

ENQUETE PUBLIQUE n°E21000060/83
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

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

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

Vu :

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

Sommaire

SOMMAIRE	2
1. OBJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
1.1. Objet	5
1.2. Cadre juridique de la procédure d'enquête publique d'un plan local d'urbanisme	5
1.3. Autorité organisatrice de l'enquête publique	5
1.4. Personne responsable du projet de plan local d'urbanisme	5
2. PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	6
2.1. Liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique	6
2.2. Composition du dossier d'enquête publique	6
2.3. Concertation préalable à l'enquête publique	7
2.4. Association préalable à l'enquête publique	8
2.4.1. Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites	8
2.4.2. Avis des personnes publiques associées	8
2.4.2.1. Avis des services de l'Etat	9
Avis de la direction départementale des territoires et de la mer	9
Avis de la direction régionale des affaires culturelles	9
2.4.2.2. Avis des concessionnaires de réseaux	9
Avis de GRT Gaz	9
Avis de Réseau de Transport d'Electricité	9
2.4.2.3. Avis du conseil régional	10
2.4.2.4. Avis du conseil départemental	10
2.4.2.5. Avis de la communauté d'agglomération	10
2.4.2.6. Avis de la chambre de commerce et d'industrie	10
2.4.2.7. Avis de la chambre des métiers et d'artisanat	10
2.4.2.8. Avis de la chambre d'agriculture	10
2.4.2.9. Avis de la section régionale de la conchyliculture	10
2.4.3. Avis facultatifs	11
2.4.3.1. Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine	11
2.4.3.2. Avis du service départemental d'incendie et de secours	11
2.4.3.3. Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité	11
2.4.3.4. Avis du syndicat intercommunal pour la protection du massif de l'Estérel	11
2.4.3.5. Avis du centre national de la propriété forestière	11
2.4.3.6. Avis de Var Inondation Ecologisme	11
2.4.3.7. Avis de l'office national des forêts	11
2.4.4. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	11
2.4.5. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale	12
3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE	13
3.1. Désignation du commissaire enquêteur et ouverture de l'enquête publique	13
3.2. Rencontres avec la personne responsable du projet, visites sur sites et réunion publique	13
3.3. Entretiens avec les autorités administratives	14

3.4.	Mise à disposition des registres et des dossiers d'enquête publique	14
3.5.	Publicité de l'enquête par avis	14
3.6.	Observations et propositions du public	15
3.7.	Mesures sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19	15
3.8.	Clôture de l'enquête publique, synthèse des observations et mémoire en réponse	15
4.	ANALYSE ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	16
4.1.	Relevé des thèmes abordés par le public lors de l'enquête	16
4.2.	Présentation du procès-verbal de synthèse	17
5.	ANALYSE ET SYNTHÈSE DES RÉPONSES DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET	17
5.1.	Résumé du mémoire en réponse	17
5.1.1.	Prise en compte des avis des personnes publiques associées et réponses apportées	17
5.1.1.1.	Modification du diagnostic territorial	17
5.1.1.2.	Modification de l'état initial de l'environnement	17
5.1.1.3.	Modification de la justification des choix	17
	Loi Littoral	17
	Consommation d'espace	17
	Logement social	18
	Stationnements	18
	Environnement	18
	Bilan document d'urbanisme	18
5.1.1.4.	Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	18
5.1.1.5.	Modification des orientations d'aménagement et de programmation	18
	OAP secteur Jas de Caillan	18
	OAP secteur Aicard	18
	OAP secteur la Valette	19
5.1.1.6.	Modification du règlement écrit	19
5.1.1.7.	Modification du règlement graphique	19
	Zone A	19
	Zonage Ns	19
	Zone d'aménagement concerté	19
5.1.1.8.	Modification des prescriptions	19
	Emplacements réservés	19
	Espace boisé classé	20
	Changement de destination et protection du patrimoine bâti	20
5.1.1.9.	Modification de l'évaluation des incidences	20
5.1.1.10.	Modification des annexes	20
5.1.1.11.	Modification de la forme du document	20
5.1.2.	Prise en compte des observations du public et réponses apportées	21
	Axe 1 : Observations et demandes sur certains secteurs à enjeux forts	21
	OAP Jas de Callian	21
	OAP Jean Aicard	21
	OAP La Valette	21
	Parcelle CS 745 à la Bouverie	21
	Place San Peire	22
	ZAC du Mas d'Esquières	22
	Axe 2 : Demande de déclassement d'espace boisé classé	22
	Avec demande de modification vers le zonage A	23
	Avec demande de modification vers le zonage U	23
	Avec demande de modification vers le zonage Nn ou Nm	23
	Axe 3 : Observations et demandes sur les emplacements réservés	23
	Axe 4 : Observations et demandes sur les biens vacants sans maître	24

Axe 5 : Demandes de changement de zonage	24
Zonage Np vers N	24
Zonage A ou N vers U	24
Zonage U ou A ou N vers UE	25
Zonage N vers A ou Ns	25
Zonage U vers U plus dense	25
Zonage U vers N	25
Zonage U vers A	25
Axe 6 : Demandes de modification pour un changement destination ou des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées	26
Axe 7 : Demande de modification du règlement	26
Demande de modification sur les dispositions générales	26
Demande de modification sur le règlement de la zone A	26
Demande de modification sur le règlement de la zone N	26
Demande de modification sur le règlement de la zone UE	27
Demande de modification sur le règlement de la zone UT	27
Demandes de modification du règlement graphique	27
Axe 8 : Observations en lien avec d'autres documents de planification	27
Gestion des eaux pluviales	27
Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux	27
Dimensionnement des voiries et réseaux divers	27
Axe 9 : Observations en lien avec le risque incendie	28
Axe 10 : Observations sur l'offre de logements sociaux	28
Axe 11 : Observations sur le formalisme	28
Erreurs matérielles	28
Difficultés matérielles	28
Axe 12 : Divers	28
5.2. Relevé des adaptations au projet prévues par la personne responsable du projet suite à l'enquête	29
5.2.1. Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des avis des personnes publiques associées	29
5.2.2. Relevé des modifications décidées suite à la prise en compte des observations du public	29
6. LISTE RECAPITULATIVE DES ANNEXES AU PRESENT RAPPORT	31
7. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	31

1. Objet et cadre juridique de l'enquête publique

1.1. Objet

La présente enquête publique concerne **l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens.**

1.2. Cadre juridique de la procédure d'enquête publique d'un plan local d'urbanisme

La procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme est codifiée aux articles L153-1 à L153-60 du chapitre III du titre V du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme et réglementée aux articles R153-1 à R153-22 de sa partie réglementaire.

L'article L153-19 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme, stipule que :

« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

Ainsi le **projet de plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens arrêté** est-il soumis à enquête publique réalisée par **Monsieur le maire de Roquebrune-sur-Argens.**

L'article L153-21 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 17 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, stipule que :

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° (...);

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8. »

1.3. Autorité organisatrice de l'enquête publique

L'autorité organisatrice est la commune de Roquebrune-sur-Argens.

1.4. Personne responsable du projet de plan local d'urbanisme

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

Par la délibération n°9 en date du 28 juillet 2020 jointe en Annexe 1, le conseil municipal de Roquebrune-sur-Argens a acté la reprise de l'élaboration du plan local d'urbanisme et fixé de nouvelles orientations en vue d'une modernisation du plan local d'urbanisme.

Par la délibération n°10 en date du 28 juillet 2020 jointe en Annexe 1, le conseil municipal de Roquebrune-sur-Argens a fixé les nouvelles modalités de concertation publique, complémentaires à celles de la prescription de 2014.

Le projet d'élaboration du PLU a été confié au cabinet Planed pour la planification et le développement et au cabinet Ecovia pour l'ingénierie environnementale.

Par la délibération n°01 en date du 6 octobre 2021 jointe en Annexe 2, le conseil municipal de Roquebrune-sur-Argens a arrêté le bilan de concertation et le projet du plan local d'urbanisme.

2. Présentation du dossier d'enquête publique

2.1. Liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comprend :

Tome 1	Elaboration du plan local d'urbanisme
Tome 2	Annexes du plan local d'urbanisme Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique

2.2. Composition du dossier d'enquête publique

L'article R123-8 du code de l'environnement, modifié par l'article 23 du décret n°2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement, précise la composition du dossier soumis à l'enquête publique.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise le contenu du plan local d'urbanisme.

Le tome 1 du projet de plan local d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens est composé de la façon suivante :

1	Rapport de présentation
1.1	Diagnostic territorial et diagnostic paysager
1.2	Etat initial de l'environnement et volet naturel
1.3	Justification des choix
1.4	Evaluation environnementale
1.5	Indicateurs de suivi
1.6	Résumé non technique
2	Projet d'aménagement et de développement durable
3	Orientations d'aménagement et de programmation
4	Règlement et documents graphiques
4.1	Règlement écrit
4.2	Planches graphiques
4.3	Liste des emplacements réservés
4.4	Fiche changement de destination L151-11
4.5	Fiches patrimoine L151-19
4.6	Servitude de vue L151-19
4.7	Palette chromatique
4.8	Annexes
4.8.1	Plan d'aménagement de zone des ZAC
4.8.2	Règlement d'aménagement de zone des ZAC
4.8.3	Plan des plages concédées

Le tome 2 du projet de plan local d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens est composé de la façon suivante :

1	Annexes diverses
1.1	Patrimoine
1.2	Règlementation de la publicité
1.3	Arrêtés – obligation légale de débroussaillage
1.4	Risques
1.5	Nuisance sonore
1.6	Arrêté portant sur les limites d'agglomérations
1.7	Schéma d'accueil des gens du voyage
2	Annexes sanitaires
2.1	Alimentation en eau potable
2.2	Assainissement des eaux usées
2.3	Gestion du pluvial
2.4	Gestion des déchets
3	Servitudes d'utilité publique
3.1	Rocher de Roquebrune

Le dossier complémentaire relatif à l'enquête publique est composé de la façon suivante :

1	Bilan de la concertation
2	Dossier de présentation et avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

3	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
4	Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
5	Dossier de présentation et avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
6	Planches cartographiques supplémentaires
6.1	La Bouverie
6.2	Le Village et les Quatre-chemins
6.3	Zoom Village
6.4	Le Perrussier et La Rouvière
6.5	Les Issambres
7	Note en réponse (suite à l'avis PPA de l'Etat du 23/12/2021)
8	Divers
8.1	Délibération n° 09 du 28 juillet 2020 actant la reprise de l'élaboration du PLU et fixant de nouvelles orientations en vue d'une modernisation du PLU
8.2	Délibération n° 10 du 28 juillet 2020 actant les nouvelles modalités de concertation publique, complémentaires à celles de la prescription de 2014
8.3	Délibération n° 01 du 06 octobre 2021 arrêtant le PLU et le bilan de la concertation
8.4	Arrêté municipal n° 2022/35 du 04 février 2022 prescrivant l'enquête publique relative au PLU

2.3. Concertation préalable à l'enquête publique

Le bilan de concertation arrêté par la délibération n°01 en date du 6 octobre 2021 jointe en Annexe 2 comporte 51 pages.

Il débute par un rappel des modalités de concertation publique définies par la délibération n°10 en date du 28 juillet 2020 jointe en Annexe 1 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. »

La commune a organisé 4 réunions publiques ouvertes à tous :

- Le 7 octobre 2020 : présentation du projet d'aménagement et de développement durable.
- Le 2 septembre 2021 : présentation du projet de PLU pour arrêt – 135 personnes présentes.
- Le 3 septembre 2021 : présentation du projet de PLU pour arrêt – 105 personnes présentes.
- Le 7 septembre 2021 : présentation du projet de PLU pour arrêt – 216 personnes présentes.

Par ailleurs, la commune a diffusé un **questionnaire dans le quartier des Issambres adressé aux associations syndicales libres et syndicats de copropriétés** portant sur l'adaptation des règles pour ce secteur à fort enjeu paysager. **Le questionnaire a eu un taux de réponse de 34%**. Les habitants ont été interrogés sur des propositions de règles pour leur secteur (emprise au sol, recul des constructions, hauteur maximale...).

Le bilan de la concertation présente une synthèse des observations du public et de la prise en compte qui en a été faite.

Les 4 thèmes principaux furent :

1. Comment le PLU prend en compte les obligations de production de logement social ?
2. Comment le PLU prend en compte la problématique de ruissellement urbain et donc de gestion des eaux pluviales pour les futures constructions ?
3. Pour les Issambres, qu'est-ce que vous allez faire pour les constructions ?
4. Pour les Issambres, prévoyez-vous de préserver l'esprit Beaumont ?

De plus, trois réunions de travail ont été conduites en 2021 avec les participants de la commission extra-communale mise en place par la mairie. Les thèmes abordés furent les suivants :

1. Déclinaison des grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable et obligations réglementaires auxquelles le plan local d'urbanisme doit se conformer.
2. Règlement et zonage / orientation d'aménagement et de programmations.
3. Prise en compte des remarques des personnes publiques associées, réunions publiques, commission extra-municipale, présentation des déclassements des espaces boisés classés.

2.4. Association préalable à l'enquête publique

Le bilan de concertation du « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique » présente les échanges réalisés avec les personnes publiques associées avant l'arrêt du projet.

La commune a organisé deux réunions en vue de recueillir les observations des personnes publiques associées :

- Le 7 octobre 2020 : présentation du projet d'aménagement et de développement durable.
- Le 29 juillet 2021 : présentation de la déclinaison réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable.

« Cette association a été renforcé avec certaines personnes publiques associées 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 Estérel Côte d'Azur Agglomération 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. »*

2.4.1. Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

L'article L113-1, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, stipule que :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Lors de sa séance du 16 septembre 2021, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a émis « **un avis favorable, à l'unanimité, pour les classements et déclassements d'EBC proposés par la commune de Roquebrune-sur-Argens pour son PLU, à l'exception des demandes de déclassement d'EBC (... d') une surface de 18,74 hectares.** » Les secteurs en question situés sur la Bouverie et la Rouvière sont précisés dans le courrier.

2.4.2. Avis des personnes publiques associées

L'article L153-16 du code de l'urbanisme précise la liste des personnes publiques associées auxquelles le projet de plan arrêté est soumis pour avis.

Par courrier du 18 octobre 2021, Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens a transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées.

2.4.2.1. Avis des services de l'Etat

Avis de la direction départementale des territoires et de la mer

Par courrier du 23 décembre 2021, Monsieur le sous-préfet de Draguignan, pour le préfet du Var, a répondu :

« Vous voudrez bien trouver, ci-après, les observations sur ce projet de PLU, qui devront probablement amener de votre part un nouvel arrêt de ce projet. »

Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens a répondu aux réserves émises par cette personne publique associée dans une note du 25 février 2022 publiée dans le document 7 intitulé « Note en réponse (suite à l'avis PPA de l'Etat du 23/12/2021) » présent au « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique ».

Dans le cadre de l'enquête publique, j'ai contacté les services de la direction départementale des territoires et de la mer afin d'avoir un retour sur la note du 25 février 2022. Les demandes recueillies oralement sont dans l'ordre d'importance :

1. Respect des observations sur la loi littoral concernant les secteurs en discontinuité à reclasser en N.
2. Identification écrite des secteurs de mixité sociale qui apparaissent au niveau graphique.
3. Précisions sur le contour du périmètre de la ZAC de la Gaillarde.
4. Précisions sur les autorisations préalables à l'installation des hangars agricoles.
5. Modifications réglementaires des erreurs matérielles.
6. Modifications réglementaires sur les constructions en zones Nt et Ns.
7. Justification de certains emplacements réservés, notamment pour les emplacements de parking pour lesquels une étude est demandée.
8. Reclassement en zone Ai des emplacements réservés pour les zones d'expansion de crue.
9. Justification du tracé de l'emplacement réservé n°21.
10. Suppression des emplacements réservés n°14 et 15.
11. Proposition de futurs cimetières.

Avis de la direction régionale des affaires culturelles

Par courrier du 15 décembre 2021, le conservateur régional de l'archéologie pour la directrice générale, a émis des demandes de modifications concernant :

1. La mise à jour de l'arrêté de zone de présomption de prescription archéologique.
2. La modification de l'article B15 du règlement écrit page 25.

2.4.2.2. Avis des concessionnaires de réseaux

Avis de GRT Gaz

Par courrier du 3 décembre 2021, le responsable du département maintenance données et travaux tiers, a émis des observations concernant :

1. La réglementation associées à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel partiellement prise en compte dans le PLU.
2. Le report des servitudes d'utilité publique dans les documents graphiques.
3. L'incompatibilité avec les espaces boisés classés sur la bande de servitude d'implantation des canalisations.
4. La mise à jour des plans des servitudes d'utilité publique.
5. La mise à jour des servitudes d'utilité publique I1 et I3.

Avis de Réseau de Transport d'Electricité

Par courrier du 23 novembre 2021, Madame le chef du service concertation environnement tiers, a émis des observations concernant :

1. Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4).
2. Le règlement des zones traversées par les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
3. L'incompatibilité avec les espaces boisés classés.

« nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes. »

2.4.2.3. Avis du conseil régional

L'avis du conseil régional est **réputé favorable**.

2.4.2.4. Avis du conseil départemental

Par courrier du 18 janvier 2022, Monsieur le président du conseil départemental du Var, a répondu au courrier du 18 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens :

« Je vous adresse ci-joint les observations du Département, portant sur :

- la voirie routière,
- les espaces naturels sensibles,
- les sports de nature,
- l'archéologie
- et la gestion des déchets.

Je précise en particulier que le Département ne porte pas le projet de déviation routière du village. »

2.4.2.5. Avis de la communauté d'agglomération

Par courrier du 12 janvier 2022, Monsieur le président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, a répondu au courrier du 18 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens :

« J'émet un **avis favorable** sur votre projet de PLU au titre du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'habitat et du plan de déplacements urbains, sous réserve de la prise en compte des remarques figurant dans l'analyse ci-jointe. »

2.4.2.6. Avis de la chambre de commerce et d'industrie

Par courrier du 17 janvier 2021, Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie du Var, a répondu au courrier du 18 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens en émettant un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme.

2.4.2.7. Avis de la chambre des métiers et d'artisanat

L'avis de la chambre des métiers et d'artisanat du Var est **réputé favorable**.

2.4.2.8. Avis de la chambre d'agriculture

Par courrier du 10 décembre 2021, Madame la présidente de la chambre d'agriculture du Var, a répondu au courrier du 18 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens :

« La CA 83 émet un **avis favorable sous réserves** des remarques formulées (...) sur le PLU arrêté, à savoir :

- Les modifications à apporter au règlement de la zone agricole ;
- La non apposition d'EBC avec des espaces cultivés ou à potentiel agricole sur votre commune ;
- La mise en œuvre pour les exploitations impactées, du principe de maintien du potentiel de production ;
- La relocalisation de l'ER 15 en dehors d'une zone agricole cultivée ou à potentiel agricole. »

2.4.2.9. Avis de la section régionale de la conchyliculture

L'avis de la section régionale de la conchyliculture est **réputé favorable**.

2.4.3. Avis facultatifs

2.4.3.1. Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Par courrier du 17 décembre 2021, Madame l'architecte des bâtiments de France pour la cheffe de de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var, a répondu au courrier du 18 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens et émet sur le projet de plan local d'urbanisme un **avis favorable sous réserve** des observations émises dans son avis du 25 août 2021 et qui font suite aux échanges de la réunion préparatoire du 18 juin 2021, à savoir :

- La prise en compte des servitudes d'utilité publique patrimoniales en vigueur ;
- La mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- L'absence des annexes réglementaires de servitudes d'utilité publique.

2.4.3.2. Avis du service départemental d'incendie et de secours

Par courrier du 12 janvier 2022, Monsieur le lieutenant-colonel pour le directeur départemental, a répondu au courrier du 18 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens en demandant de compléter « *l'article B5 du règlement concernant les zones de risques liés au feu de forêt (...) par une référence à la carte d'aléa de l'année 2021, à annexer au PLU* » et de rappeler dans cet article « *les règles relatives à la profondeur du débroussaillage, en conformité avec celles de l'arrêté municipal du 5 août 2003 (...)* ».

Il émet également plusieurs observations concernant :

1. les dispositions générales,
2. les dispositions spécifiques aux zonages définies par les règlements graphiques et écrits,
3. les emplacements réservés,
4. la défense extérieure contre l'incendie.

2.4.3.3. Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité

Par courrier du 12 novembre 2021, Madame la directrice de de l'institut national de l'origine et de la qualité, a répondu au courrier du 18 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens n'ayant « *pas de remarques à formuler dans la mesure où le projet de plan local d'urbanisme n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernées.* »

2.4.3.4. Avis du syndicat intercommunal pour la protection du massif de l'Estérel

L'avis du syndicat intercommunal pour la protection du massif de l'Estérel est **réputé favorable**.

2.4.3.5. Avis du centre national de la propriété forestière

L'avis du centre national de la propriété forestière est **réputé favorable**.

2.4.3.6. Avis de Var Inondation Ecologisme

L'avis de Var Inondation Ecologisme est **réputé favorable**.

2.4.3.7. Avis de l'office national des forêts

L'avis de la direction territoriale midi-méditerranée de l'office national des forêts est **réputé favorable**.

2.4.4. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Par courrier du 21 décembre 2021, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, pour le préfet du Var, a répondu au courrier du 18 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens :

« *La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var, en date du mercredi 15 décembre 2021, a examiné le projet de PLU de votre commune.*

La commission émet un avis défavorable à la majorité du projet tel que présenté. »

Les points principaux de l'avis concernent la consommation d'espace, le changement de destination de la ferme Aicardi et le règlement. »

2.4.5. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

Conformément à l'article L104-6 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 2 (V) de l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, la personne responsable du projet a transmis pour avis à l'autorité environnementale le projet de document.

Par courrier du 11 février 2022, la mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe PACA) annonce qu'elle s'est réunie le 10 février 2022 avec à son ordre du jour l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens.

« La MRAe recommande notamment de :

- améliorer sensiblement la qualité et la lisibilité du rapport de présentation, non appropriée en l'état à une bonne compréhension par le public, notamment dans ses dimensions cartographiques grâce une échelle et des figurés adaptés ;
- expliquer comment les 46 ha d'espaces naturels et agricoles classés en zones U et AU s'articulent avec la consommation d'espace annoncée (65,5 ha) ;
- évaluer les incidences du PLU sur le paysage et la biodiversité en lien avec les objectifs de protection de la loi Littoral et le cas échéant de reconsidérer les ouvertures et possibilités d'urbanisation ;
- localiser et caractériser les zones susceptibles d'être touchées de manière notable, en plus des OAP, et évaluer les incidences sur l'environnement, notamment en termes de biodiversité ;
- compléter les schémas d'aménagements des OAP, afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions au regard des enjeux identifiés (situation en entrée de ville et cônes de vue à préserver) »

« Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du (...) code (de l'environnement), la DREAL a consulté par courriel du 18/11/2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 30/11/2021.

Par courrier du 30 novembre 2021, Madame l'ingénieur du génie sanitaire, pour le directeur de l'agence régionale de santé PACA, a répondu par des observations concernant :

- les pollens et les allergies,
- la protection de la ressource en eau potable,
- l'alimentation en eau potable,
- et l'exposition à la pollution de l'air.

3. Déroulement de la procédure d'enquête publique

3.1. Désignation du commissaire enquêteur et ouverture de l'enquête publique

Par saisine du 7 octobre 2021 jointe en Annexe 3, Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens a demandé au tribunal administratif de Toulon la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision n° E21000060/83 du 14 octobre 2021 jointe en Annexe 4, le magistrat délégué par la présidente du tribunal administratif de Toulon m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le vendredi 12 novembre 2021, j'ai pris l'attache de Monsieur Brice LEHOUX, chargé de mission plan local urbanisme au service urbanisme de la mairie de Roquebrune-sur-Argens.

Le 20 décembre 2021, j'ai téléchargé les fichiers numériques du dossier mis à la consultation des personnes publiques associées, à savoir les tome 1 et tome 2 du plan local d'urbanisme,

Monsieur Gilles PRIARONE, adjoint à l'urbanisme de la mairie de Roquebrune-sur-Argens et Monsieur Brice LEHOUX m'ont remis en mains propres, à la mairie d'honneur :

- quatre exemplaires en format papier des tomes 1 et 2 du plan local d'urbanisme ainsi que trois registres d'enquête vierges le lundi 17 janvier 2022,
- et quatre exemplaires en format papier du dossier complémentaire relatif à l'enquête publique le mardi 22 février 2022.

Le mardi 1^{er} février 2021, lors d'une réunion en mairie d'honneur, les dates de l'enquête et les horaires de permanence ont été validées avec Monsieur Gilles PRIARONE, Monsieur Brice LEHOUX et moi-même.

En date du 4 février 2022, Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens a pris l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens, joint en Annexe 5.

L'avis d'enquête publique est joint en Annexe 6.

3.2. Rencontres avec la personne responsable du projet, visites sur sites et réunion publique

Le jeudi 27 janvier 2022, Monsieur Gilles PRIARONE et Monsieur Brice LEHOUX, Madame Emmanuelle GUERRY et Madame Vanessa ENCAOUA, instructrices au service urbanisme de la mairie de Roquebrune-sur-Argens, m'ont présenté en réunion à la mairie d'honneur le projet de plan local d'urbanisme de la commune.

Le mercredi 2 mars 2022, Monsieur Brice LEHOUX m'a présenté sur site le secteur de la Bouverie puis sur celui des Issambres.

Le mardi 8 mars 2022, Monsieur Brice LEHOUX m'a présenté sur site le secteur du village puis sur celui des quatre-chemins.

Le lundi 21 mars 2022, j'ai rencontré Monsieur Jean CAYRON, maire de Roquebrune-sur-Argens, en sa qualité de représentant de la personne responsable du projet.

Le vendredi 25 mars 2022, j'ai rencontré Madame Elody BOUDON, urbaniste chargée d'études du cabinet Planed.

Le mercredi 13 avril 2022, j'ai eu un entretien téléphonique avec Madame Elody BOUDON.

Le vendredi 11 mars 2022 et le lundi 21 mars 2022, j'ai repéré depuis la voie publique certains sites indiqués par la personne responsable du projet ou par les personnes rencontrées lors des permanences.

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

3.3. Entretiens avec les autorités administratives

Le vendredi 11 mars 2022, j'ai pris l'attache de Madame Laëtitia COUDERT, responsable du pôle animation et urbanisme du service planifications et prospective de la direction départementale des territoires et de la mer du Var.

Le jeudi 28 avril 2022, j'ai pris l'attache de Madame Sabine SORIANO, pôle animation et urbanisme du service planifications et prospective de la direction départementale des territoires et de la mer du Var.

3.4. Mise à disposition des registres et des dossiers d'enquête publique

Le vendredi 25 février 2022, j'ai remis en mains propres à Monsieur Gilles PRIARONE et Monsieur Brice LEHOUX trois registres d'enquête cotés et paraphés ainsi que trois originaux complets du dossier d'enquête publique.

3.5. Publicité de l'enquête par avis

La mairie de Roquebrune-sur-Argens a publié l'avis d'enquête :

- par voie de publication locale le 12 février 2022 et rappel le 5 mars 2022, dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département du Var, à savoir : VAR MATIN et LA MARSEILLAISE, dont les articles sont joints en Annexe 7.
- à partir du 11 février 2022 par voie dématérialisée sur son site internet¹.

Le 11 février 2022, Monsieur le brigadier-chef principal Philippe PENNACINO a constaté l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête ; son rapport est joint en Annexe 8.

Outre la publicité légale, la mairie a réalisé une publication dans son bulletin municipal, le Roq'Info n°14 de mars 2022, extrait joint avec d'autres extraits de bulletins précédents en Annexe 9.

Des chevalets de communication ont également été exposés devant la mairie d'honneur, la mairie annexe de la Bouverie et la mairie annexe des Issambres dont les visuels sont joints en Annexe 9.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était consultable :

- sur support papier à la mairie d'honneur, à la mairie annexe de la Bouverie et à la mairie annexe des Issambres à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public,
- et en ligne².

¹ <https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune/documents>

² *ibid*

3.6. Observations et propositions du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions :

- sur le registre papier tenu à sa disposition à la mairie d'honneur, à la mairie annexe de la Bouverie et à la mairie annexe des Issambres à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public,
- ainsi que sur le registre dématérialisé³ mis en place par les services de la mairie.

Les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par voie postale ou par courrier électronique.

L'ensemble des observations et propositions du public transmises par courrier postal ou électronique ou consignées sur les trois registres papier du village, des Issambres ou de la Bouverie ou encore consignées sur le registre dématérialisé étaient consultables :

- en format papier au siège de l'enquête,
- en format numérique sur le registre dématérialisé.

Lors des permanences aux jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête :

- au siège de l'enquête publique,
- à la mairie annexe des Issambres
- et à la mairie annexe de la Bouverie,

J'ai reçu les observations et propositions écrites et orales du public.

3.7. Mesures sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19

Pendant la durée de l'enquête, la mairie de Roquebrune-sur-Argens a mis en œuvre le protocole sanitaire de lutte contre la Covid-19.

Les démarches concernant l'enquête publique pouvaient se faire à distance selon la procédure décrite aux articles 3.5 et 3.6 du présent rapport.

Aucune demande n'a été reçue en mairie afin de prolonger l'enquête publique dans ce contexte.

3.8. Clôture de l'enquête publique, synthèse des observations et mémoire en réponse

Aucune demande de prolongation d'enquête n'ayant été formulée par le public et la participation observée ne le justifiant pas, je n'ai pas sollicité l'allongement du délai d'enquête.

Le vendredi 1^{er} avril 2022, après la dernière permanence, j'ai clos en mairie d'honneur les registres papier du village, des Issambres et de la Bouverie. Le registre dématérialisé fut clos automatiquement ce même jour à 16 heures 30.

Le vendredi 8 avril 2022, j'ai remis en mains propres et commenté les observations écrites et orales du public consignées dans un procès-verbal de synthèse, joint en Annexe 10.

Le vendredi 15 avril 2022, Monsieur Gilles PRIARONE et Monsieur Brice LEHOUX m'ont transmis en mains propres et commenté le mémoire en réponse signé de Monsieur le Maire, joint en Annexe 11.

³ ibid

4. Analyse et synthèse des observations et propositions du public

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

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

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

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

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

Axe 2 : Demandes de déclassement d'espace boisé classé

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

Axe 3 : Observations et demandes sur les emplacements réservés

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

Axe 5 : Demandes de changement de zonage

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

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

Axe 7 : Demandes de modification du règlement

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

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

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

Axe 9 : Observations en lien avec le risque incendie

Axe 10 : Observations sur l'offre de logements sociaux

Axe 11 : Observations sur le formalisme

- Erreurs matérielles
- Difficultés matérielles
- Demande de renseignements

Axe 12 : Divers

4.2. Présentation du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse décrit la participation à l'enquête ainsi que le climat dans lequel elle s'est déroulée. Il présente la liste complète des observations regroupées par thèmes et précise la nécessité d'une réponse de la part de la personne responsable du projet.

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

Dans son mémoire en réponse joint en Annexe 11, Monsieur le maire de Roquebrune-sur-Argens, en tant que personne responsable du projet, a répondu aux demandes présentées au procès-verbal de synthèse.

5.1. Résumé du mémoire en réponse

5.1.1. Prise en compte des avis des personnes publiques associées et réponses apportées

Dans son mémoire en réponse du 15 avril 2022, Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens s'engage sur les réponses qu'il fournit aux réserves et observations émises dans le cadre de l'association préalable à l'enquête publique complétant, synthétisant et intégrant ainsi la note du 25 février 2022 publiée dans le document 7 intitulé « Note en réponse (suite à l'avis PPA de l'Etat du 23/12/2021) » présent au « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique ».

5.1.1.1. Modification du diagnostic territorial

- Mise à jour du volet déplacement en réponse au Conseil Départemental et à la MRAE,
- Mise à jour du volet densification : zooms cartographiques sur les 4 secteurs (Bouverie, 4 Chemins, Village et Issambres),
- Mises à jour des documents-cadres : SCoT, aléa risque incendie PRIF, ZPPA et plan de prévention de gestion des déchets.

5.1.1.2. Modification de l'état initial de l'environnement

- 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.
- Evaluation des enjeux du territoire face au changement climatique sous réserve d'existence de données ou d'études réalisées à l'échelle de la commune.

5.1.1.3. Modification de la justification des choix

Loi Littoral

- Maintien argumenté du zonage UD des secteurs de la Haute Garonnette au nord des Issambres et de la Garduelle au village.
- Suppression à la demande la DDTM de la zone 2AUeq située dans le secteur du Défens et reclassement en zone naturelle.
- Zonage des zones UD au plus près de l'existant.
- Précision sur la zone Nt située vers la Gaillarde.

Consommation d'espace

- Compléments sur la justification des choix sur la prospective démographique et la consommation d'espace en réponse aux avis de la DDTM et de la MRAE.
- Suppression de l'emplacement réservé n°9 pour bassin d'expansion de crues et zonage agricole spécifique n'autorisant que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite.
- Suppression des emplacements réservés n°14 et 15 pour création d'un cimetière paysager.
- Réduction de l'emplacement réservé n°8 pour création de parking et voirie à 5000 m².
- Réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 22,35 hectares environ.
- Précisions sur les zones Ns et Nt.

Logement social

- Approfondissement de la justification des choix du volet logement social et intégration dans les règlements des zones concernées.
- Refus argumenté à la proposition de la DDTM sur l'instauration d'une répartition de la programmation sociale dans les opérations.

Stationnements

- Compléments sur la justification des choix sur le volet stationnement en réponse à la MRAE et la DDTM.
- Précisions sur l'étude mobilité circulation et l'impossible prise en compte de certaines de ses préconisations.

Environnement

- Prise en compte de l'évolution du zonage, de la suppression et de la modification de certains éléments (OAP, ER, AU) dans la justification au regard de l'environnement.
- Précisions sur le volet trame noire.

Bilan document d'urbanisme

- Précisions sur l'impossibilité de réaliser un comparatif entre les superficies urbanisées/urbanisables et les EBC du projet de PLU avec le règlement national d'urbanisme en vigueur comme le demandent la DDTM et la MRAE.

5.1.1.4. Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Mise à jour du projet de relocalisation de la caserne en réponse au SDIS.
- Intégration d'une orientation sur la protection de la ressource en eau en réponse à l'ARS.

5.1.1.5. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

- Prise en compte des risques, trame verte et bleue, prise en compte des mesures ERC dans le volet environnemental pour répondre aux avis de la DDTM et MRAE.
- Corrections pour mettre en cohérence le projet d'OAP avec le zonage, la prescription sur le patrimoine.
- Corrections des erreurs de formalisme.
- Refus motivé d'une OAP Eco-Mobilité afin de répondre à l'orientation du SCoT dans le cadre des politiques de déplacement proposée par la MRAE.
- Refus motivé de la réalisation d'une OAP d'entrée de ville ouest proposée par l'UDAP.
- Précisions sur les secteurs identifiés en renouvellement urbain en réponse à la demande de la DDTM.

OAP secteur Jas de Caillan

- Maintien motivé des principes de l'OAP (étude de mobilité et suppression dans le règlement sur la zone UA de règles sur le stationnement).
- Maintien motivé du zonage Ueq placé sur les parcelles communales BD 603, BD 604 et BD 281.
- Refus motivé de la demande de l'UDAP sur la modification des principes de l'OAP.
- Remplacement du cône de vue par une séquence paysagère suivant les données disponibles (UDAP).
- Maintien du zonage de l'OAP et refus de la recommandation de modification de zonage de la MRAE.

OAP secteur Aicard

- Modification du périmètre de l'OAP afin que les constructions ne puissent être perçues depuis le Rond-Point Héloïse Mège en réponse à la demande de l'UDAP sur l'intégration de la courbe de niveau.
- Refus motivé de modification la façade de l'école protégée dans le projet de PLU au regard de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, en réponse à l'UDAP.
- Refus des propositions de renaturation du parking et de création d'un jardin le long du canal.

OAP secteur la Valette

- Modification des principes de composition urbaine et paysagère pour répondre à l'avis de l'UDAP et de la MRAE essentiellement sur l'implantation en bordure de RD.
- Compléments sur les orientations de l'OAP en matière de qualité environnementale et sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation en réponse aux avis de la MRAE et de la DDTM : zones libres de toute construction (prairies, fourrés ou noues) et inventaire des zones humides.

5.1.1.6. Modification du règlement écrit

- Reformulation et ajout dans les dispositions générales : patrimoine, risques.
- Reformulation et ajout dans les règles communes à toutes les zones : calcul des hauteurs, reculs.
- Ajout ou modification demandés sur les zones UA, UP, Aa, Ns, Ueq, Ns et Nt.
- Ajout des règles des servitudes de mixité sociale dans chaque zone concernée.
- Précisions sur les obligations de débroussaillage régies par le code forestier en réponse à la DDTM.
- Reformulation du règlement écrit en réponse à la demande de la DDTM concernant l'interdiction de toute nouvelle construction en zone Ns et Nt.
- Refus motivé de développer une mixité fonctionnelle et sociale au sein des zones UE du territoire en réponse à la DDTM.

5.1.1.7. Modification du règlement graphique

Zone A

- Ajout en zone A des deux secteurs Catchéou et Mamelon identifiés par la Chambre d'Agriculture.
- Refus de création d'un zonage Ap pour les secteurs à enjeux paysagers en réponse à l'UDAP.
- Précisions sur le classement en ZAP de certains espaces agricoles à fort enjeux paysagers et situés en dehors de l'aléa inondation du PPRI.

Zonage Ns

- Précisions 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.
- Maintien motivé de la zone du secteur Saint-Roch ne comportant pas d'activité existante en Ns.

Zone d'aménagement concerté

- Précisions sur la non-modification du périmètre des ZAC existantes en réponse à la DDTM.
- Rectification si elle est avérées de l'erreur matérielle du périmètre de la ZAC sur la parcelle BW19.

5.1.1.8. Modification des prescriptions

Emplacements réservés

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

- Redimensionnement à la baisse de l'emplacement réservé n° 8 d'une superficie de 14 690 m² prévu pour agrandir le parking des Douanes existant.
- Souhait motivé de la commune que l'emplacement réservé n°21 concernant la voie de contournement du Village reste au bénéfice du Conseil Départemental
- Suppression des emplacements réservés n° 14 et 15 à destination de cimetières paysagers.
- Maintien motivé de l'emplacement réservé n°6 en réponse à la DDTM.
- Maintien motivé de l'emplacement réservé n°33.
- Suppression de l'emplacement réservé n°9 et d'autres de ce type à destination de bassin d'expansion de crue et changement en zonage spécifique gestion du risque inondation de type Ai.
- Approfondissement de la justification de certains élargissements de voie notamment pour l'emplacement réservé n°33 nécessaire à la sécurisation des usagers sur la montée de Bellevue en réponse à la DDTM.

- Refus motivé de l'utilisation de l'outil d'emplacement réservé à vocation logement social proposé par la DDTM
- Manque de données pour répondre à la demande du SDIS qui souhaite l'inscription de tracés en emplacement réservé au titre des DECI pour les zones où le réseau est insuffisant. Réponse favorable de la commune dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Espace boisé classé

- Refus des demandes de déclassements des espaces boisés classés existants sous les lignes électriques de RTE et CRT GAZ.
- Refus, motivé par la doctrine de la commission CDNPS qui stipule que l'activité agricole est compatible avec la protection au titre des espaces boisés classés, à la demande de la Chambre d'Agriculture de déclasser les secteurs en AOP.

Changement de destination et protection du patrimoine bâti

- Compléments des fiches changement de destination et identification du patrimoine complétées en réponse à la demande d'ECAA et de la DRAC.

5.1.1.9. Modification de l'évaluation des incidences

- Compléments à l'analyse des emplacements réservés et mise à jour en fonction des évolutions du projet.
- Amélioration de la mise en évidence de la séquence « éviter, réduire, compenser » dans l'analyse des incidences :
- Prise en compte de la biodiversité, et notamment l'intégration des données de la base régionale SILENE, pour répondre aux remarques de la DDTM et de la MRAE.
- Ajout de cartes de synthèse croisant les OAP et enjeux environnementaux.
- Ajout d'un tableau listant les secteurs susceptibles d'être impactés à l'analyse des incidences, avec le détail de leur zonage.
- Mesures « éviter, réduire, compenser » thématiques pour l'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés, y compris les emplacements réservés.
- Ajout de cartes croisant les sensibilités environnementales et les OAP, ainsi que des compléments méthodologiques.
- Concernant l'OAP Valette, les mesures « éviter, réduire, compenser » présentes dans l'OAP et le rapport de présentation pourront être complétées.

5.1.1.10. Modification des annexes

- Mise à jour des données en réponse aux avis du Conseil Départemental, CRTGAZ, RTE, DRAC, SDIS et ECAA.
- Intégration des servitudes d'utilité publique en annexe.
- Compléments aux annexes sanitaires en réponse à la MRAE.

5.1.1.11. Modification de la forme du document

- Amélioration de la lisibilité du document pour répondre aux demandes des personnes publiques associées (découpage en planches, palette chromatique).
- Correction des erreurs matérielles.

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

5.1.2. Prise en compte des observations du public et réponses apportées

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

OAP Jas de Callian

Le projet de plan local d'urbanisme définit des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur du Jas de Callian situé au centre du village qui visent à accueillir des équipements publics tels qu'une aire de stationnement publique végétalisée, un espace naturel paysager demandé par l'UDAP et un aménagement sportif récréatif et à limiter la constructibilité sur ce secteur.

Certaines des requêtes proviennent de propriétaires souhaitant vendre leurs parcelles, de leurs conseils ou de promoteurs intéressés par leurs terrains qui, constatant le zonage et les emplacements réservés n°18 et 19 proposés, en demande la modification vers une augmentation de leur droit à bâtir. Une autre requête concerne une demande de construction de maison individuelle pour un projet d'installation familiale.

Monsieur le Maire rend un avis défavorable et motivé aux requêtes concernant les parcelles BD 281, BD 575, BI 337, BI 384, BI 386, BI 706 et BI 9 et maintient leur zonage et l'emplacement réservé n°18.

Monsieur le Maire rend un avis favorable et motivé à la requête concernant la parcelle BD 602 en supprimant l'emplacement réservé n°19 et en changeant le zonage de Ueq vers Nv.

Monsieur le Maire rend un avis favorable motivé à la requête sur la parcelle BI 386 concernant la demande de modification du nombre de logements autorisés de 15 à 20 logements environ.

OAP Jean Aicard

Le projet de plan local d'urbanisme définit des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur Jean Aicard situé au centre du village qui visent à densifier et optimiser la constructibilité sur le foncier public, en prenant en compte la covisibilité avec l'ancien moulin.

Les requêtes recueillies proviennent d'une pétition de riverains soucieux de l'impact de nouvelles constructions sur l'environnement naturel du moulin et demandent un zonage N sur la parcelle BI 584 ainsi qu'une diminution du coefficient de mixité sociale.

Monsieur le Maire rend un avis défavorable et motivé à la requête concernant la parcelle BI 584.

Monsieur le Maire rend un avis défavorable et motivé à la requête concernant la modification du coefficient de mixité sociale en le maintenant aux 75% arrêtés au projet.

Le mémoire apporte des réponses sur la requête concernant la gestion du pluvial dans l'OAP : doctrine MISEN et étude hydraulique 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.

OAP La Valette

Le projet de plan local d'urbanisme définit des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur La Valette situé au centre du village pour son urbanisation future.

Les requêtes recueillies proviennent d'une pétition de riverains soucieux de l'impact de nouvelles constructions sur leur cadre de vie et qui alertent sur le sous-dimensionnement des voiries.

En réponse aux requêtes, Monsieur le Maire prévoit une voie de desserte nouvelle pour le projet qui ne viendra pas impacter le trafic sur la rue Jean Cocteau.

Parcelle CS 745 à la Bouverie

Le projet de plan local d'urbanisme planifie l'urbanisation future de la parcelle communale CS 745 située au centre de la Bouverie, pour développer un projet en faveur de l'accueil de personnes âgées avec une servitude de mixité sociale à 100%.

Les requêtes recueillies proviennent d'observations et d'une pétition de riverains soucieux de l'impact de nouvelles constructions en R+2 sur leur cadre de vie, qui alertent sur le sous-dimensionnement des voiries et qui s'opposent à l'urbanisation de la parcelle CS 745 et demandent son reclassement en zone N.

Même si la hauteur en R+2 est cohérente avec le cœur de quartier la Bouverie, Monsieur le Maire souhaite apporter une réponse favorable 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.

En réponse aux requêtes sur le dimensionnement des équipements de service public, Monsieur le Maire 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 et qu'il sera soumis aux dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales.

Concernant les requêtes sur les stationnements et le dimensionnement des voiries, le mémoire répond et argumente que les voies actuelles de la Bouverie sont suffisamment dimensionnées pour les flux actuels et projetés.

Place San Peire

Le projet de plan local d'urbanisme planifie l'urbanisation future de la place San Peire située au centre des Issambres, en l'inscrivant en zone UB.

Les requêtes recueillies proviennent d'observations de riverains soucieux de l'impact de nouvelles constructions en R+2 sur leur cadre de vie et demandent la prise en compte du cahier des charges du lotissement de San Peire et la limitation de la hauteur à 7 m à la corniche.

A contrario, un promoteur immobilier intéressé par une acquisition foncière demande une 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.

Concernant le cahier des charges de lotissement, Monsieur le Maire répond qu'il ne constitue pas un document opposable au PLU.

Monsieur le Maire rend un avis défavorable et motivé à la requête concernant les parcelles CD 175, CD 176, CD 204 en maintenant le zonage et les hauteurs tels qu'au projet arrêté.

Monsieur le Maire rend un avis favorable et motivé à la requête concernant la servitude de mixité sociale sur les parcelles CD 175, CD 176, CD 204 en la réduisant à 50%.

ZAC du Mas d'Esquières

Le projet de plan local d'urbanisme planifie l'occupation future d'une partie non construite de la ZAC du Mas d'Esquière située aux Issambres, en l'inscrivant en zone naturelle.

Le promoteur immobilier, propriétaire des parcelles CI 841, CI 843 et CI 844, demande d'en modifier le classement selon la délimitation prévue au plan d'aménagement de la ZAC.

Suite à cette requête, d'autres personnes formées en association émettent la demande de maintien des parcelles CI 840, CI 841, CI 843, CI 844 et CI 765 en zone naturelle.

Monsieur le Maire confirme et argumente le maintien des parcelles CI 840, CI 841, CI 843, CI 844 et CI 765 en zone naturelle.

Une autre requête concerne la clarification de la prescription de protection paysagère sur les parcelles bâties CI 620, CI 621 et CI 622.

Monsieur le Maire propose de supprimer la prescription de protection paysagère pour les parcelles CI 621 et CI 622 qui sont en effet bâties.

Axe 2 : Demande de déclassement d'espace boisé classé

Des requêtes relatives au déclassement d'espace boisé classé (EBC) émanent des propriétaires des parcelles concernées.

Monsieur le Maire maintient et argumente le classement en EBC sur les parcelles AW75, AY 80, AY 81, AY 108, AY 109, AH 194, AH 144, AH 145, AH 336, AM 46, AM 47, AX 58, AY 8, AY 15, AY 23, AY 66, AB 364, AZ 79, AL 367 et AL 366.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et argumenté pour le détournement demandé pour les parcelles AY 217, les parcelles du lieu-dit le Clos, de l'ancien village des Agasses.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et argumenté à la demande de déclassement concernant les parcelles CH 786 et CH787 pour un élargissement de chemin rural.

En lien avec ces demandes de déclassements, les propriétaires demandent souvent un changement de zonage.

Avec demande de modification vers le zonage A

Certains propriétaires, agriculteurs ou non, ayant des parcelles classées en EBC ont également demandé un zonage agricole sur certaines de leurs parcelles.

Monsieur le Maire émet un avis favorable aux demandes de classement en zone A pour les parcelles AY 130, AY 131, AY 107 et AY 132 ainsi que le classement de la totalité de la parcelle AY 129.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et argumenté aux demandes de classement en zone A pour les parcelles AY 8, AY 15, AY 23, AY 66, AB 354, AX 123, AX 124, AX 149, AX 151, AX 155, AY 76, AY 77, AY 74.

Avec demande de modification vers le zonage U

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé aux demandes de classement en zone UD pour les parcelles AH 194, AH 144, AH 145 et AH 336, AH 168.

Avec demande de modification vers le zonage Nn ou Nm

Le zonage Nm n'existant pas dans le règlement d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens, la commune a répondu sur une demande de classement en Nn.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé aux demandes de classement en zone Nm ou Nn 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 qui sont maintenues en Np.

Axe 3 : Observations et demandes sur les emplacements réservés

Les requêtes émises au sujet de demande de suppression d'emplacement réservé proviennent essentiellement des propriétaires de parcelles.

- . Monsieur le Maire maintient en l'argumentant 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.
- Emplacement réservé n°2 : abandon du château d'eau au bénéfice d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.
- Emplacement réservé n°22 : projet d'élargissement de la RD8 au bénéfice du Conseil Départemental.
- Emplacement réservé n°24 : projet de création d'une piste cyclable sur l'ancien chemin du train des Pignes au bénéfice du Conseil Départemental.
- 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 : emplacement réservé 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.

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.

Concernant la requête sur l'emplacement réservé n° 19, l'emplacement réservé sera modifié pour supprimer 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.

En réponse aux requêtes concernant la mobilité, la commune apporte les précisions suivantes :

- 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, 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.

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

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.

Axe 5 : Demandes de changement de zonage

Zonage Np vers N

Monsieur le Maire donne un avis favorable à la demande de reclassement en zone N des parcelles classées en zone Np non grevée par une servitude EBC, en particulier pour la partie Est de la parcelle AL 367.

Zonage A ou N vers U

Cette catégorie de requêtes émane le plus souvent de personnes qui ont un projet de construction de maison individuelle sur des terrains de famille ou d'acquisition et qui voient leur droit à bâtir s'éteindre du fait de l'application sur leur commune de la loi littoral de 1986. Ils vivent cette obligation de revoir leur projet d'installation avec un sentiment d'injustice, expliquant pour certains qu'autour de leurs parcelles, des constructions se sont élevées hors des limites de la légalité et des règles de l'art.

Monsieur le Maire donne un avis défavorable et motivé aux requêtes de classement en zone U pour les parcelles CS 988, 989, AS 404 à 408, B 441, AP 81, AH 61, AH 62, AH 356, AH 357, AH 160, AH 161, AH 162 et AH 163, BP 227, BP 225, BP 223, BP 27, BP 28, BM 92, AE 17, AK 0142, AK 0047, AK 0229, AK 0227, AK 0224, AL 90, AL 91, AL 387, AL 17, AL 595, AL 596, AL 612, AM 69, CS 1008, CS 1009, CS 1010, AE 3, AE 4, AE 5, AB 343 et CT 562, BI 742, AD 389, CS 733, AB 83, E 371, AK 248 et AD 462.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la demande de classement en U de la partie projeté en N de la parcelle BI 758.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé aux demandes de classement en UD du fond ou de la totalité des parcelles CM 170, AS 434, AS 438, CR 74 et CR 81.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé aux demandes de classement en UB des parcelles BI 734, BI 701, BI 588, BI 594, BI 590, BI587 et BI 589.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé aux demandes de classement en U des parcelles CS 736 et CS 977.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la demande de changement de zonage du Nt vers Ut pour les parcelles AI 238, AI 151, AI 152, AI 6 et AI 7 et AI 8.

Monsieur le Maire émet un avis favorable et motivé à la demande de reclassement des parcelles CP 174, 175 et 176 en zone UD au lieu d'UT.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé aux demandes de classement en U des parcelles C 177 et CO 79.

Zonage U ou A ou N vers UE

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la demande modification de zonage pour les parcelles AH 41, 42, 43, 55, 58, 261, 309, 311, 352, 354, 454 et 455.

Monsieur le Maire émet un avis favorable et argumenté à la requête de modification de zonage pour la parcelle AO 271.

Zonage N vers A ou Ns

Certains propriétaires, agriculteurs ou non, ont demandé un zonage agricole sur certaines de leurs parcelles.

Des gérants d'activités sportives ont demandé un zonage Ns sur les parcelles qu'elles occupent.

Monsieur le Maire émet un avis favorable aux demandes de modification de zonage en zone A pour les parcelles AL 229, AD 436, AD 475, AD 446, AD 117, AD 113, AD 442, AD 441 et AD 477.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé aux demandes de modification de zonage en zone A pour les parcelles AL 334, AP 6, AP 7, AP 86, AP 87, AP 88, AP 89, BE 754, AK 192, AB 344, AB 343, AB 352 et AB 353, B 39, B 42, B 46, B 49, B43, B45, B 57, B 408.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé au classement en zone A de la parcelle AM 128.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé au classement en zone Ns des parcelles AP 86, AP 87, AP 88 et AP89.

Monsieur le Maire émet un avis favorable et argumenté à la demande de modification de zonage en Ns pour le stade nautique (plan d'eau et terre-pleins, constructions existantes) du Domaine Château Vaudois.

Zonage U vers U plus dense

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé au classement en zone UB/UC pour les parcelles BE 573 et BE 214.

Monsieur le Maire émet un avis favorable et argumenté à la demande de modification de classement des parcelles CT 142 et CT 422 en zone UB.

Zonage U vers N

Cette requête émane de riverains soucieux de préserver leur cadre de vie et alertant sur le sous-dimensionnement des voiries et réseaux divers au niveau de l'allée des Coccinelles.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé au classement en zone N de la parcelle CS 740

Zonage U vers A

La demande émane du propriétaire des parcelles. La réponse ne figurant pas dans son mémoire en réponse, la personne responsable du projet a par ailleurs confirmé que « *Les parcelles BE 2 et BC 95 seront maintenues en zone UB car elles sont situées dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération du Village.* »

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

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la requête émise sur la parcelle BP 3 demandant de ne pas suivre l'avis de la CDPENAF concernant son changement de destination.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la requête relative à la création d'un STECAL pour les parcelles AI 2, AI 3 et AI 234.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la demande de changement de destination pour le bâti sur la parcelle AW 75.

Axe 7 : Demande de modification du règlement

Demande de modification sur les dispositions générales

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 son 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,
- Correction des destinations en ajoutant « centre des congrès et d'exposition » dans toutes les zones U,
- Clarification des règles d'implantation des constructions,
- Compléments sur l'aspect extérieur des constructions,
- Harmonisation et adaptation sur les règles de recul,
- Clarification des règles sur les destinations,
- Compléments sur les clôtures.

En réponse à plusieurs requêtes, 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 seront créées sur des parcelles boisées afin de réglementer le défrichement.

Un rappel des interdictions liées au stationnement des habitations légères de loisirs, caravanes sera fait dans le règlement écrit.

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

Demande de modification sur le règlement de la zone A

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la demande d'augmentation des seuils de surface de plancher en zone A.

Demande de modification sur le règlement de la zone N

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la demande d'augmentation des seuils de surface de plancher en zone N.

En réponse à la requête relative à la demande d'autorisation de création d'équipements sportifs en zone Nli, ce type d'équipements est déjà autorisé.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la demande d'assouplissement de la règle du logement de fonction sur la zone Nt.

- . Monsieur le Maire émet un avis favorable 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 ».

Demande de modification sur le règlement de la zone UE

Monsieur le Maire émet un avis favorable à la modification de la hauteur de la zone UE1, en proposant de porter à 9,50 m la hauteur sur l'ensemble de la zone UE1.

Monsieur le Maire émet un avis favorable à la demande de modification des destinations autorisées concernant le commerce et l'artisanat.

Demande de modification sur le règlement de la zone UT

La demande émane d'un gérant d'activités touristiques.

La réponse ne figurant pas dans son mémoire en réponse, la personne responsable du projet a, par ailleurs, confirmé que le mot « touristique » sera ajouté au titre du zonage UT dont le sous-titre deviendra « correspond aux secteurs à vocation de résidence de tourisme, d'hébergement hôtelier et touristique ».

Demandes de modification du règlement graphique

Monsieur le Maire émet un avis favorable à la demande d'ajout de protection paysagère sur les parcelles communales relevant de son domaine privé.

Monsieur le Maire émet un avis favorable à la requête sur l'extension du linéaire commercial sur l'avenue Gabriel Péri et sur le boulevard Général de Gaulle.

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

Gestion des eaux pluviales

Concernant la requête émise sur l'insuffisance de la gestion du pluvial dans les nouvelles habitations, les dispositions générales du règlement se réfèrent à la doctrine 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.

Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux

Concernant la requête sur le SDAGE, le PLU a un rapport de compatibilité avec le SDAGE.

Dimensionnement des voiries et réseaux divers

En réponse à plusieurs requêtes sur le dimensionnement des réseaux, la commune précise que cette compétence est attribuée à la Communauté d'Agglomération. En outre, l'annexe sanitaire démontre la capacité suffisante des réseaux pour accueillir les nouveaux habitants sur le territoire.

Axe 9 : Observations en lien avec le risque incendie

En réponse à une requête, le plan de prévention du risque incendie de forêt est en cours d'élaboration.

Les cartes mises à jour des aléas seront intégrées dans le PLU.

Axe 10 : Observations sur l'offre de logements sociaux

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé aux requêtes concernant l'abaissement du seuil de production de logement social.

Monsieur le Maire émet un avis défavorable et motivé à la demande de suppression de « locatif » et « logement locatif social » dans la servitude de mixité sociale.

En réponse à certaines requêtes, la commune précise que la servitude de mixité sociale globale s'étend à toutes les zones U de la commune à raison de 50% de logements locatifs sociaux dans tout projet de construction ou de réhabilitation de plus de 3 logements et que le bail réel solidaire est une forme d'accession sociale à la propriété qui pourra être intégrée au programme de constructions collectifs.

Axe 11 : Observations sur le formalisme

Erreurs matérielles

La commune s'engage à ce que les erreurs ou incohérences relevées par le public dans le règlement écrit soient corrigées et la compréhension améliorée.

Difficultés matérielles

En réponse aux requêtes sur la lisibilité des planches graphiques, la commune s'engage à améliorer les planches graphiques pour une bonne lecture des informations.

Axe 12 : Divers

Concernant la requête interrogeant sur la prise en compte des avis des personnes publiques associées pour l'approbation du plan local d'urbanisme, la partie 4 du mémoire de la commune présente les réponses qui leur sont apportées.

Concernant la requête interrogeant sur les conséquences de la suggestion d'un nouvel arrêt du PLU par la DDTM, la commune explique ne pas l'avoir retenu « *du fait que les éléments de réponses apportées à la DDTM intègrent la plupart des remarques* ».

Concernant la requête sur l'impossibilité de création d'établissements pour personnes âgées dans le règlement, la commune précise que l'accueil des personnes âgées est pris en compte dans le PLU notamment à travers la production de logement social en faveur des seniors.

Concernant la requête qui signale un décalage entre l'orthophotographie IGN et le cadastre, celui-ci ne peut être modifié.

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

5.2. Relevé des adaptations au projet prévues par la personne responsable du projet suite à l'enquête

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

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

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

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

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

OAP Jas de Caillan

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

OAP Jean Aicard

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

OAP La Valette

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

Parcelle CS 745 à la Bouverie

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

Place San Peïre

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

ZAC du Mas d'Esquières

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

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

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

Axe 3 : Observations et demandes sur les emplacements réservés

- Suppression des emplacements réservés n°4 et 9 et création d'une zone Ai, zone agricole spécifique pour la gestion du risque inondation.
- Suppression de l'emplacement réservé n°19 sur les parcelles communales.

Axe 5 : Demandes de changement de zonage

Zonage Np vers N

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

Zonage A ou N vers U

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

Zonage U ou A ou N vers UE

- Reclassement de la parcelle AO 271 en zone UE

Zonage N vers A ou Ns

- Reclassement en zone A des parcelles AL 229, AD 436, AD 475, AD 446, AD 117, AD 113, AD 442, AD 441 et AD 477.

- Reclassement en Ns pour le stade nautique du Domaine Château Vaudois.

Zonage U vers U plus dense

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

Axe 7 : Demandes de modification du règlement

Modification sur les dispositions générales

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

Modification sur le règlement de la zone N

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

Modification sur le règlement de la zone UE

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

Modification sur le règlement de la zone UT

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

Modification sur le règlement graphique

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

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

Gestion des eaux pluviales

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

Axe 9 : Observations en lien avec le risque incendie

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

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

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

Difficultés matérielles

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

6. Liste récapitulative des annexes au présent rapport

Annexe 1	Délibération municipale de lancement du projet
Annexe 2	Délibération municipale arrêtant le projet
Annexe 3	Saisine du préfet
Annexe 4	Décision de désignation du commissaire enquêteur
Annexe 5	Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête
Annexe 6	Avis d'enquête publique
Annexe 7	Publications dans des journaux d'annonces légales
Annexe 8	Procès-verbal de début d'affichage
Annexe 9	Publications supplémentaires et facultatives
Annexe 10	Original du procès-verbal de synthèse de l'enquête
Annexe 11	Mémoire en réponse de la personne responsable du projet
Annexe 12	Originaux des trois registres papier et leurs annexes ainsi que des courriers
Annexe 13	Originaux des trois dossiers soumis à l'enquête

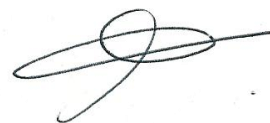
7. Conclusions du commissaire enquêteur

Les conclusions motivées sont consignées dans l'avis du commissaire enquêteur.

Je rends ce jour, en mains propres, l'avis et le rapport accompagné des pièces annexées à Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens, en tant qu'autorité organisatrice.

Conformément à l'arrêté municipal n°2022/35 du 4 février 2022 prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens, je transmets simultanément une copie de l'avis et du rapport à Madame la présidente du tribunal administratif de Toulon et à Monsieur le préfet du Var.

Le 29 avril 2022,



Le commissaire enquêteur désigné,
Madame Anne-Laure KERBOUL