

ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83) - Hôtel de Ville, rue Grande André Cabasse 83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel : 04.94.19.59.59 / <https://www.roquebrune.com/>



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

**REUNION PUBLIQUE
DU 26/03/2024**



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN ; Tel: 06 27 22 13 86 ; Email: contact@poulain-urbanisme.com



2

PROCEDURE ET PHASE DE CONCERTATION





LA PROCEDURE

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/07/2022
- Procédure de modification n°1 du PLU prescrite par Arrêté du 19/07/2023
- Objectifs poursuivis :
 - 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 formulées par les services de l'Etat concernant les dispositions de la Loi littoral
 - Mettre à jour les annexes du document





LA PROCEDURE

- Dans l'Arrêté du 19/07/2023, souhait d'informer la population de cette procédure en amont de l'enquête publique, via deux actions :
 - Tenue d'une réunion publique
 - Mise en ligne des documents sur le site Internet de la Commune

- En sus :
 - Prise en compte des éventuels courriers et courriels reçus en mairie. Un registre est mis à disposition au service Urbanisme ainsi qu'aux mairies annexes des Issambres et de la Bouverie.
 - Bilan de la concertation établi par le Conseil Municipal avant enquête publique

- Au-delà : Tenue d'une enquête publique

- Important :
 - La procédure est liée aux objectifs affichés dans l'arrêté du 19/07/2023 (procédure « ciblée », ce n'est pas l'intégralité du PLU qui est modifiée)
 - La procédure ne peut concerner aucune réduction de zone naturelle, de zone agricole ou de protection (Espaces Boisés Classés, Espaces Paysagers Inconstructibles, Eléments patrimoniaux, etc.). Elle ne peut impacter des zones de risque.





5

LE PROJET : LA CLARIFICATION DU DOCUMENT (MODIFICATIONS DE FORME / APPORT DE PRECISIONS)





MODIFICATIONS DE FORME

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

- 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)

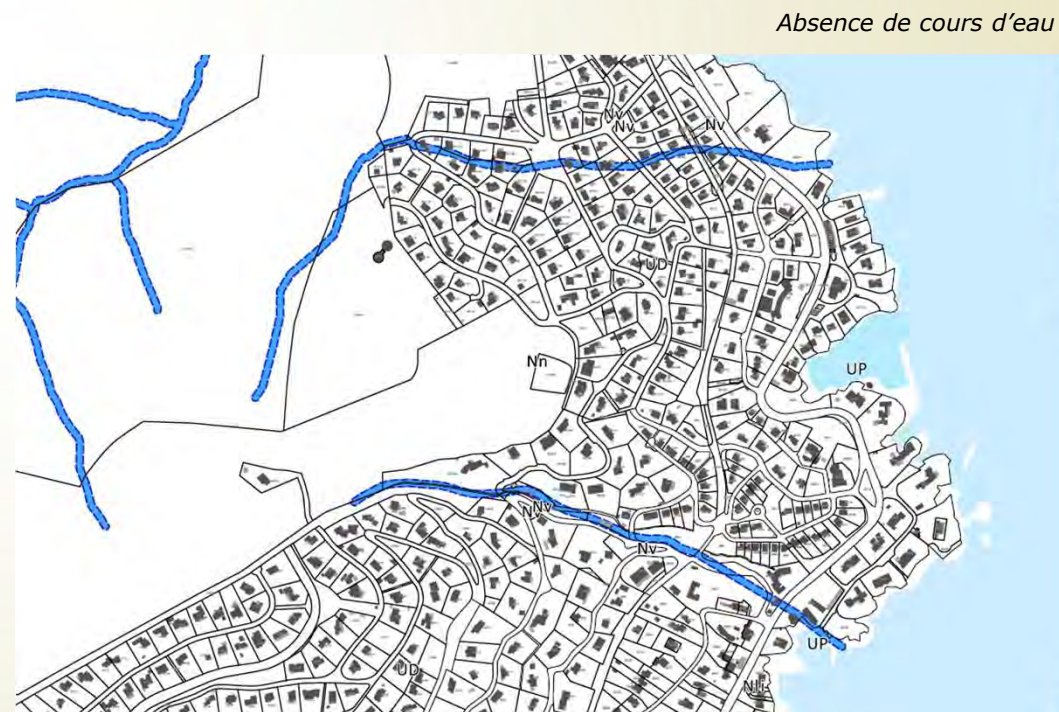




MODIFICATIONS DE FORME



Exemple de décalage



Absence de cours d'eau





9 MODIFICATIONS DE FORME

- 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)



*L'ENS du Parc des
Issambres (Nli en Np)*





MODIFICATIONS DE FORME



*L'ENS du Corsaire
(Nli en Np)*



*L'ENS La Bonne
Eau (Nli en Np)*



*Secteur Gaillarde
(Nli en Np)*



*Secteur de la
Moutte (Nli en Np)*





LE PROJET : L'AMELIORATION DE CERTAINES REGLES (MODIFICATIONS DE FOND)





MODIFICATIONS DE FONDS

- 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





MODIFICATIONS DE FONDS

- 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)





MODIFICATIONS DE FONDS



Le secteur Ns1 du lac d'Arena





MODIFICATIONS DE FONDS

- 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.)





MODIFICATIONS DE FONDS



*Evolution de la zone
UE1 en zone UE3*





MODIFICATIONS DE FONDS

- 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

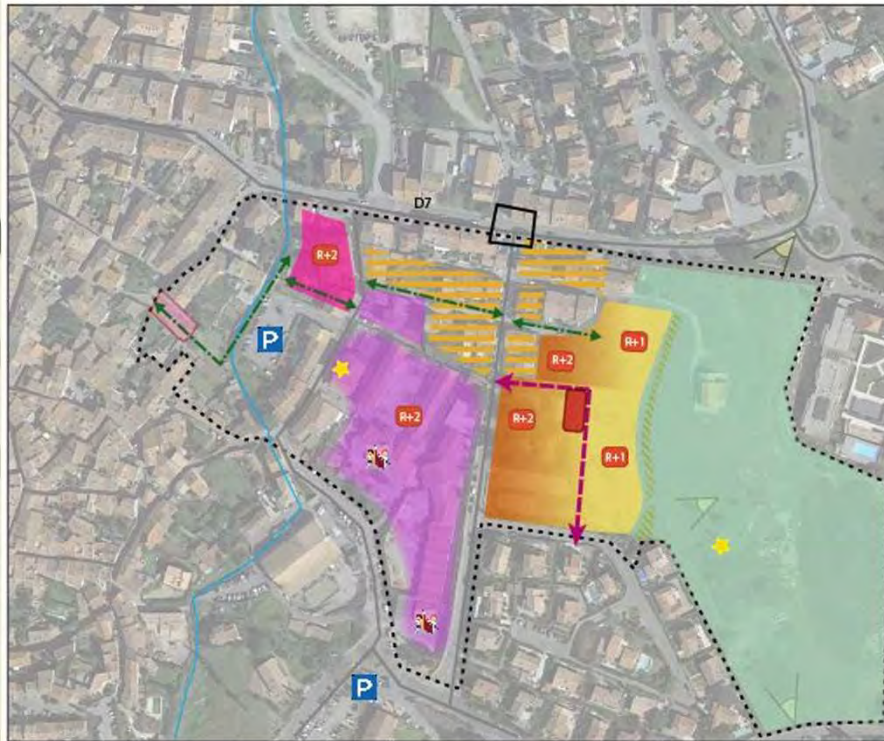




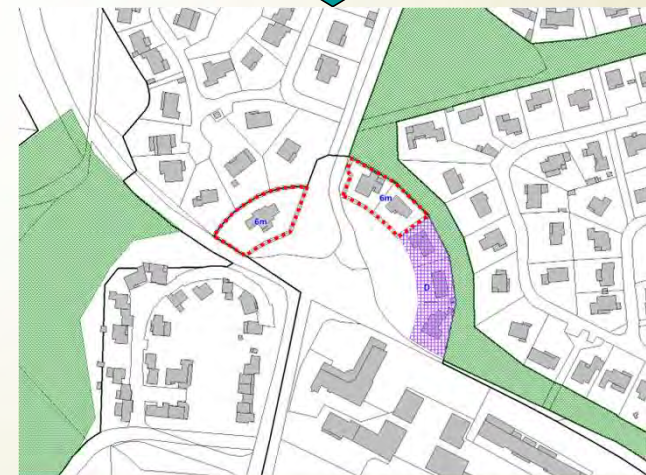
MODIFICATIONS DE FONDS

Commune de Roquebrune-sur-Argens
 SECTEUR JEAN AICARD

Surface à vocation d'habitat : 2.2 ha
 Nombre de logements : 285
 Densité brute : 108 logements/ha



- Orientations d'aménagement**
- Périimètre d'OAP
- Composition urbaine**
- Zone de renouvellement urbain « au fil de l'eau » à vocation habitat, densité élevée
 - Zone à vocation d'habitat densité faible à élevée
 - Ilot Aicard : vocation mixte, densité élevée
 - Zone à vocation mixte équipements et habitat, densité élevée
 - Zone naturelle à préserver
 - Réorganisation de l'espace public
 - Création d'un espace commun
 - R+X Hauteur maximale des constructions
- Déplacements**
- Carrefour à organiser, sécuriser
 - Continuité piétonne à créer
 - Création d'une voie de boudage
- Composition paysagère**
- Préserver cône de vue
 - Élément patrimonial à préserver
 - Création d'un écran végétal



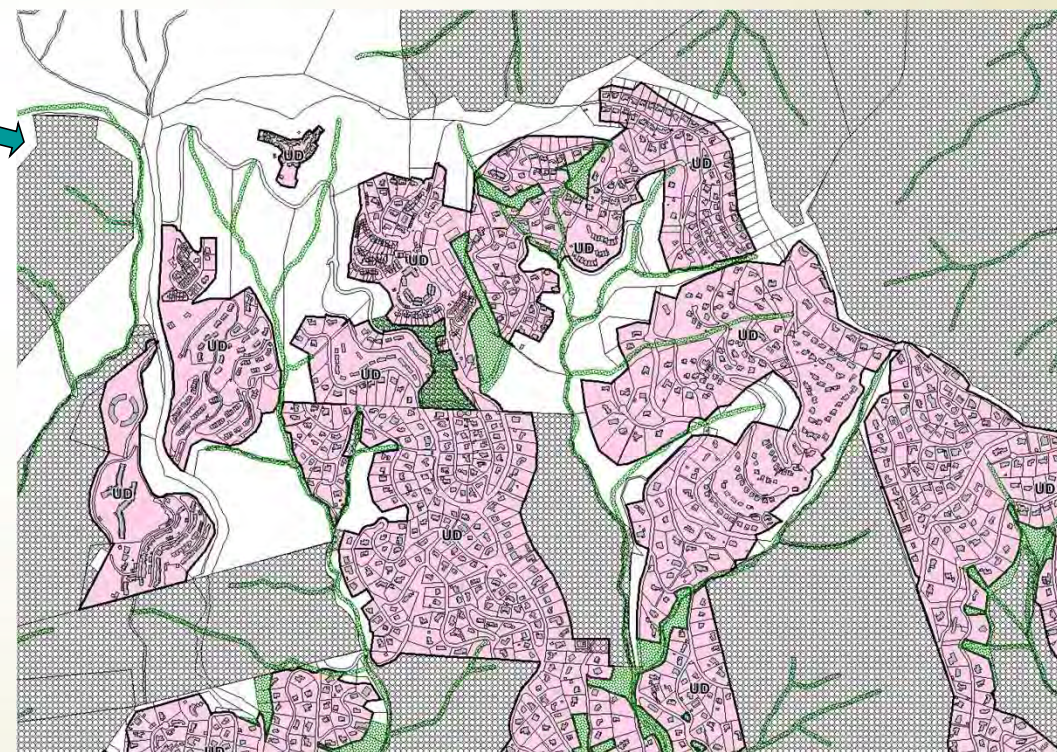
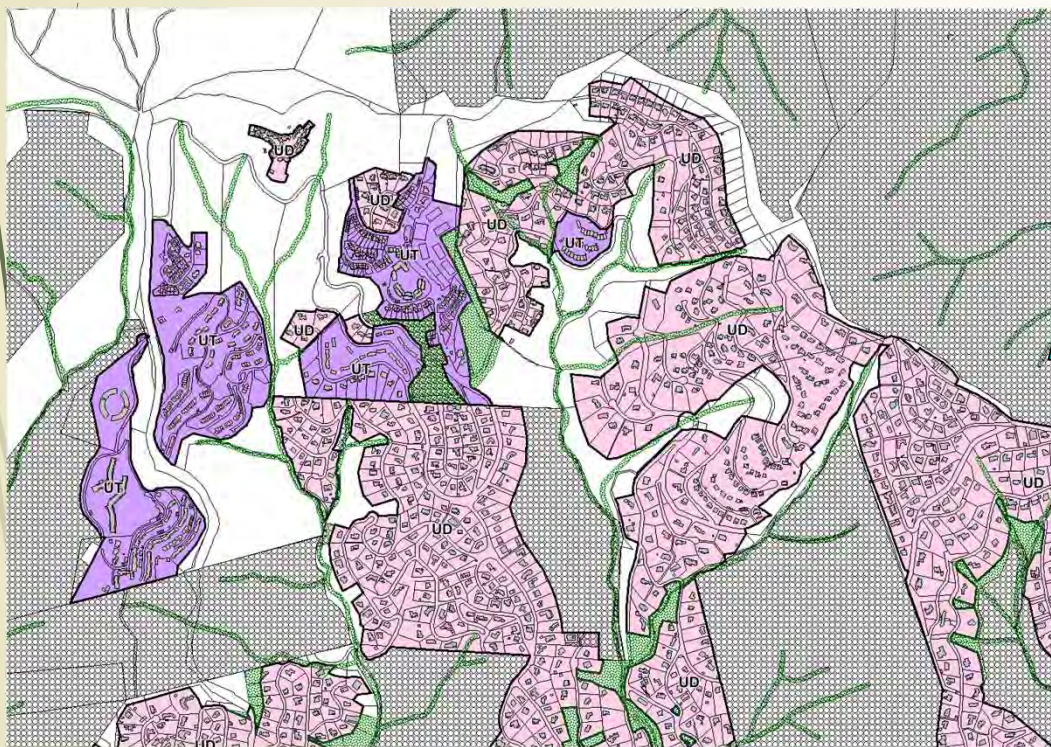
Le secteur Jean Aicard

Réduction de la servitude de hauteur sur La Bouverie





MODIFICATIONS DE FONDS



*Evolution des zones UD
au nord des Issambres*





MODIFICATIONS DE FONDS

- 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
 - ...





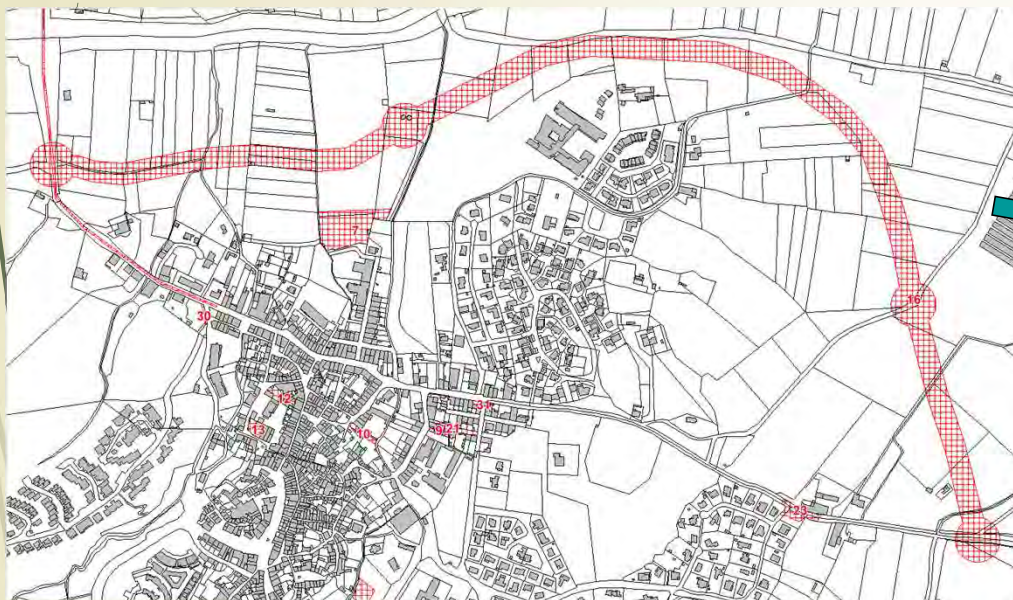
MODIFICATIONS DE FONDS

- 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

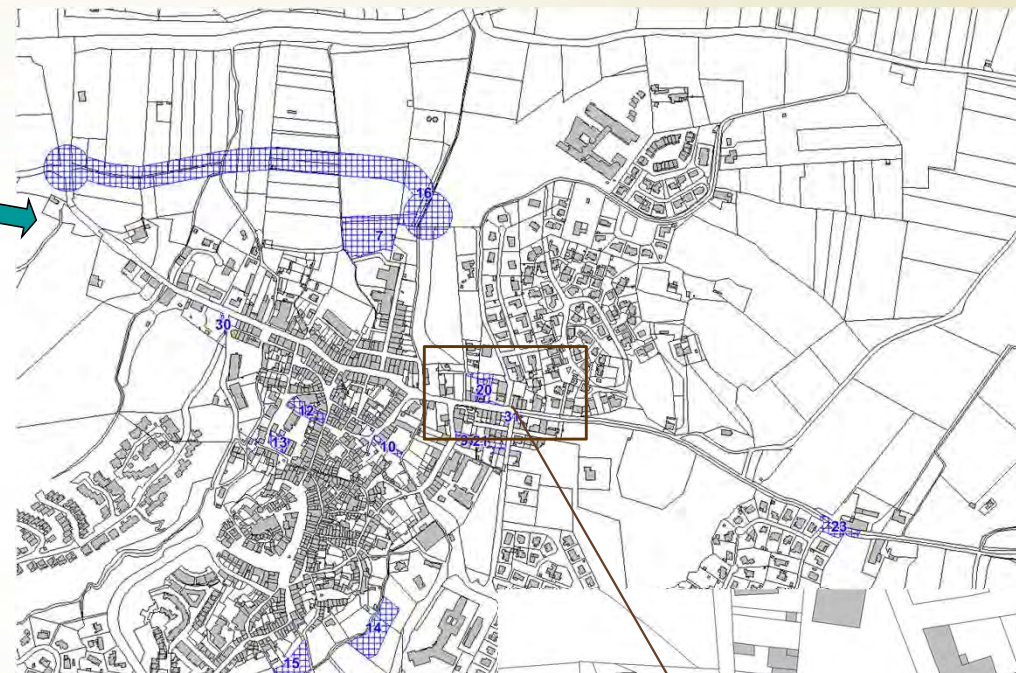




MODIFICATIONS DE FONDS



Réduction de l'ER 16



ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83) - Hôtel de Ville, rue Grande André Cabasse 83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel : 04.94.19.59.59 / <https://www.roquebrune.com/>



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

**REUNION PUBLIQUE
DU 26/03/2024**



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN ; Tel: 06 27 22 13 86 ; Email: contact@poulain-urbanisme.com