



Les Isambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

Roquebrune-sur-Argens, le 23 février 2023

Estérel Côte d'Azur Agglomération
23 FEV. 2023
N° Arrivée 230699
Service Mme Bay

Service Urbanisme
Tél : 04 94 19 59 42

Affaire suivie par : Brice LEHOUX

Nos Réf : JC/GP/VC/EMG/BL

Vos Réf : Courrier N° 2023-24 – RAR n° 1A20350646208

Objet : Consultation des personnes publiques associées
à l'élaboration de la modification simplifiée N°2 du SCoT
d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

copies : DGS
N. OLIER
Mme GRANES-DIEU

M. Frédéric MASQUELIER
Président d'Estérel Côte d'Azur
Agglomération
624, chemin Aurélien
CS 50133
83707 SAINT-RAPHAËL

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions des articles L.143-33, L.132-7 et L.132-8 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°2 du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération par courrier daté du 20 janvier 2023 et reçu dans mes services le 24 janvier 2023.

Après examen attentif de votre dossier dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, j'émet un avis favorable sur votre projet de modification sous réserve de prise en compte de l'unique remarque développée ci-dessous.

Selon la cartographie présente en page 100 du Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO), le quartier dit du Perrussier a été identifié comme un « village pouvant se densifier sans extension ». D'autre part, en page 99 du DOO, le « village pouvant se densifier sans extension » est décrit comme une enveloppe urbaine continue comprenant entre 150 et 800 constructions à usage d'habitation, et / ou d'équipements nécessaires au fonctionnement du territoire.

De plus, les critères appliqués pour délimiter les enveloppes urbaines sont détaillés en page 7 de la notice explicative jointe à votre dossier. Une interdistance de 50 mètres entre les bâtiments a donc été choisie pour évaluer la continuité urbaine.

Sans plus de précisions concernant les limites de ce « village », on peut en conclure qu'il englobe la ZAC du Perrussier (Cf. Prise de vue aérienne plus bas), à proprement parler, ainsi que le lieudit PERRUSSIER.

La ZAC du Perrussier correspond à un programme immobilier privé en cours de finalisation qui est composé de diverses formes d'habitat telles que des villas individuelles, des maisons groupées mais également des logements collectifs plus imposant de type R+2. Plus de 141 constructions y ont été pour le moment dénombrées.

Le lieudit PERRUSSIER, essentiellement résidentiel, accueille également des équipements publics sportifs nécessaires au fonctionnement du territoire.

Prise de vue aérienne de la ZAC du Perrussier délimitée en rouge (Sources : SIG ECAA)



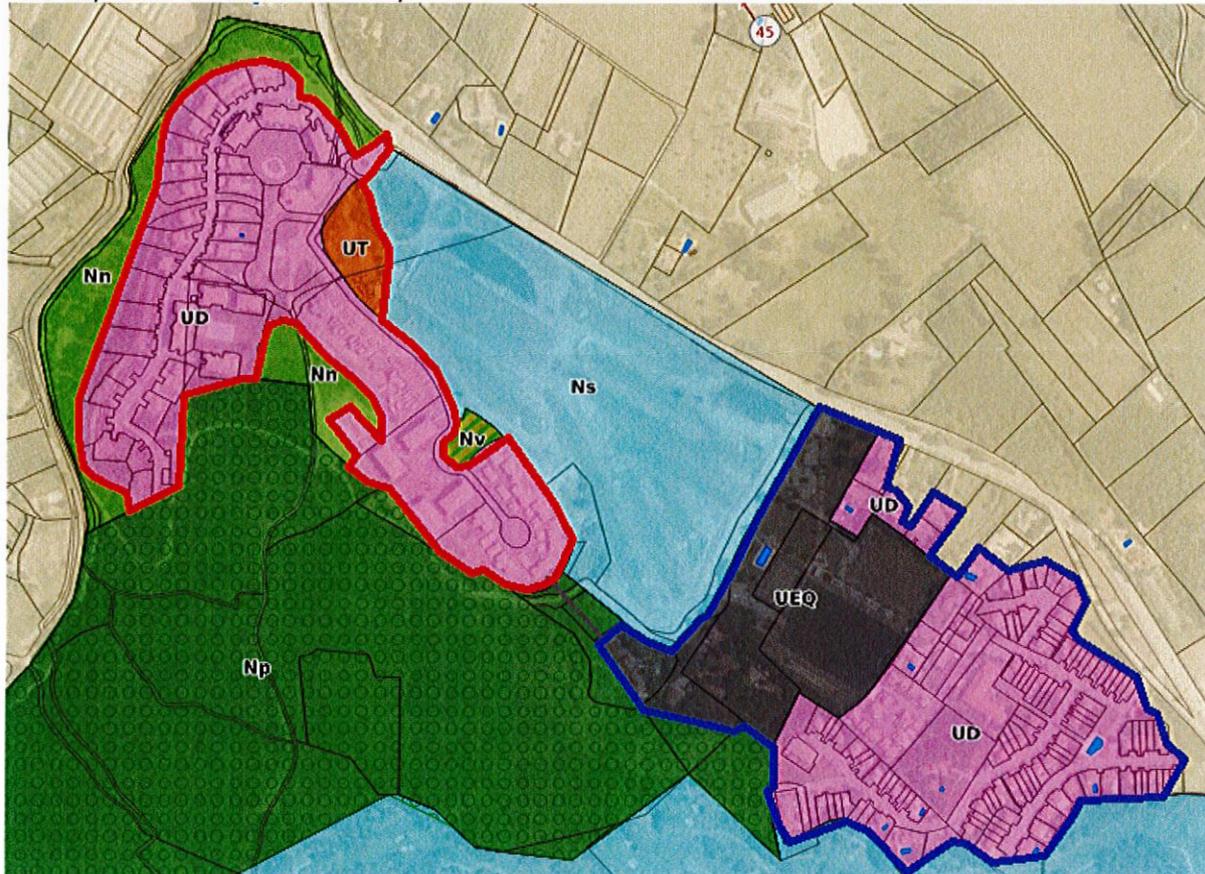
Or, ces deux quartiers, qui n'ont d'ailleurs aucun lien fonctionnel urbain, sont distants, au strict minimum, **d'au moins 100 mètres**. L'échelle présente sur la cartographie ci-dessus permet de souligner la discontinuité évidente avec le lieudit du PERRUSSIER qui s'étend au sud/ouest.

Le PLU (Cf. Extrait cartographique du PLU plus bas) a donc classé distinctement les espaces urbanisés de la ZAC du Perrussier en zones UD et UT et les espaces urbanisés du lieudit PERRUSSIER en zones UD et UEQ de telle manière à marquer la discontinuité entre ces deux espaces. Les parcelles comprises entre ces deux espaces urbanisés ont été classées en zones naturelles (Np et Ns).

Extrait cartographique issu du PLU (Sources : Lizmap)

Les espaces urbanisés correspondant à la ZAC du Perrussier sont délimités en rouge

Les espaces urbanisés correspondant au lieudit PERRUSSIER sont délimités en bleu



En effet, notre volonté politique de ne pas développer l'urbanisation périphérique se retrouve pleinement à travers l'axe 4.1.2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à savoir « **stopper l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations, notamment dans les secteurs du Perrussier, de la Rouvière et des Tourres.** »

Néanmoins, en l'état de votre projet, une densification pourrait être demandée de manière justifiée, notamment lors d'une enquête publique ayant pour objet la mise en compatibilité du PLU avec la modification simplifiée n°2 du SCOT, en particulier sur le tènement foncier où est implanté le Démocratique Golf (zone Ns au PLU). Cette identification du village à l'échelle des deux espaces urbanisés précités pourrait alors fragiliser juridiquement la prochaine procédure de modification du PLU.

Au regard des critères définis dans le DOO et compte tenu des éléments de justification évoqués plus haut, il est par conséquent demandé de bien vouloir identifier deux « villages pouvant se densifier sans extension » distincts. L'un sur la ZAC du Perrussier et le second sur le lieudit PERRUSSIER.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Jean CAYRON,
Maire de Roquebrune-sur-Argens



Tout courrier doit être adressé à Monsieur le Maire de manière impersonnelle.

HÔTEL DE VILLE

Rue Grande André Cabasse
B.P. 50 004
83521 Roquebrune-sur-Argens CEDEX
04 94 19 59 59

MAIRIE D'HONNEUR

Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens
04 94 19 59 59

**MAIRIE ANNEXE
DE LA BOUVÉRIE**

2, rue du Prince Ferdinand de
Bourbon des deux Siciles
83520 Roquebrune-sur-Argens
04 94 19 50 28

**MAIRIE ANNEXE
DES ISSAMBRES**

Place San Peire
83380 Les Issambres
04 94 55 07 16

mairie@mairie-roquebrune-argens.fr • www.roquebrune.com • www.roqinfo.fr

