercommunal et interdépartemental.
- Les Emplacements Réservés n° 14 et 15 à destination de cimetières paysagers seront également supprimés afin de respecter les dispositions de la loi Littoral. Un tènement foncier communal situé en continuité de l'agglomération de la Bouverie est pressenti pour accueillir cet équipement.
- L'Emplacement réservé n°6 n'est pas inscrit dans le domaine maritime (voir extrait cartographique ci-dessous). Cet emplacement réservé est donc conservé (réponse DDTM).



- Emplacement réservé n°33 : il s'agit d'un projet visant à améliorer le réseau viarie ainsi que la desserte du quartier qui contient un potentiel de densification. Cet emplacement réservé est maintenu dans le projet de PLU. La justification des choix sur le volet stationnement sera complétée pour expliciter la nécessité de créer du stationnement pour répondre aux besoins locaux comme le souhaite la MRAE et la DDTM.
- Emplacement réservé n°9 à destination de bassin d'expansion de crue : sera supprimé. L'objectif recherché est de conserver cet espace en l'état pour qu'il puisse jouer un rôle de rétention d'eau en cas de crue. Cet espace n'a pas vocation à être aménagé ou urbanisé. Un zonage spécifique sera créé pour permettre la conservation de ce site pour la gestion du risque. D'autres emplacements réservés de ce type pourront également être supprimés et basculés en zonage spécifique gestion du risque inondation de type Ai.

L'Emplacement réservé n°9 à destination de bassin d'expansion de crue sera supprimé. L'objectif recherché est de conserver cet espace en l'état pour qu'il puisse jouer un rôle de rétention d'eau en cas de crue. Cet espace n'a pas vocation à être aménagé ou urbanisé. En accord avec la DDTM, un zonage agricole spécifique n'autorisant que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite sera créé pour permettre la conservation de ce site pour la gestion du risque. D'autres emplacements réservés de ce type pourront également être supprimés et basculés en zonage spécifique gestion du risque inondation de type Ai.

En réponse à la DDTM, la commune approfondira la justification de certains élargissements de voie notamment pour l'emplacement réservé n°33 (voir plus haut) nécessaire à la sécurisation des usagers sur la

montée de Bellevue (projet de doublement de la voie pour créer un sens unique et sécuriser par rapport à la circulation des bus scolaires).

En réponse à la suggestion de la DDTM, la commune n'a pas retenu l'outil d'emplacement réservé à vocation logement social. L'engagement de la commune en faveur du logement social se traduit par la mise en place de servitudes de mixité sociale en 100% LLS sur des tènements communaux ciblés.

Le SDIS souhaite l'inscription de tracés en emplacement réservé au titre des DECI pour les zones où le réseau est insuffisant. La commune ne dispose pas de données relatives à cette demande. La réponse favorable pourra se faire dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.

EBC (espace boisé classé)

RTE et CRT GAZ demandent à déclasser les EBC existants sous les lignes électriques. La commune n'est pas favorable à ces demandes. L'outil d'EBC permet de garantir la qualité des paysages.

La Chambre d'Agriculture demande de déclasser les secteurs en AOP. Ce déclassement d'EBC n'est pas envisageable compte tenu de la doctrine de la commission CDNPS qui stipule que l'activité agricole est compatible avec la protection au titre des EBC.

Changement de destination et protection du patrimoine bâti

En réponse à la demande de la ECAA et de la DRAC, les fiches changement de destination et identification du patrimoine seront complétées.

5.10 Avis sur l'évaluation des incidences

L'analyse des emplacements réservés sera complétée et mise à jour en fonction des évolutions du projet (certains ER et zones AU sont supprimés dans la version pour approbation).

La séquence ERC sera mieux mise en évidence dans l'analyse des incidences. La prise en compte de la biodiversité, et notamment l'intégration des données de la base régionale SILENE, sera retravaillée pour répondre aux remarques de la DDTM et de la MRAE. Des cartes de synthèse croisant les OAP et enjeux environnementaux seront rajoutées.

Un tableau listant les SSEI sera ajouté à l'analyse des incidences, avec le détail de leur zonage. Des mesures ERC thématiques sont proposées pour l'ensemble des SSEI (y compris les ER), de manière proportionnée à l'échelle du projet. Pour rappel, l'analyse des incidences est proportionnelle à la précision du document de planification, et il ne s'agit pas d'une étude d'impact, c'est pourquoi certaines remarques demandant plus de précision ne pourront être intégrées. Dans la version pour arrêt, les cartes permettent de situer les SSEI et les croisent avec les enjeux environnementaux proportionnellement à l'échelle de mise en œuvre du PLU, le texte précise le type d'incidences pouvant être attendues et les mesures ERC pour chaque thématique environnementale.

Toutefois, des compléments pourront être apportés, notamment des cartes croisant les sensibilités environnementales et les OAP, ainsi que des compléments méthodologiques (méthodologie employée et utilisation des données SILENE).

Concernant l'OAP Valette, l'évaluation environnementale n'a pas d'obligation à conclure à l'absence d'incidence résiduelle dans le cadre d'un PLU hors site Natura 2000. Les mesures ERC qui sont définies dans le

rapport de présentation devront être mises en œuvre à cet effet. Les mesures ERC présentes dans l'OAP et le rapport de présentation pourront être complétées.

5.11 Avis sur les annexes

En réponse aux avis du Conseil Départemental/CRT GAZ/RTE/DRAC/SDIS/ECAA, les annexes seront mises à jour avec les données récentes si disponibles. Le contenu des servitudes d'utilité publique ne peut pas être modifié dans le cadre du PLU, il s'agit d'intégrer en annexe les documents à disposition.

En réponse à la MRAE, les annexes sanitaires seront complétées.

5.12 Avis sur le formalisme du document

La lisibilité du document sera améliorée pour répondre aux demandes des PPA (découpage en planches, palette chromatique). Les coquilles seront également corrigées (chiffres).

6. Réponses aux observations formulées par le public

6.1 OAP Jas de Callian

Le secteur d'OAP Jas de Callian est un secteur à enjeux pour la commune. Ce site est un des derniers tènements fonciers libres de grande ampleur à proximité du centre-village pouvant accueillir des équipements nécessaires à la vie du village historique. Localisé au pied du centre ancien, il constitue un espace ouvert offrant des vues sur la silhouette du centre ancien. Ce secteur participe à créer une coupure verte entre le centre ancien et les quartiers urbanisés alentour. Sa grande dimension ménage une distance qui permet d'apprécier le village dans sa totalité, l'enjeu paysager est prépondérant. La constructibilité sur ce secteur est limitée sur ce secteur à l'extrémité est en accroche du tissu urbain existant.

Plusieurs requêtes concernant des modifications de zonage, l'avis est défavorable. Les orientations de l'OAP sont maintenues ainsi que le zonage. Des précisions sont apportées ci-après.

Les demandes de modification de zonage vers du UB pour les parcelles BD281, BD575 ne sont pas retenues, la parcelle BD281 est destinée à accueillir une aire de stationnement publique afin de répondre au besoin pour les résidents du centre ancien et les visiteurs et la BD575 est un espace naturel à préserver qui participe à la naturalité en ville. Localisées aux pieds du centre ancien, la constructibilité sur ces parcelles n'est pas envisageable d'un point de vue paysager. L'UDAP a d'ailleurs rappelé dans son PAC la nécessité de préserver la silhouette urbaine du centre village. En réponse aux requêtes, l'emplacement réservé n°19 est supprimé sur la parcelle BD602, sur laquelle le zonage passera de Ueq en Nv. Ce redimensionnement du parking à créer répond à la demande de la DDTM sans compromettre l'amélioration du stationnement dans l'hypercentre.

Pour les requêtes sur les parcelles BI 337, BI 384 et BI 386, BI 706 et BI 9 le zonage Nv est maintenu pour les raisons ci-dessus. Ces parcelles sont destinées à accueillir un aménagement sportif compatible avec le caractère paysager du site. Cet espace complètera l'offre en espace récréatif à proximité du centre-village.

Pour la demande de suppression de l'emplacement réservé n°18, l'avis est défavorable. Il sera maintenu sur les parcelles BI 337 et BI 386 afin de créer un espace récréatif, de loisirs permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants. Ces principes sont en cohérence avec les orientations du PLU de l'axe 5 « le village, centre historique et cœur de vie de la commune ».

La commune répond favorablement à la requête sur la parcelle BI386 concernant la demande de modification du nombre de logements autorisés de 15 à 20 logements environ afin de rendre viable le projet d'accueil pour public spécifique. Cette requête est cohérente avec le projet du PLU et les enjeux du secteur OAP. En effet, cette demande est compatible avec l'emprise au sol maximale autorisée en zone UB et est cohérente avec l'orientation du PADD de l'axe 4 « s'orienter vers un habitat diversifié plus économe en espace ».

6.2 OAP Jean Aicard

Ce secteur est stratégique pour le développement urbain du Village et de la commune, il s'agit d'opérer du renouvellement urbain sur les îlots pouvant être densifiables, d'optimiser la constructibilité sur le foncier public et de finaliser l'extension du centre-village en limite Est en prenant en compte la covisibilité avec l'ancien Moulin.

En réponse aux requêtes formulées, le principe de covisibilité est pris en compte dans le projet d'OAP, car les constructions en R+2 sont localisées en façade du bd Henriot, les constructions sont limitées en R+1 en interface avec le Moulin. Un vaste espace naturel est conservé au niveau du Moulin et un espace tampon paysager sera créé pour gérer la frange. L'OAP précise que les constructions ne devront pas être visibles depuis le Moulin attestant de la volonté d'insertion paysagère du projet. Les formes urbaines privilégiées sont cohérentes avec le tissu urbain du quartier et le gradient de densité permet de s'insérer dans le tissu existant et de gérer l'interface avec la zone naturelle.

Pour la requête sur la modification de zonage UB sur la parcelle BI584, l'avis est défavorable. Elle fait partie du projet d'ensemble d'extension du centre-village et s'inscrit dans la traduction des objectifs du PADD en particulier à l'axe 5 « le village, centre historique et cœur de vie de la commune ».

Concernant la requête de modification des principes de mixité sociale, l'avis est défavorable. La part de logement social est maintenue à 75% sur le secteur du fait de la volonté de la commune de développer du logement social et accessible sur le territoire afin de rattraper le retard sur les objectifs de la loi SRU (voir chapitre introductif, partie 3). La commune souhaite favoriser la production de logement social et accessible dans les centralités. Il est rappelé qu'une partie du parcellaire appartient à la commune permettant d'affecter un pourcentage plus important sur le volet mixité sociale.

D'un point de vue environnemental, le secteur Aicard est localisé au niveau d'espaces agro-naturels de type prairies et pelouses en cours de fermeture. Ce secteur est soumis à plusieurs pressions anthropiques liées à la proximité de l'urbanisation, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologiques du secteur. Il est important de noter que de forts enjeux écologiques se concentrent sur la partie zone naturelle classée en Nn et concernent la présence d'habitats à enjeux : garrigues, zones de falaises, petits cours d'eau et zones humides associées. La réalisation d'une OAP sur ce secteur permet de concentrer les aménagements sur la partie en lien avec la zone anthropisée et de préserver ainsi la totalité des habitats à enjeux localisés sur la partie naturelle en Nn.

En réponse à une requête sur la gestion du pluvial dans l'OAP, le site d'OAP sera soumis aux dispositions générales du règlement du PLU soit à la directive MISEN. Conformément à la réglementation, une étude hydraulique sera à fournir lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme.

En réponse à la requête sur la clarification des modalités d'ouverture de l'urbanisation, la commune propose de modifier l'OAP pour permettre une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone à dominance d'habitat en extension de l'urbanisation.

6.3 OAP La Valette

Le secteur de la Valette constitue l'entrée de ville sud du Village. En réponse aux requêtes, le projet prévoit une voie de desserte nouvelle pour le projet, cette voirie ne viendra pas impacter le trafic sur la rue Jean Cocteau, car l'entrée/sortie sera sur la parcelle BI320 directement connectée à la RD7. Le projet d'OAP prévoit un traitement du carrefour dans le cadre du projet afin de faciliter l'entrée/sortie depuis le site d'OAP et la rue Jean Cocteau ce qui permettra d'améliorer le fonctionnement urbain du secteur et donc la fluidité du flux. Dans le cadre de l'opération, des études de sols seront réalisées afin d'adapter le projet aux caractéristiques géologiques du site conformément à la réglementation en vigueur.

6.4 Parcelle CS 745 à la Bouverie

La parcelle CS 745 est stratégique pour la centralité de la Bouverie. Ce site constitue un des derniers tènements urbanisables du quartier à proximité des équipements, commerces et services.

Plusieurs requêtes ont été formulées pour s'opposer à l'urbanisation de la parcelle CS 745, la hauteur en R+2 et demander son reclassement en zone N. La commune possède ce foncier aussi, elle a une maîtrise sur le futur projet. Elle souhaite que le projet soit mesuré afin de s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager. La commune souhaite mobiliser ce tènement public pour développer un projet en faveur de la mixité sociale sur le quartier de la Bouverie pour l'accueil de personnes âgées. La servitude de mixité sociale à 100% répond à l'obligation de produire du logement social sur le territoire pour rattraper la carence loi SRU (voir chapitre introductif en partie 3). Pour la hauteur en R+2, cette règle est cohérente avec le cœur de quartier la Bouverie qui est déjà en R+2. La commune souhaite apporter une réponse aux requêtes et propose de réduire la hauteur maximale des constructions en R+1 sur la parcelle CS 745 et d'inscrire une partie de la parcelle en espace paysager à protéger. Ces deux outils règlementaires attestent de la volonté de la commune de réaliser un projet intégré, mesuré sur le secteur.

En réponse aux requêtes sur le dimensionnement des équipements de service public, la commune précise que le zonage UB autorise la réalisation d'équipement de service public.

Pour les requêtes sur le sujet de l'imperméabilisation des sols, la commune précise que le projet devra se conformer aux règles de la zone UB sur le taux de perméabilisation (au moins 30% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.) et qu'il sera soumis aux dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales. Il est rappelé que le site n'est pas soumis aux aléas du risque inondation.

Concernant les requêtes sur les stationnements et le dimensionnement des voiries, il est précisé que les voies actuelles de la Bouverie sont suffisamment dimensionnées pour les flux. Le projet à venir étant ciblé pour l'accueil de personnes âgées, les flux de circulation seront faiblement impactés. Sur le volet stationnement, le projet se conformera aux dispositions réglementaires de la zone UB pour le dimensionnement des stationnements au sein de la parcelle. Le projet ne viendra pas impacter les stationnements publics du centre de la Bouverie.

6.5 Place San Peire

Plusieurs requêtes ont été émises sur le secteur San Peire au sujet de la prise en compte du cahier des charges du lotissement de San Peire, de la demande de limitation de la hauteur à 7 m à la corniche. Une autre requête a été émise sur la demande de modification du zonage vers du UA et des règles afférentes au secteur (suppression du CES, du taux de perméabilité, hauteur en R+3 notamment) pour les parcelles CD 175, CD 176, CD 204.

Le secteur de San Peire est inscrit en zone UB du projet de PLU, ce zonage est maintenu car il correspond aux secteurs définis comme des cœurs urbains de la commune à l'instar de la Bouverie. Ce zonage est cohérent avec les orientations du PADD des axes 3 et 5 en particulier respectivement « Requalifier la centralité de la place San-Peïre et renforcer son attractivité » et « Requalifier le centre historique de l'agglomération (autour de la Place San Peïre) en y développant de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle tout en maîtrisant la densité ». Le zonage UB traduit cette volonté de confirmer la vocation de San Peire comme la polarité des Issambres. La modification de la hauteur n'est pas souhaitable sur ce secteur, la hauteur de 9 m est cohérente le contexte urbain et la volonté de cœur de quartier. Par ailleurs, le cahier des charges de lotissement ne constitue pas un document opposable au PLU, ce document a une valeur contractuelle opposable uniquement aux colotis entres eux, c'est du droit privé.

Concernant la requête de réduire la servitude de mixité sociale à 30% sur les parcelles CD 175, CD 176, CD 204, il est proposé de diminuer le taux de logement social sur la parcelle CD204 à 50% au lieu de 100% afin de permettre la mixité sociale et fonctionnelle. En effet, une partie des constructions existantes est à vocation de service public, ces services seront conservés sur le secteur. L'outil de servitude de mixité sociale répond au besoin de production de logement social sur la commune de Roquebrune-sur-Argens dans le cadre des obligations de la loi SRU (voir chapeau introductif, partie 3).

6.6 ZAC du Mas d'Esquières

Les parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 font l'objet d'une requête pour modifier le classement selon la délimitation prévue au plan d'aménagement de la ZAC. Ces parcelles ont fait l'objet d'un contentieux au titre du SCoT, le jugement a été en faveur du plaignant.

Le PLU a tenu compte de la décision favorable du jugement relative au déclassement des parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 en tant « qu'espaces remarquables du littoral au sens des dispositions des articles L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme » dans le SCoT. En effet, ces parcelles ne sont pas inscrites en espace remarquable (voir articles du code l'urbanisme ci-avant) et sont classées en espace boisés classés significatifs au titre du PLU, en conformité avec les obligations de la Loi Littoral (article L.121-27 du code de l'urbanisme) avec avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages. Par ailleurs, le classement des parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 en zone Nn au PLU sont maintenues pour les raisons suivantes :

- Ces parcelles sont localisées en espace proche du rivage : un zonage permettant une urbanisation future est à proscrire pour être en conformité avec la loi Littoral dans une logique d'intensification faible de l'urbanisation. Ces parcelles étant dans un état naturel et non urbanisé.
- Ces parcelles sont soumises au risque incendie en aléa très élevé
- Le classement en Nn est cohérent avec les axes 1 et 3 du PADD en particulier respectivement « Préserver les espaces naturels qui ont une fonction de respiration paysagère » et « Protéger les

ambiances végétales qui font des Issambres, un quartier « vert ». Ce secteur constitue une respiration paysagère importante sur le secteur des Issambres.

- Le PLU prime sur le PAZ lors de la délivrance d'autorisation d'urbanisme au titre de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU qui supprime le régime dérogatoire des documents applicables à la ZAC. De plus, le Conseil D'État dans un avis du 4 juillet 2012 (n°356221) précise que l'articulation entre le PLU et la ZAC s'opère à l'occasion de la réalisation de son aménagement soit lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Est annexé au présent mémoire, un courrier d'observation à destination de Mme la Commissaire-enquêteur qui complète la justification (annexe n°1).

D'autres requérants émettent la demande le maintien des parcelles CI 840, CI 841, CI843, CI 844 et CI 765 en zone naturelle. La commune confirme que ces parcelles sont maintenues en zone naturelle (voir réponse ci-dessus).

Une requête est émise au sujet de la clarification de la prescription de protection paysagère sur les parcelles bâties CI 620, CI 621 et CI 622. Il est précisé qu'aucune prescription de ce type n'est présente sur la parcelle CI620. Il est proposé de supprimer la prescription pour les parcelles CI 621 et CI 622 qui sont en effet bâties.

6.7 Demande de déclassement d'Espace Boisé Classé (EBC)

Plusieurs requêtes relatives au déclassement d'espace boisé classé sont émises dans l'enquête publique. L'EBC n'interdit pas le maintien de la culture, il est donc maintenu sur les parcelles AW75, AY 80, AY 81, AY 108 et AY 109. L'EBC est un outil en faveur de la protection des espaces boisés en zone naturelle et participe au maintien de la biodiversité et de la qualité des paysages ce qui est cohérent avec la zone N notamment. L'EBC est donc maintenu sur les parcelles AH 194, AH 144, AH 145, AH 336, AM 46, AM 47, AX 58, AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66, AB 364, AZ 79, AL 367 et AL 366. L'avis est défavorable pour le détournement demandé pour les parcelles AY 217, les parcelles du lieu-dit le Clos, de l'ancien village des Agasses, car celles-ci sont localisées dans des zones d'habitat diffus du territoire.

La demande de déclassement concernant les parcelles CH 786 et CH787 pour un élargissement de chemin rural a un avis défavorable. Pour tout travaux, une déclaration préalable sera à déposer à la commune conformément à la réglementation en vigueur.

6.8 Demande de changement de zonage pour des parcelles en EBC

Les classements en EBC des parcelles suivantes sont maintenus (voir réponse ci-dessus)

Les requêtes relatives au changement de zonage ont été traités avec attention par la commune au cas par cas.

Vers le zonage A

Les demandes de classement en zone A sont favorables pour les parcelles AY 130, AY 131, AY 107 et AY 132 ainsi que le classement de la totalité de la parcelle AY 129 (classement partiel sur le projet de PLU actuellement). L'avis est défavorable pour les parcelles AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66, AB 354, AX 123, AX 124, AX 149, AX 151 et AX 155, AY 76, AY 77, AY 74 en raison de l'absence de projet agricole justifié.

Vers le zonage U

Sur les parcelles AH 194, AH 144, AH 145 et AH 336, AH 168, l'avis sur le classement en zone UD est défavorable pour les raisons suivantes : localisé en secteur de discontinuité au titre de la Loi Littoral et certaines sont soumises à l'aléa rouge du PPRI soit inconstructibles.

Vers le zonage Nn

Certaines requêtes évoquent une demande de classement en zone Nm, cette zone n'existe pas dans le projet de PLU. L'avis est défavorable pour les parcelles AX 126, AX 151, AX 156, AX 157 et AX 162, AY 75, AL 529, B 56, ancien village des Agasses, le secteur du Rocher. Ces parcelles sont localisées dans des secteurs de bolsément et participent à la qualité paysagère du territoire, le zonage Np est cohérent.

6.9 Emplacement réservé

Plusieurs requêtes sont émises au sujet de demande de suppression d'emplacement réservé. La commune maintient les emplacements réservés suivants :

- Emplacement réservé n°1 : projet de création d'un réservoir pour l'eau potable au bénéfice de Estérel Côte d'Azur d'Agglomération. Projet d'intérêt communautaire maintenue. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°2 : abandon du château d'eau au bénéfice de Estérel Côte d'Azur d'Agglomération. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°22 : projet d'élargissement de la RD8 au bénéfice du Conseil Départemental. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°24 : projet de création d'une piste cyclable sur l'ancien chemin du train des Pignes au bénéfice du Conseil Départemental. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°33 : projet de création d'une voie communale entre les chemins de Bellevue et du Palayson ainsi que l'élargissement du chemin de Palayson. Cet emplacement réservé a pour objet d'assurer la sécurisation des usagers sur la montée de Bellevue en réalisant un doublement de la voie existante, créant une circulation en sens unique facilitant la circulation des bus scolaires notamment. L'emplacement réservé est donc maintenu sur les parcelles AS 532, AS 533, AS 534, AS 535, AS 304, AS 388, AS 882

En réponse à la demande d'étendre en amont du quartier les emprises des emplacements réservés n°4 et 9, la commune précise que ces emplacements réservés pour les bassins d'expansion de crue seront supprimés au bénéfice de la création d'une zone Ai, zone agricole spécifique pour la gestion du risque inondation. La vocation agricole de ces espaces sera conservée.

En réponse à la demande de création d'un emplacement réservé aux espaces verts sur la parcelle CT600, la commune précise que cette parcelle est inscrite en zone Nv et est couverte par une prescription de protection paysagère au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces outils sont suffisants pour protéger le caractère naturel, paysager de la parcelle.

Concernant la requête sur l'emplacement réservé n° 19, l'emplacement réservé sera supprimé sur les parcelles communales.

En réponse à une requête sur l'îlot Salvagno, la commune précise que les emplacements réservés n°16 et 17 ont pour objet la réhabilitation globale de l'îlot Salvagno et non pas seulement le parking.

Plusieurs requêtes concernent la mobilité. La commune précise que l'emplacement réservé n° 21 au bénéfice du Conseil Départemental, a pour objet de réaliser une voie de contournement afin de fluidifier la circulation en traversée du village. L'emplacement réservé n°23 a pour vocation à aménager le carrefour sur la RD7 au niveau du chemin Planets et Barbossi afin de sécuriser l'intersection. Des emplacements réservés ont été inscrits en vue de l'élargissement de certaines voies pour améliorer les circulations en particulier les emplacements réservés n°31, 32, 33. Sur les Issambres la commune informe que le Conseil Départemental, dans son avis, n'a pas effectué de demande d'emplacement réservé sur les axes structurants (RD559 et RD8) en vue de l'élargissement des voiries pour fluidifier la circulation estivale.

6.10 Biens vacants

En réponse aux requêtes relatives aux demandes d'inscription des parcelles CI 135, CI 204, CI 214, CI 215 et CI 235 et CK 252, CK 420, CK 237, C 257, CK 50, CK 288 en zone N des biens vacants sans maître, la commune confirme l'inscription des biens vacants sans maître en zone N : zonage Nv et prescription au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces parcelles sont donc inconstructibles.

6.11 Demandes de changement de zonage

Conformément à la loi Littoral, les parcelles localisées en espace diffus ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone U du fait de leur situation en discontinuité de l'urbanisation existante et en dehors des entités agglomérations et village au SCoT. De plus, les parcelles sont impactées par l'aléa rouge du PPRI et sont rendues inconstructibles à ce titre.

N vers N

En réponse à une requête, les parcelles classées en zone Np non grevée par une servitude EBC feront l'objet d'un reclassement en zone N dont la partie Est de la parcelle AL 367.

A/N Vers zonage U

En réponse aux requêtes de classement en zone U pour les parcelles CS 988 et 989, AS 404 à 408, B 441, AP 81, AH 61, AH 62, AH 356 et AH 357, AH 160, AH 161, AH 162 et AH 163, BP 227, BP 225, BP 223, BP 27 et BP 28, BM 92, AE 17, AK0142, AK0047, AK0229, AK0227 et AK0224, AL 90, AL 91 et AL 387, AL 17, AL 595, AL 596 et AL 612, AM 69, CS 1008, CS 1009 et CS 1010, AE 3 et AE 4, AE 5, AB 343 et CT 562, BI 742, AD 389 et CS 733, AB 83, E 371, AK 248, AD 462 l'avis est défavorable en raison de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD et de la discontinuité au titre de la loi Littoral (voir chapeau introductif, partie 3).

Concernant la requête pour la parcelle BI 758, la partie de la parcelle déjà urbanisée en espace de voirie et parking est classée en zone U. L'avis est défavorable sur le classement du fond de la parcelle en zone U en raison de sa localisation en dehors de l'enveloppe urbaine établie au titre de la loi Littoral et de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

6.13 Demande de modification du règlement écrit

Des requêtes ont été émises sur des erreurs ou incohérences dans le règlement écrit, celles-ci seront corrigées. Les demandes de clarification sur les cartographies ou la lecture du règlement seront aussi prises en compte ainsi que des propositions de compléments, notamment les éléments suivants seront intégrés dans le règlement écrit :

- Ajout du terme pompe à chaleur dans l'article C7
- Précisions et modifications sur la hauteur autorisée et leur calcul dans les zones
- 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
- 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, etc.)
- Correction des destinations en ajoutant « centre des congrès et d'exposition » dans toutes les zones
- Clarification des règles d'implantation des constructions
- Compléments sur l'aspect extérieur des constructions (toiture, etc.)
- Harmonisation et adaptation sur les règles de recul
- La clarification des règles sur les destinations en zone
- Compléments sur les clôtures (réduire l'impact visuel)
- Etc.

En réponse à plusieurs requêtes sur la préservation du style provençal des constructions de Roquebrune-sur-Argens, la commune confirme la volonté de conserver le caractère provençal des constructions en témoigne l'interdiction des toitures-terrasses non accessibles.

En réponse aux requêtes concernant les constructions illégales, des servitudes de protection paysagères au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ont été créées sur des parcelles boisées afin de réglementer le défrichement. Un rappel des interdictions liées au stationnement des HLL, caravanes sera fait dans le règlement écrit.

Concernant les demandes relatives à la taille minimale de parcelle, cette disposition n'est pas réglementaire.

Une requête a été émise sur l'insuffisance de la gestion du pluvial dans les nouvelles habitations. Les dispositions générales du règlement se réfèrent à la directive MISEN en ce qui concerne la gestion du pluvial en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Le schéma directeur des eaux pluviales sera annexé au PLU une fois approuvé.

En réponse à une requête sur la modification de zonage pour la prise en compte du PPRI, il est précisé que le PPRI s'impose au PLU c'est-à-dire que le règlement du PPRI est supérieur au PLU.

Concernant la requête sur le SDAGE, le PLU a un rapport de compatibilité avec le SDAGE. La mention demandée ne concerne pas le PLU.

Demande de modification sur le règlement de la zone A

Sur la zone A, la commune ne souhaite pas augmenter les seuils de surface de plancher. Les requêtes en faveur d'une augmentation de la constructibilité en zone A ont un avis défavorable en raison de l'inadéquation entre les demandes et la loi Littoral, la zone agricole n'a pas vocation à être urbanisée.

Demande de modification sur le règlement de la zone N

Sur la zone N, la commune ne souhaite pas augmenter le plafond de surface de plancher. En réponse à la requête relative à la demande d'autorisation de création d'équipement sportif en zone Nli, ce type d'équipement est déjà autorisé.

En réponse à une requête sur l'assouplissement de la règle du logement de fonction sur la zone Nt, l'avis est défavorable en raison des dispositions de la loi Littoral et de l'avis PPA de la DDTM.

La commune répond favorablement aux requêtes suivantes :

- Zone Nli : compléter le règlement sur le volet taux de perméabilité
- Zone Nlc : ajouter la référence au cahier des charges de lot
- Zone Ns : suppression de la disposition « ne pas porter atteinte aux activités agricoles », car la destination est interdite

Demande de modification sur le règlement de la zone UE1

En réponse à une requête portant sur la modification de la hauteur de la zone UE1, la commune propose de porter à 9.50 m la hauteur sur l'ensemble de la zone UE1. Concernant la demande de modification des destinations autorisées sur la zone UE1, la commune émet un avis favorable pour émettre des modifications sur le commerce et l'artisanat.

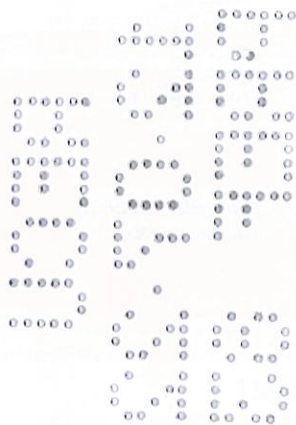
Logement social

Voir chapeau introductif, partie 3.

En réponse aux requêtes concernant le seuil de production de logement social, l'avis est défavorable en raison de la nécessité de produire du logement social pour répondre aux obligations de la loi SRU. Concernant la demande de suppression de « locatif » et LLS dans la servitude de mixité sociale, l'avis est défavorable en raison d'un besoin de production de logement social et locatif social au titre de la loi SRU et de la carence.

La commune précise en réponse à des requêtes le fonctionnement de la servitude de mixité sociale globale. Elle s'étend à toutes les zones U de la commune à raison de 50% de LLS dans tout projet de construction ou de réhabilitation de plus de 3 logements. Par ailleurs, le bail réel solidaire est une forme d'accession sociale à la propriété qui pourra être intégrée au programme de constructions collectifs.

ANNEXE 2– ATLAS CARTOGRAPHIQUE DES GRANDS PRINCIPES D'EVOLUTION DU PLU EN REPONSE AUX AVIS PPA



Or, les parcelles de la zone SAE

Relatant à la qualité du paysage du secteur des Isambres, situé en espace proche du rivage.



PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE

Les grands principes d'évolution du projet
de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021

Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
(©ETALAB (2021))
Réalisation : Planed, Septembre 2021



Cadastre :

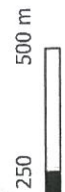
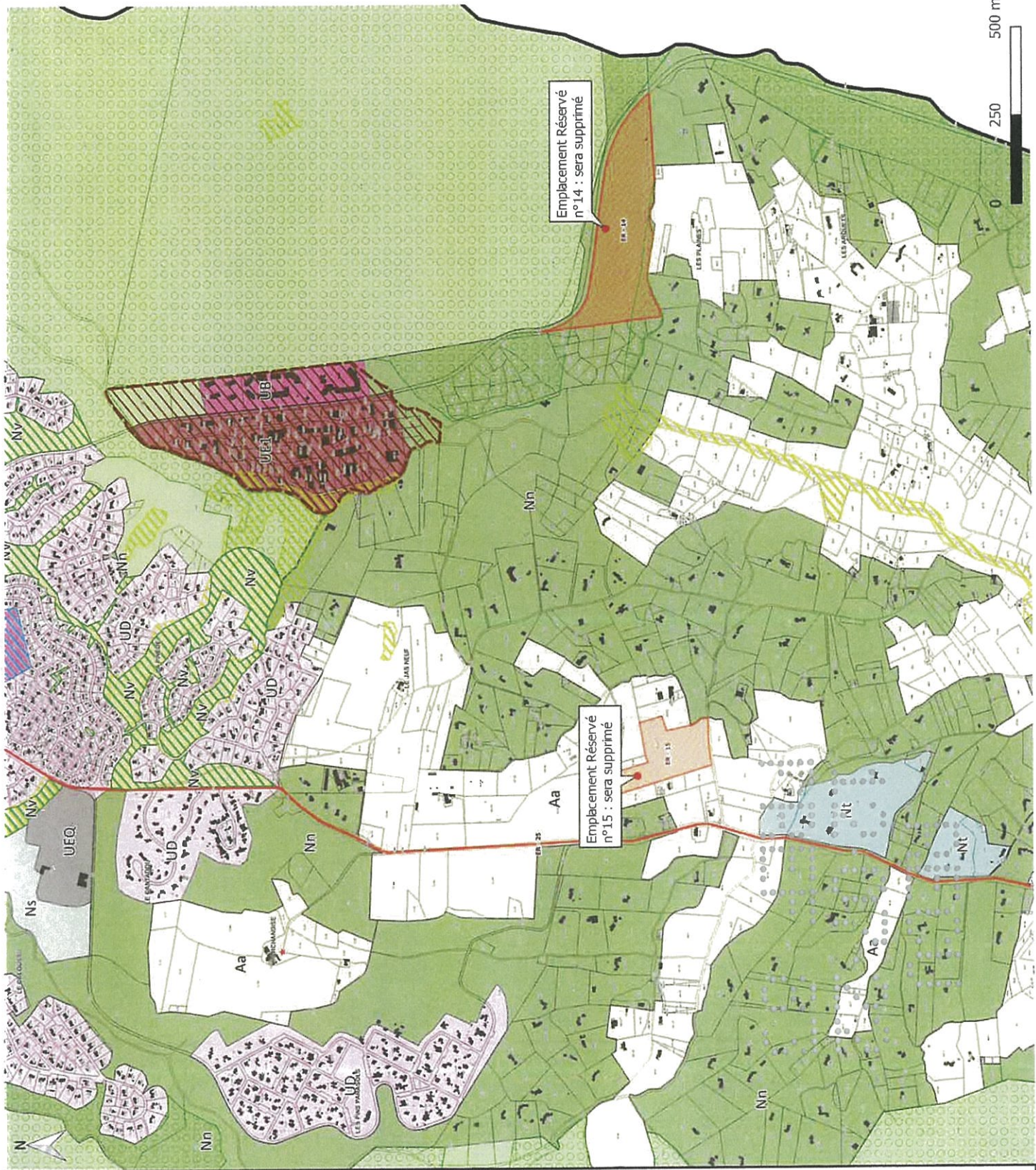
- Parcelle
- Types de bâtis :
 - Bât dur
 - Bât léger
 - Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement réservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité sociale

Zonage :

- Zone agricole :
 - Aa
- Zone naturelles :
 - Nli
 - Nlc
 - Nn
 - Np
 - Ns
 - Nt
 - Nv
- Zones à urbaniser :
 - 2AUeq
- Zones urbaines :
 - UA
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE1
 - UE2
 - UEQ
 - UP
 - UT
 - Utipr





PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet
de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planed, Septembre 2021

Cadastre :

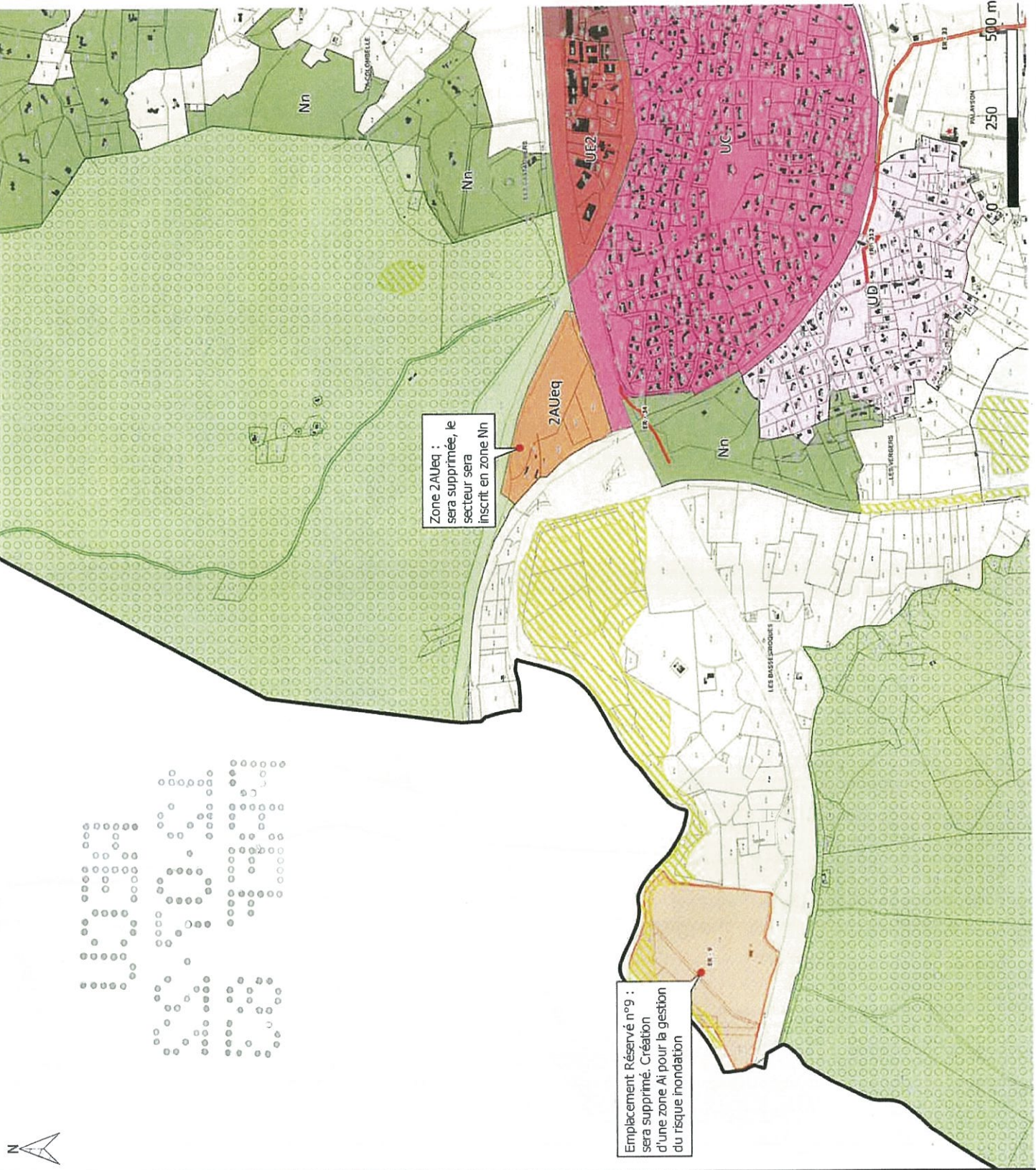
- Parcelle
- Types de bâtis :
- Bât dur
- Bât léger
- Périmètre de ZAC

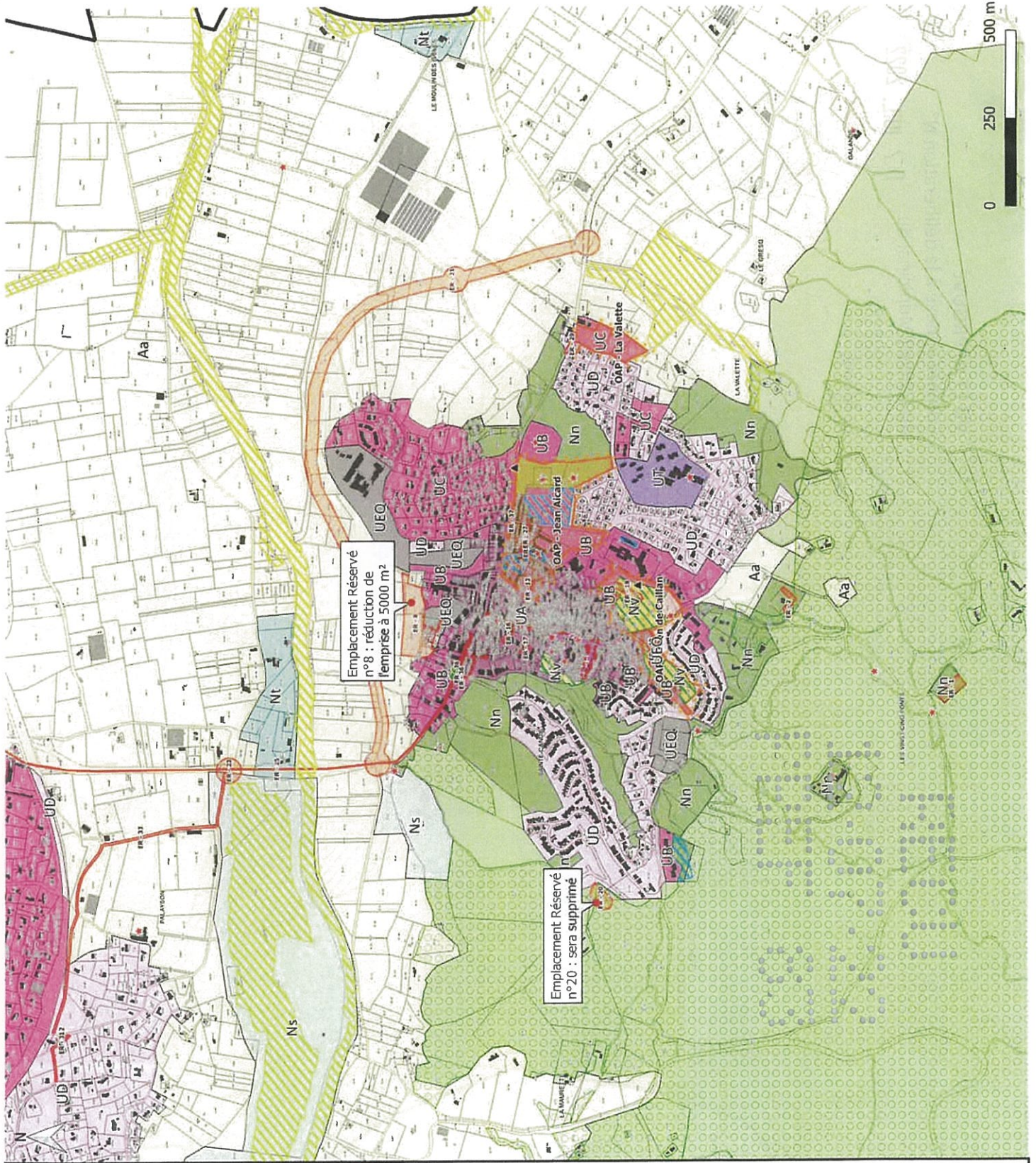
Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Autre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC signalé au titre de la loi littoral
- Emplacement réservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité sociale

Zonage :

- Zone agricole : Aa
- Zones naturelles : Nii, Nlc, Nn, Np, Ns, Nt, Nv
- Zones à urbaniser : 2AUeq, UA, UB, UC, UD, UE1, UE2, UEQ, UP, UT, UTpt





Département du Var
 Communauté de communes Var Ester et Méditerranée
Commune de
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
 MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
 Rue Grand-Jacob-Cabre
 83100 Roquebrune-sur-Argens
 Tél. 04 94 19 30 00
 Fax. 04 94 19 30 01
 email: mairie@roquebrune-sur-argens.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
 Les grands principes d'évolution du projet
 de PLU en réponse aux avis PPA
 Date d'arrêt : 06/10/2021
 Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
 © ETALAB (2021)
 Réalisation : Planed, Septembre 2021

Cadastre :

- Parcelle
- Types de bâtis :
 - Bâti dur
 - Bâti léger
 - Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de loi littoral
- Emplacement réservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité sociale

Zonage :

- Zones agricole :
 - Aa
- Zones naturelles :
 - Nli
 - Nlc
 - Nn
 - Np
 - Ns
 - Nl
 - Nv
- Zones urbaines :
 - UA
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE1
 - UE2
 - UEQ
 - UP
 - UT
 - UTPnt
- Zones à urbaniser :
 - 2AUeq

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE**

Les grands principes d'évolution du projet
de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021

Date d'approbation :



Sources des données : CADASTRE
(©E.F.A.B (2021)
Réalisation : Planed, Septembre 2021



















Cadastré :

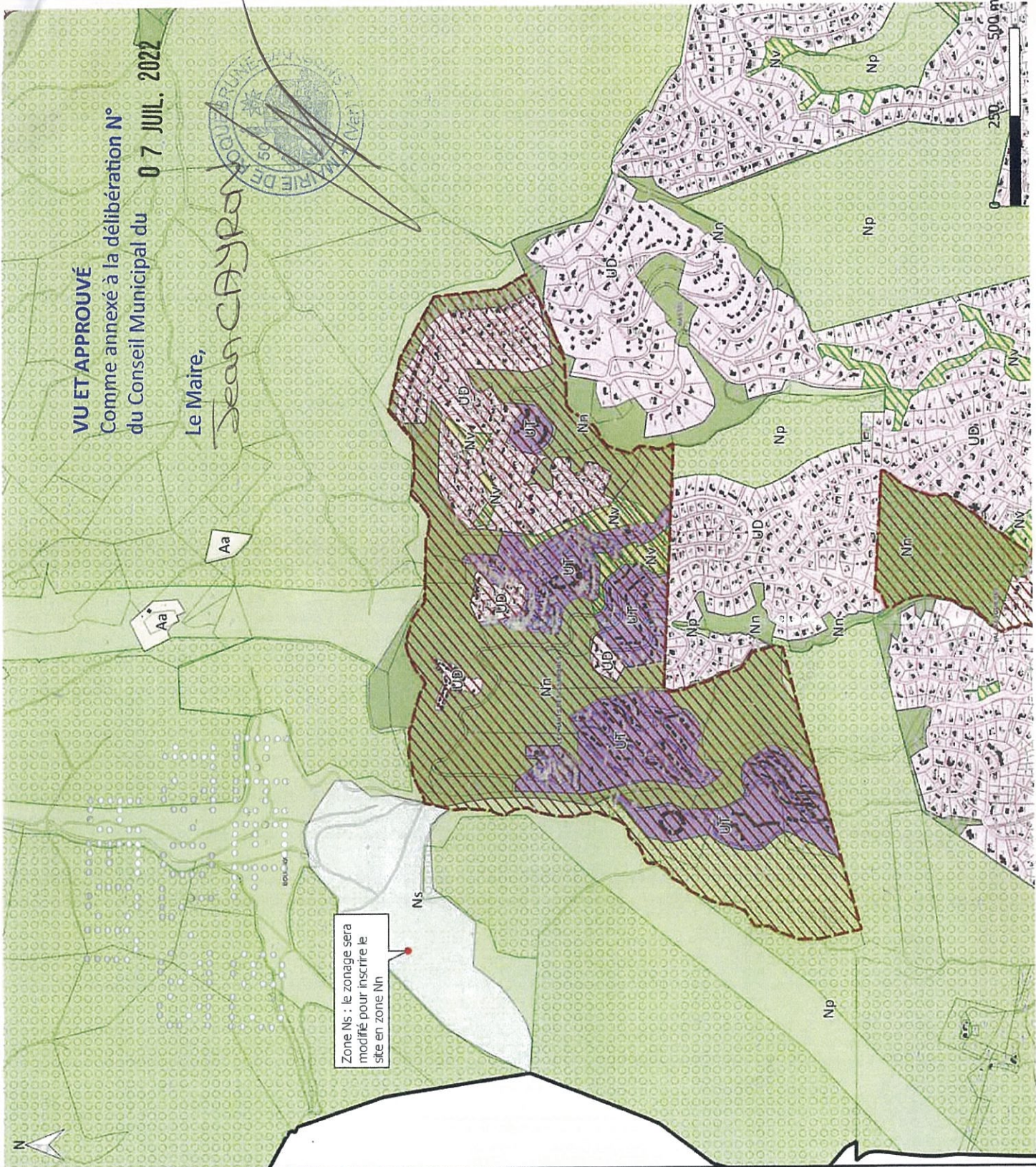
-  Parcelle
-  Types de bûis :
-  Bûis dur
-  Bûis léger
-  Périmétre de ZAC

Prescriptions :

-  Changeement de destination
-  Côte de vie
-  Patrimoine bâti à protéger - L151.19
-  Arbre remarquable - L151.23
-  Linéaire commercial à protéger
-  EBC significatif au titre de loi littoral
-  Emplacement réserve
-  Patrimoine paysager à protéger - L151.19
-  Eléments de paysage à préserver - L151.23
-  Secteur d'OMP
-  Secteur de mixte social

Zonage :

- Zone agricole :**
 -  Aa
- Zones naturelles :**
 -  Nk
 -  Nl
 -  Np
 -  Ns
 -  Nt
 -  Nv
- Zones à urbaniser :**
 -  ZAUeq
- Zones urbaines :**
 -  UA
 -  UB
 -  UC
 -  UD
 -  UE1
 -  UE2
 -  UEQ
 -  UP
 -  UT
 -  UTpt



VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du

07 JUL. 2022

Le Maire,

SEAN CAYROL

