



MODIFICATION N°1 DU PLU DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 26/03/2024

Date et lieu : 26/03/2024 à 18h00 à la salle Molière, village de ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Personnes présentes :

- Jean CAYRON, Maire de ROQUEBRUNE SUR ARGENS
- Gilles PRIARONE, Adjoint délégué à l'urbanisme, au foncier et au patrimoine à ROQUEBRUNE SUR ARGENS
- Emmanuelle MERLE GUERRY, responsable adjointe du Pôle Aménagement du Territoire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS
- Brice LEHOUX, Chargé de mission Planification urbaine au service Urbanisme à ROQUEBRUNE SUR ARGENS
- Une soixantaine d'habitants
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion publique débute à 18h00.

Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant ont lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.

Présentation de la procédure

En préambule, il est rappelé que le Conseil Municipal s'est saisi de la problématique de l'urbanisation sur le territoire dès son entrée en fonction. En effet, le Règlement National d'Urbanisme a rendu possible une densification excessive de certains quartiers et il était urgent d'encadrer le devenir du territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ainsi été débattu en Conseil Municipal dès le 05/11/2020 et le PLU a été approuvé le 07/07/2022.

Malgré de nombreuses réunions avec les services de la Préfecture, certains points de désaccords sur le PLU demeurent. Surtout, la mise en application du PLU depuis plus d'un an permet d'entrevoir des améliorations à apporter au document.

Aussi, par arrêté municipal n°2023/423 du 19/07/2023, M le Maire a engagé la procédure de modification (de droit commun) n°1 du PLU de Roquebrune sur Argens.

Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Corriger des erreurs matérielles
- Modifier certaines dispositions du règlement écrit afin notamment :
 - D'exploiter pleinement le potentiel de constructibilité de zones urbaines trop contraintes pour permettre d'y développer des petits programmes collectifs générateurs de logements sociaux
 - D'améliorer les conditions d'implantation des activités économiques
 - De prendre en compte la réalité des résidences principales en zone Ut
- Reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs





- Actualiser la liste des emplacements réservés
- Tenir compte de certaines des remarques formulés par les services de l'Etat concernant les dispositions de la Loi littoral (suppression des logements de fonction en zone Nt, justification du caractère urbanisé de la bande littorale, renforcement de la protection du lac de l'Aréna dans le règlement de la zone Ns, etc.)
- Mettre à jour les annexes du document pour prendre en compte les évolutions réglementaires (périmètre DPU, SDAEP, servitude SPMR, classement sonore des voies bruyantes, etc.)

Les modifications évoquées n'impactent nullement de zones naturelles ou agricoles sauf pour améliorer leur protection ou réduire les éventuels impacts du PLU en vigueur (réduction d'un emplacement réservé par exemple). Aucune protection de type espace paysager ou espace boisé classé n'est impacté par la procédure.

Pour information, une procédure de modification n'est pas soumise à concertation (sauf si une évaluation environnementale est rendue nécessaire). Mais la municipalité a souhaité échanger avec la population sur ce projet. Ainsi, dans l'arrêté municipal n°2023/423 du 19/07/2023, M le Maire a également précisé les modalités de la concertation, à savoir :

- Tenue d'une réunion publique
- Mise en ligne des documents sur le site Internet de la Commune (à noter que des documents de travail sont déjà en ligne)

Par ailleurs, 3 registres de concertation ont été mis en place dans les différentes mairies et la Commune analysera toutes les demandes reçues (écrits sur les registres, courriers et courriels). Il faut cependant que les demandes soient en rapport avec les objectifs de la procédure et en aucun cas il ne sera possible de réduire une zone naturelle, une zone agricole ou une protection type EBC, espace paysager, etc. (la procédure de modification ne le permet pas).

Les étapes de la procédure sont les suivantes :

- Elaboration du dossier et saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour savoir si le dossier est soumis ou non à évaluation environnementale. Le dossier a été déposé le 22/02/2024. La réponse de la MRAe est attendue le 22/04/2024 au plus tard
- Mai 2024 : Conseil Municipal pour tirer le bilan de la concertation et préciser que la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (si c'est bien le cas, selon retour de la MRAe)
- Juin 2024 : Enquête publique
- Septembre 2024 : Approbation de la procédure

Présentation synthétique des évolutions attendues du PLU

Deux types de modifications vont être apportées : Des modifications de forme (plutôt des éclaircissements, des précisions) et des modifications de fonds (qui modifient les droits à construire).

La présente réunion n'a pas pour but de lister toutes les modifications apportées (les documents sont en ligne pour plus de précisions) mais de souligner les principales évolutions.

Ainsi, concernant les modifications de forme, notons les évolutions suivantes :

- Actualisation des annexes du PLU :
 - Droit de Préemption Urbain (délibération n°12 du 29/09/2022)





- Droit de Prémption Urbain renforcé (délibération n°13 du 29/09/2022)
- Voies bruyantes (Arrêtés préfectoraux du 09/01/2023)
- Guide de collecte des déchets ménagers de l'ECAA
- Servitudes d'utilité publique en intégrant la suppression d'un tronçon SPMR branche B6
- Réorganisation du règlement écrit :
 - Suppression du chapitre A – Mode d'emploi du PLU
 - Clarification / reformulation des prescriptions générales
 - Améliorations des tableaux propres à chaque zone du PLU
- Modifications des annexes au règlement écrit :
 - Annexe 1 : Quelques modifications sur le lexique / glossaire
 - Annexe 2 : Ne concerne plus que les seules dispositions face au risque feu de forêt (tout ce qui concerne l'agriculture est renvoyé en annexe 8)
 - Annexe 3 : Regroupement de tous les éléments sur le patrimoine
 - Annexe 4 : Petite erreur matérielle corrigée
 - Annexes 5 et 6 : Changements de destination et palette de couleurs ajoutées au règlement écrit
 - Annexe 7 : Ajout de prescriptions pour lutter contre le moustique tigre
 - Annexe 8 : Ajout du guide de la CDPENAF pour les permis en zone agricole
 - Suppression du plan sur les reculs à respecter par rapport aux cours d'eau (décalage entre un existant et la réalité ou zone inconstructible sans rapport avec un cours d'eau)
- Dans l'exposé complétant le rapport de présentation : Ajout de la justification des zones U au PLU le long du littoral (délimitation des espaces urbanisés)
- Dans le règlement graphique : Délimitation des Espaces Proches du Rivage conformément au SCoT
- Remplacement de zones Nli par des zones Np le long du littoral (pour un total de 2,25 ha sans changement de fond puisque les terrains restent inconstructibles)

Concernant les modifications de fond, notons les évolutions suivantes :

- Renforcement de la protection des zones agricoles :
 - Aucun logement saisonnier autorisé en zone agricole (législation nationale)
 - Annexes mesurées possibles seulement en continuité de l'existant (principes de la Loi Littoral)
 - Seuls des aménagements légers sont possibles (R121-5 du Code de l'Urbanisme) et non tout équipement public
 - Ajout des recommandations de la CDPENAF pour informer au mieux les pétitionnaires
- Réduction des droits à construire en zones naturelles :
 - Dans les zones Nn et Nt, mêmes contraintes qu'en zone Aa sur les annexes (continuité de l'existant, surface au sol, etc.)
 - Logements de fonction interdits en zone Nt
 - Seuls des aménagements légers sont possibles (R121-5 du Code de l'Urbanisme) et non tout équipement public
 - Clarification des règles dans les secteurs de concessions de plage (caractère démontable, respect du cahier des charges) en zone Npl
 - Recul de 10 m maximum des piscines en zone Nli
 - Lac Aréna inscrit en zone Ns1 où les sports motorisés sont notamment interdits (seuls aménagements légers possibles)





- Soutien aux activités économiques :
 - Adaptation du règlement de la zone touristique UTprl (destinations autorisées, reculs par rapport aux cheminements, toitures des hll, etc.)
 - Hauteur maximale autorisée en zones UE1 et UE2 passe de 9,5 m à 11 m
 - Coefficient d'emprise au sol en zone UE1 passe de 40 à 60%.
 - Entrepôt dorénavant autorisé en zone UE2
 - Toitures terrasses dorénavant autorisées sur les constructions existantes dans les zones UE1 et UE2
 - Création d'une zone UE3 dans laquelle les restaurants sont autorisés
 - Linéaire commercial du village amélioré (sont dorénavant autorisés les restaurants, hôtels, etc.)
- Prise en compte des besoins en matière d'habitat :
 - Dans l'OAP rue Jean Aicard, les projets peuvent être déposés successivement
 - Légère surélévation possible dans le village en zone inondable lorsque il y a une surélévation à prévoir du plancher
 - Amélioration de la lecture du PLU sur la question des logements locatifs sociaux (secteurs de mixité sociale listés, minimum imposé en zones UA, UB et UC, etc.)
 - Réduction de la servitude de hauteur à 6 m sur les parcelles CT 424, 425 et 426
 - Réécriture des distances par rapport aux limites en zone UB
 - Retrait de 25 m pour les logements par rapport aux RD en toutes zones (et non plus 35 m)
 - Prise en compte des logements existants avec un reclassement de zones UT en zones UD au nord des Issambres
- Prise en compte de l'environnement :
 - Contraintes supplémentaires sur les affouillements et exhaussements pour limiter les impacts paysagers
 - Notion de lots dans les calculs de densité et d'espaces verts pour éviter la sur-densification des copropriétés horizontales
 - Contraintes supplémentaires sur les aménagements extérieurs (cuves à enterrer, ombrières photovoltaïques interdites en zones A et N, etc.)
 - Renforcement des prescriptions patrimoniales sur les espaces paysagers
 - Durcissement des règles sur les clôtures en zones agricoles et naturelles (prise en compte de la Loi du 02/02/2023)
 - Règles sur les stationnements vélo
 - Etc.
- Modifications d'Emplacements réservés :
 - Suppression de l'ER n°4 (Zone d'Expansion de Crue) et réduction de l'ER n°9 (réhabilitation d'un îlot dans le village) pour les parcelles d'ores et déjà acquises
 - Suppression de l'ER n°20 (création d'une piste cyclable entre le village et la Bouverie) abandonné au regard du coût et de l'impact environnemental (le parcours mis en place s'appuie sur des voies existantes)
 - Réduction de l'ER n°16 (contournement nord du village) en cohérence avec le tracé du nouveau projet de voie alternative
 - Création d'un nouvel ER (en cours d'études, susceptible d'évoluer) en vue d'améliorer la desserte dans le cadre du nouveau projet de voie alternative au village



Echanges avec la population

Les échanges ont trait aux thématiques / problématiques suivantes :

Thématique 1 : Le nombre de logements attendus dans le PADD.

Concernant la production à venir de logements, la modification du PLU ne remet pas en cause les objectifs affichés dans le PADD, à savoir le souhait de créer 100 logements locatifs sociaux par an et 75 logements libres par an. La Commune n'arrivera cependant pas à atteindre ces objectifs a priori. La modification va permettre de faire émerger certains projets mais la densité prévue au PLU n'est pas remise en question.

Thématique 2 : L'abandon de emplacement réservé n°16

Il est évoqué que l'abandon de l'ER 16 pourrait être contesté par certains habitants car la déviation nord du village serait un réel atout. Même si la municipalité ne croit pas en ce projet, elle pourrait garder l'emplacement réservé.

A ce sujet, la Commune a bien compris que le linéaire projeté au PLU est bien trop ambitieux ce qui génère un coût et surtout des délais d'acquisition bien trop importants. Ce projet est évoqué depuis de longues années sans que rien n'aboutisse. Seule une démarche d'expropriation permettrait au projet de voir le jour mais c'est une prérogative de M le Préfet et aucun acteur ne souhaite mettre en œuvre une telle procédure. A cela s'ajoutent les contraintes techniques (analyses environnementales) qui peuvent ajouter des coûts d'importance (variante du projet initial par exemple).

Il semble aujourd'hui inutile de conserver un tel emplacement réservé qui grève des terrains agricoles, peut donner l'impression aux propriétaires riverains que l'urbanisation du village est vouée à se développer jusqu'à l'ER (et donc entraîner un abandon des cultures pour justifier le passage en zones urbaines) et obligerait la Commune à acheter des parties de terrains agricoles sans utilité finalement.

Les terrains étant inconstructibles car situés en zone agricole, il sera toujours possible de réinscrire cet emplacement réservé et de budgétiser un tel projet à l'avenir si un Conseil Municipal le souhaite.

Thématique 3 : L'inscription de l'emplacement réservé n°20

Cet emplacement est contesté par le propriétaire au regard de la localisation du futur carrefour. Il est rappelé qu'une phase de concertation a lieu concernant le projet de déviation.

La réduction de l'emplacement réservé n°16 (seule la partie ouest est conservée) oblige la Commune à étudier le débouché de la future déviation sur la RD 7. L'ER 20 a été proposé pour l'heure mais ce projet peut évoluer d'ici le bilan de la concertation ou d'ici l'approbation du PLU selon le retour des habitants et de l'avancée des études.

Mais il était important de signaler ce projet auprès de la MRAe dans le cadre du dossier cas par cas. A l'inverse de la zone agricole, les terrains sont constructibles en zone urbaine et il importe de délimiter un ER avant qu'un immeuble ne vienne interdire toute amélioration de l'existant. Mais encore une fois, le projet peut évoluer d'ici l'approbation.

Thématique 4 : Le lotissement du Massel

Aux Issambres, un propriétaire conteste le classement en zone naturelle de deux lots (dont un espace vert) du lotissement du Massel lors de l'élaboration du PLU. Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle et il demande le reclassement en zone urbaine.





A ce sujet, le Conseil Municipal est conscient que certains terrains ont été inscrits par erreur (car non bâtis) en zone naturelle lors de l'élaboration du PLU. Ce n'était pas une volonté des élus. Cependant, la procédure de modification ne permet pas de réduire les zones naturelles.

Il est possible de signaler ces erreurs dans la note de présentation du projet de modification mais cela ne peut aboutir à un changement de zonage pour l'heure. Seule une révision (générale ou allégée) du PLU permettra de réparer l'erreur (si la Préfecture ne s'y oppose pas).

Thématique 5 : La procédure

Des questions concernent la procédure elle-même. Il est ainsi précisé que l'enquête publique est prévue en juin (sauf si une évaluation environnementale est imposée par la MRAe mais cela semble peu probable).

Concernant l'approbation, elle devrait avoir lieu au plus tard en septembre 2024. Le document deviendra exécutoire dès que les modalités de publicité auront été réalisées. Le contrôle de légalité de l'Etat durera deux mois.

Thématique 6 : Les recours contre le PLU

Un habitant s'interroge sur les contentieux en cours concernant le PLU. A ce propos, il y en a peu. M le Préfet a attaqué le PLU mais la modification fait suite, notamment, à des discussions avec ses services pour lever les principaux points bloquants (logements interdits en secteur Nt, lac Aréna qui passe en secteur Ns1, etc.). Aussi, l'approbation de la modification du PLU devrait mettre fin à cette procédure.

Thématique 7 : Les marges de reculs et le PPRi

Le PPRi prévoyant des mesures propres à tout le territoire, un habitant s'interroge sur la pertinence des articles spécifiques aux reculs dans le PLU.

A ce propos, la modification du PLU n'impacte absolument pas le PPRi. Il demeure applicable. Il y a cependant des difficultés d'interprétation, notamment pour les cours d'eau qui ne sont pas concernés par le bassin versant de l'Argens (ce qui est le cas des cours d'eau sur les Issambres).

Quoiqu'il en soit, seule la cartographie (qui s'appuie sur la bdtopo) est supprimée dans le PLU. Les règles écrites demeurent (elles semblent similaires aux préconisations du PPRi). Mais ce point sera vérifié en interne avant approbation du PLU.

Concernant le PPRi, une habitante souligne que la mairie autorise des permis en zone inondable. M le Maire rappelle que la construction autorisée concerne la partie du terrain située en zone bleue du PPRi, zone qui permet des constructions en respectant des préconisations. Ce document PPRi est établi par l'Etat et le permis le respecte. La Commune ne pouvait s'opposer à ce permis.

Thématique 8 : Le devenir de la crèche

La réunion publique est l'occasion pour des habitants de revenir sur le devenir de la crèche en soulevant par ailleurs l'inquiétude de la suppression des contraintes de hauteurs sur les trois parcelles communales sur La Bouverie.

Concernant la suppression de la contrainte des hauteurs, cela permet de se caler sur la hauteur maximale de la zone, soit 9 m plutôt que 6 m. Pour l'heure, il est prévu au PLU un secteur de mixité sociale mais la Commune n'est absolument pas en phase de conception. Au contraire, l'idée qui émerge serait plutôt la création d'un pôle médical. Quoiqu'il en soit, les habitants de la Bouverie ont clairement exprimé leur souhait de





maintenir en état le quartier, de ne pas l'étendre ou le densifier et cette logique sera respectée.

Concernant l'école, elle sera agrandie à courts termes comme évoqué. La nouvelle crèche en projet devrait accueillir 28 berceaux. L'actuelle crèche pourrait devenir une Maison d'Assistantes Maternelles mais le projet n'est absolument pas abouti. Il faut laisser le temps au Conseil Municipal de murir le projet mais cela est sans rapport avec la modification du PLU.

Thématique 9 : Les logements sociaux

Bien que sans lien direct avec la procédure, la réunion est également l'occasion d'aborder la thématique des logements sociaux. Plusieurs points sont abordés :

1. Si le Préfet s'est exprimé récemment dans la presse sur sa volonté de réaliser 8 000 logements locatifs sociaux (LLS) dans le Var dans les années à venir, les contrats de mixité sociale restent inchangés. Au contraire, la Commune a obtenu un « étalement » de la production à venir au regard des difficultés à réaliser des logements sur le territoire.
2. Actuellement, le retard en LLS sur Roquebrune sur Argens est d'environ 1 600 logements. Les pénalités financières dépassent les 1 100 000 €. Cependant, ce retard est bien trop conséquent et la Commune ne pourra jamais le rattraper. Il est déjà difficile, voire impossible, de réaliser 100 LLS / an comme attendu au PLU. Les opérations de réhabilitation sont longues à sortir (et les mises aux normes très contraignantes) et la Commune n'a pas de foncier disponible par ailleurs.
3. Concernant l'inquiétude de voir s'urbaniser la pinède sur La Bouverie, elle est infondée. La Commune a maintenu ce terrain constructible au PLU (il l'était précédemment) et avait l'idée de créer des logements pour personnes âgées. Mais étant donné le refus des riverains, le projet a été abandonné par la Commune et ce n'est plus un sujet.
4. Concernant le manque de foncier, il est rappelé que la Commune peut déclasser des EBC et/ou espaces naturels pour en réaliser. A ce propos, la position du Conseil Municipal est très claire : Il n'y aura pas d'impacts sur l'environnement ou les paysages pour réaliser des opérations de logements, privés comme sociaux. Le PLU a permis de sortir du RNU et d'une urbanisation incontrôlée. Les habitants ont exprimé leur souhait de préserver autant que possible le cadre de vie local et c'est une volonté affichée du Conseil Municipal. Aucun EBC, aucun espace paysager, aucune zone naturelle ne sera réduite pour des opérations de logements.
5. Concernant les opérations de réhabilitation, une seule est en cours dans le village sur l'îlot Saint Pierre. Il n'y a pas d'opérations sur le secteur des Douanes.
6. M le Maire a déjà écrit à l'association des Maires du Var pour faire remonter les contraintes inhérentes aux communes littorales et infléchir la position de l'Etat sur les objectifs à atteindre en matière de logements sociaux. Des actions peuvent également être entreprises avec Estérel Côte d'Azur Agglomération et l'association des Maires de France. Mais à ce jour, la Commune ne reçoit jamais aucune réponse des associations ou de l'Etat.

La réunion est close à 19h45.

