

**Enquête publique relative à la modification N°1 du  
PLU de la commune de ROQUEBRUNE sur ARGENS**

**CONCLUSIONS et AVIS**



# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

## Sommaire :

1	L'OBJET DE L'ENQUÊTE, LE PROJET ET SES ENJEUX.....	3
2	OBSERVATIONS GENERALES et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	3
2.1	Observations sur la validité de l'enquête.....	3
2.1.1	Notification du dossier aux personnes associées.....	3
2.1.2	Sur le dossier Administratif.....	4
2.1.3	Observations du Commissaire Enquêteur sur l'arrêté de Mme Le Maire.....	5
2.2	Observations du commissaire enquêteur sur le dossier d'Enquête.....	7
2.2.1	Les Pièces administratives.....	7
2.2.2	Pièces Techniques.....	7
3	OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES PAR LE PUBLIC, LES PPA et PPC.....	7
3.1	Observations des PPA.....	7
3.2	CONTRIBUTIONS FORMULEES PAR LES ADMINISTRES.....	9
3.2.1	ANIMATION du VILLAGE.....	9
3.2.2	COMPATIBILITE du PROJET.....	10
3.2.3	LE LAC ARENA, SES ACTIVITES NAUTIQUES et RESTAURATION.....	12
3.2.4	LE STATIONNEMENT.....	14
3.2.5	LES EMPLACEMENTS RESERVE N°16 et N°20.....	15
3.2.6	LES PRL (Petites Résidences de Loisirs).....	17
3.2.7	LES LOGEMENTS SOCIAUX.....	18
3.2.9	CONTRIBUTIONS NECESSITANT UNE REVISION, DES EXPLICATIONS MAIS NON CONCERNEES PAR LA MODIFICATION N°1.....	25
3.3	Les Conclusions favorables , défavorables et les recommandations.....	26
4	CONCLUSIONS MOTIVEES.....	28

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

**Mon avis**, sur le projet de modification N°1 du PLU sur la commune de Roquebrune sur Argens est fondé, sur l'ensemble du dossier numérisé, qui m'a été transmis par le service de l'urbanisme de la ville, sur leurs renseignements, sur les pièces administratives et techniques ainsi que sur la visite sur le terrain.

## 1 L'OBJET DE L'ENQUÊTE, LE PROJET ET SES ENJEUX

La présente modification n°1 du PLU prescrite par arrêté municipal N°2023/423 du 19/07/2023 consiste, à mettre en œuvre les objectifs suivants, les caractéristiques principales de la modification de droit commun du PLU.

Les principaux objectifs sont :

- De corriger des erreurs matérielles,
- De modifier certaines dispositions du règlement écrit,
- De reformuler, compléter, clarifier certaines dispositions pour rendre le document plus lisible tant pour les pétitionnaires que pour les instructeurs,
- D'actualiser la liste des emplacements réservés,
- De tenir compte de certaines des remarques formulés par les services de l'Etat concernant les dispositions de la Loi littoral ,
- De mettre à jour les annexes du document pour prendre en compte les évolutions réglementaires.

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (avis de la MRAe PACA n°CU-2024-3643 du 22/04/2024).

## 2 OBSERVATIONS GENERALES et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Observations sur la validité de l'enquête

#### 2.1.1 Notification du dossier aux personnes associées

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies aux Code de l'Urbanisme.

Les organismes, administrations et collectivités consultés le 7 mai 2024 ont été invités à fournir leur avis sur les dispositions d'ensemble du projet dans les délais réglementaires. L'avis étant réputé favorable faute de réponse.

Cette consultation s'est traduite par des avis favorables et sans remarque des administrations et collectivités au nombre de :

- Treize PPA ont été consultées ,trois ont répondu (voir également le NOTA ci-après)
- Cinq PPC ont été consultées, deux ont répondu (Voir également le NOTA ci-après)

#### 1) CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

Avis favorable suite à la modification du tracé de l'ER 16 et sa réduction pour ne plus impacter des terres agricoles.

#### 2) LA MRAe

Dossier non soumis à l'évaluation environnementale

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

2) La CRCM (Comité de la Conchyliculture de méditerranée )

Pas d'observation

3) MAIRIE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Pas d'observation

4) MAIRIE DE Ste MAXIME

Pas d'observation

NOTA : Le 24 juillet 2024, le service d'urbanisme de la mairie de Roquebrune sur Argens m'a transmis par mail l'avis du département daté du 22 juillet et celui de l'Agglomération daté du 3 juillet mais reçu en mairie le 23 juillet.

Concernant :

- Le Département :
  - Son avis, ne change en rien sa décision de ne pas porter le projet de l'ER 16 et a pris acte de la réduction qui permettra de soulager le trafic sur l'essentiel du cœur du village.
  - De plus il attire l'attention sur la propriété départementale de l'ESPACIER implantée en zone Aa du PLU en valorisant et en structurant le bâti existant. Il demande que le règlement du PLU permette ce nouvel usage .
- L'agglomération :
  - Elle émet un avis favorable à la modification au regard du SCoT ,du PLH et au titre de l'organisation des transports urbains mais demande quelques clarifications ci-après :
    - Au regard des projets communaux
    - Au titre du SCoT
    - Au titre du PLH
    - Au titre de l'organisation des transports urbains

**Concernant ces deux administrations un mail a été transmis au MOA pour une réponse à intégrer au mémoire en réponse du PV de Synthèse sur les différentes remarques précitées.**

## 2.1.2 Sur le dossier Administratif

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, a désigné en date du **26 Avril 2024** Monsieur SPALONY Denis en qualité de commissaire enquêteur dossier N° **E2400021/83**.

Monsieur le Maire de Roquebrune sur Argens, par arrêtés municipaux (N° 2024/307 et 2024/313) en date du 21 mai 2024 et du 31 mai pour une correction d'une erreur matérielle sur la date du 12 juillet , a prescrit une Enquête publique pour la modification N°1 du PLU, du lundi 10 juin 2024 au 12 juillet 2024.

La publicité et l'affichage, ont été réalisés dans les délais légaux, tant en mairie de Roquebrune sur Argens ainsi que sur les sites prévus à cet effet, comme l'atteste le Procès-verbal d'affichage de la Police Municipale et dans deux journaux réglementaires.

Au cours de cette enquête les nombres d'observations recueillis ont été les suivants :

- **Vingt-neuf (29) contributions registres papiers**
- **Deux cent trente-sept (237) contributions sur le registre dématérialisé pour :**
  - **Un Nb de 995 visiteurs**
  - **Un Nb de 1097 visionnages des différents documents**
  - **Un Nb de 378 téléchargements des documents**

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

- **Deux (2) contributions par mail dont une intégrée dans le registre dématérialisé**
- **Sept (7) contributions par courriers en complément des contributions registres papiers ou dématérialisées.**

## **2.1.3 Observations du Commissaire Enquêteur sur l'arrêté de Mme Le Maire.**

Je note que, conformément aux dispositions légales et réglementaires, l'arrêté Municipal a précisé :

### **Article 1<sup>er</sup> - Dates et objet de l'enquête publique :**

Il a été procédé à une enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquebrune sur Argens du lundi 10/06/2024 à 09h00 au vendredi 12/07/2024 à 16h30.

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU a été prescrite par arrêté municipal N°2023/423 du 19/07/2023. Les principaux objectifs sont de corriger des erreurs matérielles.

### **Article 2 – Autorité compétente :**

La Commune de Roquebrune sur Argens est responsable de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU. Elle est représentée par son Maire, M. Jean CAYRON. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, rue Grande André Cabasse 83520 Roquebrune sur Argens.

### **Article 3 – Désignation du commissaire-enquêteur :**

Denis SPALONY a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique par décision n°E24000021/83 en date du 26/04/2024

### **Article 4 – Consultation du dossier d'enquête publique et recueil des observations du public :**

Les dossiers d'enquête publique ainsi que 3 registres des observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, ont été disponibles pendant toute la durée de l'enquête :

- Mairie d'honneur, parking des Artichauds, 83520 Roquebrune sur Argens, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30).
- Mairie annexe de la bouverie aux jours et heures habituels d'ouverture
- Mairie annexe des Issambres aux jours et heures habituels d'ouverture

De plus, un ordinateur a été mis à disposition du public sur les 3 sites .

Le dossier d'enquête publique était également consultable sur le site internet <https://www.registredemat.fr/enquetepublique-modification1plu-roquebrunesurargens>.

Chacun pouvait ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- Sur le registre dématérialisé dans la rubrique « observations »

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-modification1plu-roquebrunesurargens>.

- En les adressant par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie d'honneur, parking des Artichauds, 83520 Roquebrune sur Argens, ou
- En les adressant par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Roquebrune sur Argens à l'adresse suivante :

[enquetepublique-modification1pluroquebrunesurargens@registredemat.fr](mailto:enquetepublique-modification1pluroquebrunesurargens@registredemat.fr)

## Article 5 – Permanences du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie d'honneur de la mairie pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes :

- Lundi 10/06/2024 de 9h00 à 12h00 en mairie d'honneur
- Mercredi 19/06/2024 de 13h30 à 17h00 en mairie annexe des Issambres
- Jeudi 27/06/2024 de 9h00 à 12h00 en mairie annexe de la Bouverie
- Vendredi 12/07/2024 de 13h30 à 16h30 en mairie d'honneur

*Toute contribution reçue après le vendredi 12/07/2024 à 16h30 n'était pas recevable.*

## Article 6 – Clôture de l'enquête publique :

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, les registres des observations du public ont été clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur a rencontré sous huitaine Monsieur le Maire et lui a communiqué les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposait alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

## Article 7 – Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a transmis le 8 août 2024 à Monsieur le Maire de Roquebrune sur Argens le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le Commissaire enquêteur a transmis simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon tandis que Monsieur le Maire les transmettra à Monsieur le Préfet du Var.

## Article 8 – Approbation de la modification du PLU :

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation. Le contrôle de légalité de M le Préfet sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU approuvé durera deux mois.

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

## Article 9 – Mesures de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux a été diffusé dans le département et publié par voie d'affiches en mairie de Roquebrune sur Argens ,mairies annexes de la bouverie et des Issambres ainsi que sur les emplacements habituels d'affichage municipal.

## Article 10 et 11 – Caractère exécutoire et application de l'Arrêté :

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution de l'Arrêté.

## 2.2 Observations du commissaire enquêteur sur le dossier d'Enquête

### 2.2.1 Les Pièces administratives

Le dossier était très complet et comportait les documents indispensables au bon déroulement de l'Enquête sans remarques particulières sur :

- Les trois Registres d'Enquête
- Le Rapport sur les incidences environnementales et la décision de l'autorité environnementale
- L'insertion de l'Enquête dans la procédure de modification du PLU
- La concertation préalable
- L'avis des PPA, mis à part les réponses tardives du département et de l'ECAA
- La désignation du Commissaire Enquêteur
  
- Les différentes délibérations en lien avec le PLU
- L'Arrêté de Mr le Maire de Roquebrune Sur Argens
- Les certificats d'affichage et formalités d'affichage

Les mesures de publicité ont été réalisées dans les délais légaux de parution avec des certificats de la police municipale.

### 2.2.2 Pièces Techniques

Pas de remarques particulières l'ensemble des documents était clair, détaillé et permettait une bonne compréhension du projet.

**Remarque du CE :** La demande de plans A0 dès l'ouverture de l'enquête a permis aux administrés de mieux se situer sur le territoire .

## 3 OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES PAR LE PUBLIC, LES PPA et PPC

### 3.1 Observations des PPA

Rappel : Treize PPA et PPC ont été consultées, cinq ont répondu (dont deux ont rendu leurs avis après la clôture de l'enquête publique)

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

Le MOA a répondu positivement aux observations formulées par le département et Estérel côte d'Azur.

Cinq PPC ont été consultées, deux ont répondu

## 1) CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

Avis favorable suite à la modification du tracé de l'ER 16 et sa réduction pour ne plus impacter des terres agricoles.

## 2) LA MRAe

Dossier non soumis à l'évaluation environnementale

## 3) La CRCM (Comité de la Conchyliculture de méditerranée)

Pas d'observation

## 4) MAIRIE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Pas d'observation

## 5) MAIRIE DE Ste MAXIME

Pas d'observation

## 6) LE DEPARTEMENT DU VAR

Le Département rappelle qu'il ne porte pas le projet de contournement routier et qu'il ne souhaite pas être bénéficiaire de l'emplacement réservé n°16.

Le Département évoque également un projet de valorisation, de restructuration et d'ouverture au public de la propriété départementale de l'Espaceur située en zone agricole.

## REPONSE DU MOA

Le bénéficiaire de l'emplacement de l'ER n°16 va être modifié au profit de la Commune. En revanche, le projet d'ouverture au public de la propriété départementale de l'Espaceur ne concerne pas l'objet de la présente procédure de modification. Cette demande pourra être traitée dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du plan local d'urbanisme.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le département avait déjà décliné par courrier en date du 21 janvier 2022 la prise en charge de cette voie de contournement dénommée ER 16 au PLU. Il en est de même pour la réduction de cet ER par un rappel dans son courrier en date du 22 juillet 2024. Une modification devra être apportée sur le bénéficiaire de l'ER et fera l'objet d'une réserve compte tenu de l'erreur relevée dans le document 4b. liste des emplacements réservés qui mentionne le département comme bénéficiaire.

## 7) ESTEREL COTE-D'AZUR AGGLOMERATION

L'Agglomération ne relève aucune incompatibilité majeure entre la présente modification du PLU et le SCoT et émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte, notamment, des remarques suivantes :

- Demande la clarification de l'article R. 121-5 au sein des zones N et A notamment au regard de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Il est suggéré sur le secteur du Bouvreuil de prévoir un zonage spécifique en zone naturel permettant la création d'un éco parking.

## REPONSE DU MOA

Les aménagements légers définis à l'article R.121-5 sont en effet autorisés au sein des zones naturelles et agricoles. Cette précision n'est pas en contradiction avec les constructions autorisées au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » puisqu'il est bien précisé que sont également autorisés les ouvrages



# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, par souci de clarté et afin de bien différencier la zone Np des autres zones naturelles, la mention à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme va être retirée des zones naturelles (sauf en ce qui concerne la zone Np liée aux espaces remarquables) et agricoles. Concernant le projet d'éco parking, il est sans objet avec la modification du PLU. Il pourra néanmoins être traité dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du plan local d'urbanisme.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Avis conforme à la réponse du MOA et je prends note du retrait des zones naturelles de la mention à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sauf pour la zone Np.**

- L'Agglomération rappelle que le document d'orientations et d'objectifs du SCoT n'autorise pas les commerces en zones économiques.

## **REPONSE DU MOA**

Les activités autorisées au sein de la zone UE3, notamment en ce qui concerne la restauration, permettra de diversifier l'offre économique au sein du Parc d'activités des Garillans EST. La Commune rappelle toutefois que la zone UE2 interdit toutes les activités relevant de la destination « Commerces et activités de service ».

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Les orientations du SCoT doivent être respectées. Toutefois, la décision de diversifier l'offre économique au sein de la zone UE3 appartient à la commune si elles ne sont pas contestées.**

## **3.2 CONTRIBUTIONS FORMULEES PAR LES ADMINISTRES**

Compte tenu de la diversité des objets de l'enquête il m'a paru opportun de les classer par thèmes comme dénommés dans le registre dématérialisé pour me permettre d'émettre mes avis :

### **3.2.1 ANIMATION du VILLAGE(Annexe1 du PV de Synthèse registre dématérialisé )**

#### **Deux contributions N°189 et 175**

Mme Barbara Beyssac considère qu'un grand nombre d'activités dédiées à la jeunesse sont supprimées exemple : stade la bouverie supprimée, procès au karting, etc...

Sur la pêche M. Carpentier Daniel regrette que l'association des pêcheurs n'est pas été invitée pour la mise en place du projet autour du lac sachant qu'une pêcheuse de haut niveau fait partie de son club.

## **REPONSE DU MOA**

Le classement du lac Aréna en secteur naturel protégé Ns1, où sont notamment interdites les activités motorisées, répond à une demande de M le Préfet au regard des enjeux écologiques et du cadre législatif.

Rappelons que, dans les faits, les activités pratiquées sur le lac et sur ses berges par les occupants exploitants, indépendamment de la présente modification PLU, sont de toute manière déjà interdites par la réglementation, notamment pour non-conformité à la loi littoral et aux règles du PPRI. A ce titre, les constructions et aménagements ont été réalisés par les exploitants en

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

infraction aux dispositions du code de l'urbanisme et du PPRI et les premières procédures ont été initiées en 2019, sous une ancienne Municipalité.

Rappelons également que la majorité de l'étendue du Lac de l'Aréna se trouve sur une parcelle du domaine public communal et qu'elle ne fait l'objet d'aucune convention de mise à disposition.

Avec la présente modification de PLU, Le lac Aréna restera en zone Ns correspondant à un espace naturel aménagé pour les activités sportives protégée Ns1 et le règlement n'autorisera aucune nouvelle construction sur ses berges et sa périphérie proche.

La volonté de la commune de la préserver de toute atteinte aux fins de permettre au public de profiter d'un environnement pacifié et préservé est donc tout à fait légitime et va dans le sens de l'intérêt général que représente le PLU.

A noter que l'interdiction d'activités motorisées étant favorable à l'activité de pêche, il n'a pas semblé utile de concerter de manière spécifique la société de pêche. Cependant, ses membres étaient bien entendu les bienvenus à la réunion publique qui, bien que non obligatoire, a été organisée par la Commune dans le cadre d'une phase de concertation avec tous les habitants et associations du territoire dans les délais impartis.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le MOA a répondu en partie sur les animations mais surtout sur celles du lac ARENA. Sa réponse s'apparente plus à la notion juridique du lac en souhaitant le préserver pour le public que sur la pêche. Toutefois l'association des pêcheurs avait la possibilité d'assister à la réunion publique dite de concertation.

Sur les autres animations elles sont du ressort et des décisions de la commune.

## 3.2.2 COMPATIBILITE du PROJET (Annexe 2 du PV de Synthèse registre dématérialisé)

### Vingt-trois (23) contributions dont 14 anonymes

N°135+136+137+151+154+161+177+180+183+191+194+195+199+205+206+207+211+213+22+223+225+234+237.

La majorité est contre cette modification N°1

Certaines contributions sont plus pertinentes comme :

- La N°222 : il est demandé une mise à jour de documents approuvés dernièrement (délibération N°5 du 14 mars 2024, le schéma directeur d'alimentation en eau potable et si possible la carte des secteurs soumis à débroussaillage)

## REPONSE DU MOA

Les annexes seront à nouveau vérifiées et mises à jour avant approbation du PLU.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le CE prend note de cette réponse

- La 207 : qui pose la question pourquoi la zone UE2 est toujours limitée à une emprise au sol de 40% et qu'il n'y a pas de recommandations pour le photovoltaïque dans les zones UE

## REPONSE DU MOA

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

Après enquête publique et avant approbation du PLU, la Commune va réétudier la réglementation des zones urbaines UE pour répondre, pour partie ou totalement, aux demandes émises durant l'enquête, notamment en ce qui concerne l'emprise au sol de la zone UE2 et les recommandations sur le photovoltaïque.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Le CE prend note de la réponse sur la problématique de l'emprise au sol et je me réfère à la délibération prise le 14 mars 2024 sur les zones d'accélération de production de nouvelles énergies.**

- La 205 : qui stipule que :
  - les zones inondables doivent être mieux identifiées .
  - le développement de l'habitat et entre-autre la voie de contournement ER 16 qui ne respectent pas la loi ZAN

## **REPONSE DU MOA**

Les zones « inondables » sont définies dans des cartographies non modifiées par la présente modification. Mais ce point sera à nouveau vérifié avant approbation.

L'ER 16 a en effet un impact non négligeable par rapport à la Loi ZAN d'où sa réduction.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Avis conforme avec le MOA**

- La 191 : qui pense que le village se meurt et pousse les jeunes à aller vers d'autres villes plus attrayantes.

## **REPONSE DU MOA**

Pas de demandes particulières ou sans lien avec la modification du PLU.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Avis conforme avec le MOA**

- La 154 : qui considère un manque de réflexion et de dialogue sur des décisions en matière d'urbanisme (ex : suppression d'un terrain de football et mesures à compromettre la qualité de vie des habitants).

## **REPONSE DU MOA**

Pas de demandes particulières ou sans lien avec la modification du PLU.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Avis conforme avec le MOA**

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

## 3.2.3 LE LAC ARENA, SES ACTIVITES NAUTIQUES et RESTAURATION (Annexe 3 du PV de Synthèse registre dématérialisé )

Un grand nombre de contributions négatives, 198 sur le registre dématérialisé ont été déposées pour la non suppression de l'activité nautique motorisée « ski nautique » sur le Lac ARENA voir liste ci-après, englobant également en sous thèmes la restauration (21), certaines activités autour du lac (53) et l'emploi (43) :

➤ **Anonymes : 65 Contributions N° ci-après les :**

**3+17+26+29+30+35+36+40+41+42+43+45+46+47+48+49+50+52+58+69+70+71+73+76+82+84+85+89+90+102+104+105+118+123+125+126+127+128+129+130+132+139+142+144+147+150+151+152+157+160+ 162+172+173+174+176+185+186+192+199+226+228+230+231+235+236**

➤ **Résidents sur la commune : 50 Contributions N° ci-après les :**

**19+31+37+54+60+61+62+63+64+68+79+80+81+83+86+87+88+95+96+97+100+106+108+109+117+124+  
126+131+133+148+149+155+158+163+167+182+187+188+189+190+196+197+200+203+204+212+214+  
220+227+229**

➤ **Résidents dans les alentours de la commune :24 Contributions N° ci-après les :**

**18+22+67+72+78+91+98+110+116+122+138+141+145+165+169+171+175+178+193+198+202+210+219+  
224**

➤ **Résidents éloignés voir très éloignés : 50 Contributions N° ci-après : les**

**4+5+6+7+10+11+12+13+15+16+20+21+23+25+27+28+32+33+34+38+39+44+51+55+56+57+74+93+94+99+101+103+107+111+112+113+114+115+119+120+121+134+146+153+159+166+170+184+208+233**

➤ **Résidents n'ayant pas mentionné leur adresse : 9 Contributions N° ci-après les :**

**8+9+14+24+53+143+181+201+209**

**Aux contributions dématérialisées s'ajoutent celles des registres, mails et courriers (Annexe 7 bis registres et courriers du PV de Synthèse ) ci-après au nombre de 12 (dix) soit 210 contributions**

- A1.8 M. GREGORIOU Edouard 180 chemin du lac à Roquebrune
- A1.9 M. PERRIN Alex 15 rue Roumanille Roquebrune
- A1.10 M. GREGORIOU Laurent 180 chemin du lac à Roquebrune
- A1.12 M. BRENGUIER Alain
- A2.4 Mme PAQUET Véronique 124 corniche Semiramis les Issambres
- A2.6 Mr et Mme CORMIER Villa clair de lune 66 BLD des Murenes Commune de Roquebrune.
- A3.1 M. GREGORIOU Laurent 180 chemin du Lac Roquebrune
- A3.2 M. Joly Frédéric 333 chemin de la Caquillade 83440 Montouroux
- C.3 M. Joly Frédéric 333 chemin de la Caquillade 83440 Montouroux (courrier registre annexe de la mairie à la bouverie traité en C3.2)

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

- C.5 M. PERRIN Alex 15 rue Roumanille Roquebrune sur Argens courrier (registre papier mairie, traité en A1. 19 et en dématérialisé N° 200) dossier d'environ 10 pages
- C.6 M. GREGORIOU Laurent 180 chemin du lac à Roquebrune sur Argens (courrier registre papier mairie, traité en A1. 10 et registre dématérialisé en 203) dossier d'environ 300 pages.

## REPONSE DU MOA

Le classement du lac Aréna en secteur naturel protégé Ns1, où sont notamment interdites les activités motorisées, répond à une demande de M le Préfet au regard des enjeux écologiques et du cadre législatif.

Rappelons que, dans les faits, les activités pratiquées sur le lac et sur ses berges par les occupants exploitants, indépendamment de la présente modification PLU, sont de toute manière déjà interdites par la réglementation, notamment pour non-conformité à la loi littoral et aux règles du PPRI. A ce titre, les constructions et aménagements ont été réalisés par les exploitants en infraction aux dispositions du code de l'urbanisme et du PPRI et les premières procédures ont été initiées en 2019, sous une ancienne Municipalité.

Rappelons également que la majorité de l'étendue du Lac de l'Aréna se trouve sur une parcelle du domaine public communal et qu'elle ne fait l'objet d'aucune convention de mise à disposition.

Avec la présente modification de PLU, Le lac Aréna restera en zone Ns correspondant à un espace naturel aménagé pour les activités sportives protégée Ns1 et le règlement n'autorisera aucune nouvelle construction sur ses berges et sa périphérie proche.

La volonté de la commune de la préserver de toute atteinte aux fins de permettre au public de profiter d'un environnement pacifié et préservé est donc tout à fait légitime et va dans le sens de l'intérêt général que représente le PLU.

A noter que l'interdiction d'activités motorisées étant favorable à l'activité de pêche, il n'a pas semblé utile de concerter de manière spécifique la société de pêche. Cependant, ses membres étaient bien entendu les bienvenus à la réunion publique qui, bien que non obligatoire, a été organisée par la Commune dans le cadre d'une phase de concertation avec tous les habitants et associations du territoire dans les délais impartis.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je constate un nombre important de requête d'anonymes ainsi que de non-résidents sur la commune voire des résidents en dehors du département qui pratiquent le ski nautique.

Après lecture des nombreux documents qui m'ont été fournis et observations verbales, écrites aux registres papier je rappelle que :

- Le lac ARENA est situé dans le périmètre du site Natura 2000 approuvé par arrêté en date du 23 juin 2014 par le ministère de l'écologie et il a permis de délimiter ce secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Mr le Maire par arrêté en date du 26 juillet 2023 a entériné de fait les prescriptions de nature à assurer sa préservation en réglementant et en supprimant certaines activités nautiques telles que le ski nautique et toutes activités assimilées durant les périodes de fortes fréquentation.
- Cet arrêté du 26 juillet 2024 n'a pas fait l'objet de contestations dans le délai légal des deux mois.
- Qu'en vertu d'une convention d'occupation du domaine public du 9 octobre 2015, la commune de Roquebrune-sur-Argens (Var) avait autorisé la société Nautic Loisirs Méditerranée à occuper les

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

parcelles cadastrées section AS nos 840, 756, 757, 759, 760 et 880, appartenant à son domaine sur le lac Perrin dit ARENA , pour qu'elle y exploite une installation de ski nautique. Par courrier du 13 avril 2021, le maire de la commune a informé les co-gérants de la société de l'expiration de la convention à la date du 8 octobre 2021 et de la décision de la commune de ne pas la renouveler. A la suite trois constats d'occupation sans titre du domaine public ont été dressés les 7 avril, 10 avril et 6 mai 2022,

- La Société Nautic Loisirs Méditerranée a adressé une requête auprès du Conseil d'état, et suite aux délibérés, il n'y avait pas lieu de statuer sur les conclusions de la requête enregistrée sous le no 476424 de la société Nautic Loisirs Méditerranée tendant à ce que soit prononcé le sursis à exécution de l'ordonnance du 13 juillet 2023 du juge des référés du tribunal administratif et la requête a été rejetée.
- Suite à la requête en annulation du PLU par Mr le Préfet, le lac ARENA fait partie de trois griefs principaux et la municipalité a noté dans le règlement un article NS1. Ce sous zonage naturel spécifique a été créé sur l'emprise du lac de l'Aréna et ses berges afin de se rapprocher de la réglementation liée aux espaces remarquables. Ce dernier est basé sur la réglementation de l'actuelle zone Ns tout en limitant les installations à celles qui sont nécessaires aux activités de plein air liées à la mise en valeur du site et aux prescriptions ci-après :
  - A son ouverture au public
  - Les installations sportives liées à une activité économique (accrobranche) ne seront pas permises.
  - Les activités motorisées seront interdites.
  - Les aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables seront maintenus.
- En conséquence et en vertu des aspects juridiques de ce qui est développé ci-dessus, la municipalité a répondu à la requête de Monsieur le Préfet pour éviter tout contentieux avec l'état.

Toutefois je recommande de noter dans le règlement de déroger pour les engins à moteur :

- d'une part pour assurer la sécurité sur le plan d'eau en cas d'intervention des pompiers
- d'autre part pour tous travaux nécessaires à la préservation de la faune et de la flore .

De plus, si ultérieurement la municipalité souhaite reconduire une activité nautique sous une forme plus écologique, je recommande que les élus et responsables sportifs se retrouvent autour d'une table, pour essayer d'entériner juridiquement les occupations terrestres et maritimes, pour le bonheur du plus grand nombre comme le souhaitent plusieurs contributeurs.

## 3.2.4 LE STATIONNEMENT (Annexe 4 du PV de Synthèse registre dématérialisé et Annexe 7bis des registres papiers )

Un anonyme a déposé cette contribution qui semble pertinente :

Il souhaite s'installer en tant que petit commerce dans le village. Il est important que ses clients puissent se garer à proximité.

Ne pas réglementer le stationnement dans le village risque d'aggraver les conditions de stationnement aux abords du centre historique. Il serait préférable de réglementer les gros projets.

Son activité est concernée à la fois par le commerce et par le secteur tertiaire, du coup il se base sur quelle réglementation pour le stationnement ?

Enfin, ce n'est pas très important mais il ne comprend pas la règle concernant le stationnement des vélos et 2 roues

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

où il est écrit : "Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé pour les autres destinations." Peut-être qu'il faudrait reformuler.

## REPONSE DU MOA

Après enquête publique et avant approbation du PLU, la Commune va réétudier la réglementation du stationnement et notamment en qui concerne la zone UA du village.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le CE prend note de la réponse sur la problématique du stationnement principalement dans le village

### A2.2 M. BERNIER Olivier de Roquebrune les Issambres (Annexe 7bis des registres papiers)\_

il est indiqué page 32 et 33 du règlement que le stationnement en sous-sol est réalisable pour les ensembles d'habitations. Il souhaite qu'il en soit de même pour l'habitat individuel.

## REPONSE DU MOA

Pour le stationnement en sous-terrain, la Commune ne souhaite pas l'autoriser dans les zones pavillonnaires pour éviter le changement de destination des locaux et, à termes, le manque de places sur les parcelles avec un report sur les espaces publics.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Comme il l'est réalisé dans de nombreuses communes les permis pourraient être analysés au cas par cas, ce qui nécessiterait d'en faire mention au Règlement du PLU.

### 3.2.5 LES EMPLACEMENTS RESERVE N°16 et N°20 (Annexe 5 du PV de Synthèse registre dématérialisé et Annexe 7 bis des registres papiers )

Nombre de contributions sur le registre dématérialisé huit (8) décomposées comme suit auxquelles s'ajoutent trois (3) contributions formulées sur les registres papier ou par courrier (Annexe 7 bis des registres et courriers du PV de Synthèse ), soit un total de onze observations (11) :

- Anonyme les contributions 215+216+217+218 :
  - contre le projet de contournement tel que défini dans la modification.
- La contribution N° 233 Mme Cyrielle Mignot :
  - Cette personne est plutôt pour la voie de contournement
  - Pour le complément de ses contributions elles sont enregistrées dans le thème « LAC ARENA »
- Les contributions N° 1, 2, 164 :
  - N°1 Gérard GASQUET 10, rue des Douanes Roquebrune
  - N°2 Patrice FOURNIER 1 chemin des Prés Chevaux Roquebrune
  - N°164 François Martin 14 rue des douanes Roquebrune sur Argens

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

Ils font part de leur refus de voir l'abandon ou la modification de l'ER 16.

- Tel qu'il est dit dans l'extrait du registre des délibérations N°2 du conseil municipal de Roquebrune sur Argens du 23 Mai 2024, ils ne comprennent pas que le Département exprime son souhait de supprimer cet emplacement réservé et ils souhaitent que leur soit communiqué le dit courrier.
  - Ils aimeraient également que leur soit communiqué le courrier de l'ECAA stipulant que l'Agglo ne souhaite pas en être bénéficiaire.
  - Qu'une partie de l'ER 16 sera conservé et toujours au profit du département, ce qui est contradictoire et souhaite savoir si l'agglomération sera partie intégrante pour reprendre la section concernée (aucun document ne fait mention de cette possibilité)
  - Que de réduire l'ER16 au seul tracé prévu dans le cadre du projet de création du boulevard des écoliers, voie alternative à la D7 du centre du village de Roquebrune sur Argens prive la commune d'un outil pouvant permettre une vraie voie de contournement.
  - Que cet ER 16 pourrait rester inscrit pour ne pas priver les mandatures suivantes d'une telle possibilité sachant qu'un PLU est sensé porter les ambitions et projets d'aménagement sur une temporalité supérieure à celle d'un mandat.
  - Concernant l'ER 20 principalement M. Fournier il ne comprend pas le sens de ce nouvel ER 20 qui vise à créer une nouvelle voie dans le cadre du projet de création du boulevard des écoliers, voie alternative à la D7.
    - Il comprend que la municipalité souhaite anticiper les éventuels problèmes d'aménagement du futur carrefour Bld Perazzini /D7 mais précise que cette nouvelle voie ne ferait que reproduire les problèmes induits par les voies débouchant sur l'axe principal du village.
    - Il souligne également que cet ER serait réalisé sur les parcelles BE 129,130,131 et 658 alors qu'elles représentent un fort potentiel de constructibilité.
    - Enfin il fait remarquer qu'en sa qualité de propriétaire de la parcelle BE 658 il est déjà exposé aux nuisances générées par le Trafic de la RD 7 il n'ose imaginer l'impact d'une nouvelle voie.
- **A1.1 et A1.4 M. FOURNIER Patrice 1 chemin des Près chevaux Roquebrune sur Argens**
  - **A2.7 Mme MIMOUNI Josette 237 Impasse des Celtes Les Issambres sur la commune de Roquebrune.**
  - **B1.1 Mme CABALLERO Nathalie**
  - **A1.16 ASSOCIATION DES RIVERAINS DE LA RUE JEAN COCTEAU à Roquebrune**

## REPONSE DU MOA

La Commune a déjà expliqué les fondements de sa décision sur l'emplacement réservé n°16 (son coût, son impact, l'abandon du projet par les collectivités ayant la compétence déplacement, etc.) dans l'exposé des motifs des changements apportés et durant une réunion publique spécifique. Il est certain



# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

que plusieurs propriétaires ne souhaitent pas être grevés du nouvel ER 20 et aimeraient qu'aboutisse ce vaste projet mais cela ne remet pas en cause l'intérêt général de la modification souhaitée.

Comme proposé, la délibération n°2 du 23/05/2024 sur la suppression de cet ER qui fait suite à une demande du Département et au refus de ECAA d'en devenir le bénéficiaire sera mentionnée dans le complément du rapport de présentation.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Il est vrai que la chambre d'agriculture est favorable à la réduction de l'ER16 pour ne plus impacter des terres agricoles.

Également, je rappelle que:

- L'inscription d'un emplacement réservé peut avoir lieu lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme).
- Si la commune souhaite réaliser les travaux, que ce soit pour une voie de contournement ou pour élargir un chemin existant, il appartient à la municipalité de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques par des acquisitions à l'amiable ou par expropriation et la possibilité des propriétaires de mettre en demeure la collectivité d'acheter .
- L'existence d'un tel emplacement interdit aux propriétaires de construire sur les terrains. Toutefois, il peut l'utiliser comme bon lui semble tant que la collectivité bénéficiaire de la réserve n'a pas pris la décision d'acquérir.
- Il est possible aussi pour le propriétaire de demander à la mairie un changement du PLU afin de ne plus y faire figurer le terrain comme « réservé », ou d'adresser une mise en demeure (une demande) au bénéficiaire de l'emplacement réservé afin qu'il acquiert le terrain. On parle alors de « procédure de délaissement ».
- Les administrés peuvent s'appuyer sur la réponse officielle du Ministère de la cohésion des territoires publiée le 14/12/2017.

Dans le cas présent la combinaison de l'ER16 et l'ER20 est considérée par la municipalité comme d'intérêt général, malgré le débouché de l'ER 20 sur un axe principal du village.

Il appartient donc à la municipalité de rencontrer tous les propriétaires concernés pour expliquer le bienfondé de la réduction de l'ER 16 et son débouché (ER20) sur des propriétés représentant un fort potentiel de constructibilité qui constituent le cœur du village.

### 3.2.6 LES PRL (Petites Résidences de Loisirs) (Annexe 6 du PV de synthèse registre dématérialisé )

#### M. Gout Yvon SCI Domaine des Baux 168 RD 8 ; 83520 Roquebrune sur Argens (Contribution N°65 du registre dématérialisé) (au nombre d'une )

Cet administré représente la SCI Domaine des Baux en zone UT PRL, suite à la consultation du modificatif de PLU. Il a des observations sur l'article B5, la surface de stationnement, et l'intégration des commerces de restauration il précise :

**ARTICLE B5 : Toitures** : les toitures plates sont interdites et les pentes de toit doivent être comprises entre 25 et 35%.

Cette règle ne peut pas s'appliquer pour les mobil-home qui ont des toitures quasiment plates.

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

Nous vous demandons de prendre en compte cette contrainte des fabricants et d'intégrer les mobil-home dans les dérogations indiquées.

**LE STATIONNEMENT** : Le PLU approuvé le 7 juillet 2022 exigeait 25 m<sup>2</sup> pour le stationnement de 2 véhicules par parcelle ce qui correspondait aux besoins de Domaine des Baux.

Il y avait une cohérence, d'une part, avec les statuts du Domaine des Baux et d'autre avec la nécessité de réserver une surface, sur chaque parcelle, pour Le stationnement de 2 véhicules, ce qui correspond aux besoins des sociétaires.

Nous vous demandons de revenir aux 25m<sup>2</sup> réservés pour Le stationnement ou de prescrire 2 places de stationnement au lieu d'une place.

**LA RESTAURATION** : Le PLU dans cette zone interdit la restauration.

Le Domaine des Baux qui comprend 648 lots, a une activité au cœur du village de ce Domaine qui comprend de la restauration (restaurant, crêperie et épicerie-traiteur) existante depuis l'ouverture en 1979. Le Domaine vieillissant peut être amené à faire des travaux sur ces divers bâtiments liés à la restauration, pourriez-vous intégrer La restauration dans l'ensemble des PRL qui ont la même problématique

## REPONSE DU MOA

Concernant les toitures, le projet de modification précise déjà en page 66 que : « Les résidences mobiles de loisirs, appelés aussi « mobil-home, dérogent aux prescriptions sur la couverture et la pente des toitures s'il est mis en place un dispositif d'imitation de tuile (aspect et couleur) de type panneaux Polytuiles ».

Concernant le stationnement, deux places par emplacement semblent excessives. Les zones UTprl n'ont pas vocation à accueillir des logements à l'année mais des touristes qui viennent sur place avec une seule voiture dans la quasi-totalité des cas.

Concernant la restauration, elle est possible lorsqu'elle est liée et nécessaire à l'activité principale et forme un complément. Il n'est par contre pas possible que des restaurants nouveaux, sans lien direct avec l'activité de résidences de loisirs, voient le jour. Le PLU sera précisé en ce sens.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Avis conforme au MOA pour les toitures des mobil-homes**

**Concernant le stationnement il est plus restrictif pour éviter des logements à l'année ,certes mais aujourd'hui de nombreuses familles viennent en vacances à plusieurs voitures.**

**En conséquence il serait judicieux de créer des aires de parkings à plusieurs endroits du Domaine des Baux.**

**Concernant la restauration je prends note que seul les nouveaux restaurants ne pourront pas s'installer et un complément dans le règlement des PRL sera ajouté.**

## 3.2.7 LES LOGEMENTS SOCIAUX (Annexe 7 du PV de synthèse registre dématérialisé )

### LOGIVAR.ESTEREL. UDV (Contribution N°77 du registre dématérialisé) (au nombre d'une )

LOGIVAR ESTEREL-UDV exerce son activité sur le territoire de la communauté d'agglomération ESTEREL COTE d'AZUR.

C'est avec beaucoup d'intérêt qu'elle a découvert le projet de logements sociaux.

Il est remarquable dans le contexte local.

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

Actuellement l'association gère plus de 20 logements sociaux utilisés par les demandeurs d'asile (HUDA : habitation d'urgence pour les demandeurs d'asile) et recherche, dans le cadre de sa nouvelle convention tri annuelle 20 logements supplémentaires. Elle peut se porter partenaire d'un bailleur social dès la conception du projet pour assurer la location future de plusieurs logements.

LOGIVAR Esterel indique également que le respect des conditions légales d'existence de logements sociaux ne dépend pas que de la construction.

Dans ce contexte l'association peut être partenaire des bailleurs des logements non subventionnés pour leur assurer une location totalement sécurisée tant en termes d'occupation, de paiement de loyer et de remise en état en fin de location.

Les locataires sont accompagnés par le personnel de l'association qui travaille à leur insertion sociale notamment au niveau de l'emploi. Ils s'appuient pour cela sur sa cellule mobilité qui lui permet de faciliter les transports tant pour la recherche d'emploi que pour les premiers mois d'un nouvel emploi. Un article de VAR-MATIN, une copie a été jointe et explique cette démarche mobilité.

LOGIVAR ESTEREL UDV par l'intermédiaire de M. Daniel JARRIN souhaite rencontrer la municipalité.

## REPONSE DU MOA

Pas de demandes particulières ou sans lien avec la modification du PLU.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Si la contribution n'a pas réellement de lien avec la modification, la demande de LOGIVAR est louable et il serait opportun que la municipalité reçoive cette association pour analyser une éventuelle adhésion aux différents projets de logements sociaux.**

### 3.2.8 LE REGLEMENT (Annexe 8 du PV de Synthèse registre dématérialisé et Annexe 7bis des registres papiers )

#### Calcul des hauteurs (au nombre de 7)

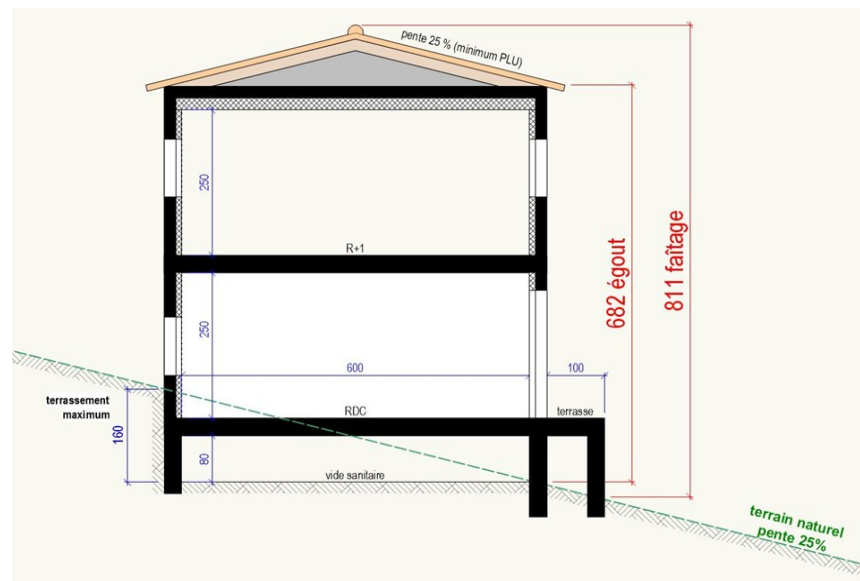
- **Charley SANCHEZ 22 impasse du var Roquebrune sur Argens (Contribution N°59 du registre dématérialisé )**

Cette personne souhaite faire et notamment sur le quartier des Issambres, des propositions pour prendre en considération la forte topographie de ce territoire.

En effet, comme le font les communes voisines de Fréjus et Sainte Maxime, il propose à minima d'établir la mesure de la hauteur frontale à l'égout (et non au faîtage comme écrit aujourd'hui), ou mettre en place une règle spécifique pour les terrains à forte pente (de l'ordre de 25% de pente) représentatifs de milliers de propriétés sur les Issambres.

Il n'est pas possible aujourd'hui d'imaginer la transformation / restructuration / extension du bâti aux Issambres lorsque l'on sait que le terrassement est limité à 1m60 de haut avec une hauteur de 6m à l'égout, en tout point, et une hauteur frontale de 8m au faîtage compris murs de restanques et soutènements attenants à la construction, et une emprise d'étage limitée à 60% de l'emprise totale.

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens



Il illustre son propos par un schéma ci-dessus (coupe "classique", sans faux plafond, avec un volume maximum de 6m intérieur, avec des épaisseurs d'isolants minimales, une partie arrière semi enterrée à étancher et drainer, sans prise en compte d'un terrain à la topographie plus contraignante comme il est de coutume sur la commune, sans toiture au-delà de 25% de pente, sans décroché de volume et en admettant qu'il est possible de se mettre strictement parallèle au sens de la pente du terrain).

Le schéma de coupe propose la création d'une terrasse de 1m de large, qui vous en conviendrez ne propose pas d'aménagement extérieur de qualité. Dans cette illustration, sur un terrain à 25% de pente, sachant qu'une large moitié du foncier de ce quartier dépasse largement les 30% de pente, les règles de hauteur à l'égout et de hauteur frontale ne sont pas respectées.

## REPONSE DU MOA

La hauteur frontale a justement été définie au PLU approuvé le 07 juillet 2022 afin de limiter l'impact paysager des constructions sur des terrains en pente. Le fait de mesurer la hauteur frontale jusqu'au faîtage et non jusqu'à l'égout, permet de garantir une bonne insertion. Concernant le schéma de coupe proposé, des solutions peuvent permettre d'optimiser la hauteur frontale comme la diminution de la hauteur du vide sanitaire ou encore l'isolation sous comble plutôt que sous dalle. Par ailleurs, les deux années d'application du PLU en vigueur ont permis la délivrance de plusieurs permis de construire des maisons individuelles dans le secteur des Issambres, marqué par une forte topographie.

De plus, la règle concernant les excavations permet également de limiter les mouvements de terre.

Il est enfin précisé que ces règles ne sont pas concernées par l'actuelle procédure de modification du PLU.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**En effet, comme le font les communes voisines il est proposé à minima d'établir la mesure de la hauteur frontale à l'égout du toit ou de mettre en place une règle spécifique pour les terrains à forte pente (de l'ordre de 25% de pente) représentatifs de nombreuses propriétés sur les Issambres.**

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

**Le choix est différent sur le territoire de Roquebrune, il est plus restrictif et ce choix appartient à la commune.**

**B2.8.1. Colette Voisin 79 Bd du Corail 83380 les Issambres (Contribution N°156 du registre dématérialisé)**

**A1.6 Mr et Mme CORMIER Villa clair de lune 66 BLD des Murenes Commune de Roquebrune. (En doublon avec la requête déposée sur le registre des Issambres N°B2.6)**

**A2.5 Mr et Mme DESTUGUES 24 rue des Escavènes San-Peire les Issambres Commune de Roquebrune.**

Le PLU de Roquebrune sur Argens, établi en septembre 2021, prévoit que les constructions au sein du lotissement des Issambres ne doivent pas excéder R+1 (soit 6 m). A la lecture du projet modificatif, il semble qu'une partie du lotissement de San Peïre puisse bénéficier de constructions en R+2, soit 9 m. C'est le cas d'une partie du projet porté par la Mairie, devant s'implanter sur une parcelle intégrée au lotissement. Si tel était le cas, il en résulterait une inégalité manifeste entre les colotis, entraînant pour certains d'entre eux, une perte importante de jouissance, en termes de densité de population et de perspective visuelle. Nous demandons impérativement que cette partie du lotissement soit elle aussi assujettie à la réglementation prévalant pour le lotissement, en l'occurrence R +1, ce qui d'ailleurs serait conforme au cahier des charges du dit lotissement et éviterait le déclenchement de procédures juridiques civiles.

## **REPONSE DU MOA**

**Sans objet avec la modification du PLU (le secteur de hauteurs sur la place San Peire n'est pas modifié).**

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Lors de mes RDV avec le MOA j'ai cru comprendre qu'un accord sur la problématique des hauteurs de la place San Peire et le lotissement située en amont avait abouti, mais non concrétisé. Il appartient donc à la municipalité de provoquer une nouvelle réunion pour entériner un accord formel en fonction des règles du PLU et pour éviter de longues années de procédure et surtout d'aménager la place San Peire pour un meilleur cadre de vie .**

**A2.8 Mme REGNIER Nathalie le nid du soleil les Issambres.**

Cette administrée s'oppose à toutes les nouvelles mesures prises dans le cadre de la modification et fait remarquer à savoir :

- En zone U1, U2, U3 la hauteur des constructions qui passent de 9.5 ml à 11ml ainsi que l'emprise au sol qui passerait de 40% à 60%
- En zone UP pour les Hôtels et les équipements publics la réglementation sur les emprises au sol, l'implantation des constructions sont non réglementées. De plus la hauteur des constructions passerait de 10ml à 12ml.
- En zone UT elle considère que la surface maxi autorisée ne doit pas passer de 150 m2 à 300 m2
- En zone UT Pr1 il apparaît que les emprises au sol pour les équipements nécessaires aux activités ne soient pas définies ni réglementées.

## **REPONSE DU MOA**

**La modification du PLU vise à densifier les zones économiques UE pour éviter l'étalement de ces zones au dépend des zones agricoles notamment. Les droits à construire supplémentaires ne seront pas remis en question.**

**Pour la zone UP, il n'y a pas de modifications générées par la procédure soumise à enquête publique.**

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

Pour la zone UTPrl, les constructions possibles doivent être en lien et nécessaires à l'activité du site. Cela limite de fait l'emprise au sol des constructions aux stricts besoins du projet touristique. La modification du PLU n'a pas modifié ce point.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR** **Avis conforme à la réponse du MOA**

### **A1.13 Mrs MOREL et DAVIDION JP pour le compte de Provence Promotion et T2i**

Ces personnes souhaitent réaliser un pôle d'entreprises Hélios en zone UE1 secteur des 4 chemins face aux Gavillons impasse des figuiers.

Ils souhaitent que la capacité d'excavation soit supérieure à 1.60ml afin de pouvoir y réaliser des sous-sols, notamment pour créer des parkings et cela améliorerait la problématique d'imperméabilisation comme pour les zones UD en particulier pour les ensembles d'habitations.

Également, en zone UE1, l'incapacité d'y faire de la restauration alors même que de nombreux commerces existes et certains vieillissants méritent d'être démolis bloquent les reconstructions après démolition. En effet ils sont propriétaires des murs d'un restaurant qui prend l'eau, ils aimeraient le démolir et construire à sa place un beau projet hors d'eau pour exercer les activités commerciales en toute sécurité comme cela est permis en zone UE3.

### **REPONSE DU MOA**

Après enquête publique et avant approbation du PLU, la Commune va réétudier la réglementation des zones urbaines UE pour répondre, pour partie ou totalement, aux demandes émises durant l'enquête.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Je prends note de cette future étude sur la réglementation des zones urbaines UE pour répondre aux sollicitations durant l'Enquête**

### **A2.2 M. BERNIER Olivier de Roquebrune (les Issambres)**

Cet administré soulève trois points en zone UD sur :

- Le stationnement : il est indiqué page 32 et 33 du règlement que le stationnement en sous-sol est réalisable pour les ensembles d'habitations. Il souhaite qu'il en soit de même pour l'habitat individuel.
- Implantation : Il souhaite que les règles d'implantation soient modifiées pour adapter les habitations au terrain existant et naturel et d'analyser au cas par cas la possibilité de gérer la mesure de la hauteur frontale pour les habitations particulières.
- Toiture Terrasse : souhaite des éclaircissements sur la Page 25 du règlement ou il est stipulé qu'une toiture terrasse peut prolonger une surface de plancher mais les modalités d'extension sont à argumenter.

### **REPONSE DU MOA**

Pour le stationnement en sous-terrain, la Commune ne souhaite pas l'autoriser dans les zones pavillonnaires pour éviter le changement de destination des locaux et, à termes, le manque de places sur les parcelles avec un report sur les espaces publics.

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

Les règles d'implantation ont pour partie étaient modifiées. Il n'est cependant pas possible de définir un règlement avec une analyse au cas par cas de la hauteur. Il y a une règle commune par zone à respecter.

Un schéma explicatif sera ajouté pour les toitures terrasses en extension d'une pièce.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Je prends note de ne pas insérer au règlement la possibilité de traiter les permis au cas par cas suivant des règles définies. Toutefois la municipalité a pris conscience d'argumenter par un schéma les toitures terrasses en extension du bâti.**

## **Voie ouverte à la circulation (au nombre de 3)**

**Michel ACACIO 461 Chemin de l'Alisier Blanc 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Contribution N°66 du registre dématérialisé)**

**Fernando Coimbra Dias da Costa 519 Chemin de l'alisier blanc 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Contribution N°92 du registre dématérialisé).**

**M. TUDELA Michel 469 Chemin de l'Alisier Blanc ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Contribution N°75 du registre dématérialisé)**

Ces administrés développent la problématique des voies ouvertes à la circulation y compris celles qui relèvent du domaine privé.

## **REPONSE DU MOA**

Le PLU englobe volontairement les voies privées et servitudes dans les voies ouvertes à la circulation lorsqu'elles desservent plus de deux logements. Des reculs sont donc à respecter.

Cela évite notamment que des propriétaires divisent leurs terrains et accolent des constructions aux voiries. D'anciennes servitudes, initialement prévues pour un logement supplémentaire, desservent aujourd'hui de multiples propriétés et doivent être considérées comme des axes passant au même titre que les voies publiques. Il est également précisé que cette nouvelle définition ne remet pas en cause le caractère domanial ou privatif d'une voie.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Avis conforme à la réponse du MOA**

## **Les risques naturels d'inondation (au nombre de 3)**

**Michel ACACIO 461 Chemin de l'Alisier Blanc 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Contribution N°66 du registre dématérialisé)**

**Fernando Coimbra Dias da Costa 519 Chemin de l'alisier blanc 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Contribution N°92 du registre dématérialisé)**

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

## **M. TUDELA Michel 469 Chemin de l'Alisier Blanc ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Contribution N°75 du registre dématérialisé)**

Ces administrés ont souhaité déposer une contribution sur les marges de recul dans le cadre de la gestion du risque naturel d'inondation. Le PLU actuel fait état de marges de recul de 5 m – et non 10 m - par rapport aux seuls cours d'eau et en toute ignorance des autres axes d'écoulement.

De plus, le projet de modification, fait état d'une définition restrictive du cours d'eau susceptible d'écarter toute application d'une marge de recul selon que le cours est ou non cadastré et que son niveau de débit est jugé suffisant ou non la majeure partie de l'année (sans autre occurrence ou précision permettant d'objectiver l'application ou non d'une marge de recul.

En conséquence, les marges de recul figurant dans l'actuel PLU et son projet de modification liées à la prévention et gestion des risques d'inondation, ne respectent pas davantage le PPRI et le principe de précaution résultant du principe selon lequel en toute hypothèse, ce sont les dispositions les plus strictes qui s'appliquent. Il convient donc de supprimer toute référence à des marges de recul contraires à celles prescrites par le PPRI ainsi que l'annexe 4.9 actuelle qui fait état d'un règlement graphique et de marges de recul de 5 m contraires au PPRI ou quelque référence au cadastre qui, ayant une nature fiscale, n'a pas vocation à identifier tous les cours d'eau, fossés, vallons ou rue constituant un axe d'écoulement vis-à-vis desquels une marge de recul doit être appliquée.

Etant ici précisé par ailleurs, que les règles de la MISEN prescrites par le PLU dans l'attente de l'approbation du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) font également état d'un franc bord de 10 mètres, non constructible, par rapport aux berges d'un cours d'eau ou fossé ou thalweg.

### **REPONSE DU MOA**

Les marges de recul de 5 mètres imposés par rapport aux cours d'eau cadastrés ne remettent pas en cause les règles du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation qui reste applicable dans tous les cas. La cartographie du PPRI fait uniquement apparaître le réseau hydrographique ainsi que les axes d'écoulement. Cette marge de recul instaurée au PLU est donc un complément à l'application du PPRI puisque certains cours d'eau cadastrés ne sont pas référencés sur la cartographie du PPRI.

Concernant l'annexe 4.9 qui fait état des « cours d'eau » issus d'une base de données uniquement topographiques (BDTOPO/IGN), le projet de modification prévoit déjà de la supprimer au profit des cours d'eau cadastrés. La justification est précisée en pages 53 et 54 de la pièce « A. 1. Exposé motifs M1 PLU » annexée au dossier d'enquête publique.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**Avis conforme à la réponse du MOA**

## **Autres contributions sur les Issambres (au nombre d'une )**

**Les Issambres CSAI (Association) 4896 Corniche des Issambres 83380 ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Contribution N°75 du registre dématérialisé)**



# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

**Le Comité de sauvegarde et d'Aménagement des Issambres (CSAI)** existe depuis 1972, et œuvre aux souhaits des habitants des Issambres auprès des différents organismes publics concernés par la sauvegarde et l'aménagement des Issambres.

**Les objectifs de notre association** sont notamment « d'aider à préserver, embellir et améliorer le site des Issambres pour le bien public, des usagers et des habitants, et plus généralement d'œuvrer pour la protection de la faune et de la flore maritime et terrestre ».

A ce titre, nous participons notamment à toutes les enquêtes publiques de la Commune.

**Aujourd'hui, ils sont satisfaits** de constater que le Modificatif N°1 envisagé sur le PLU (approuvé par DCM du 07/07/2022) vise :

- A préserver d'avantage les Espaces Naturels Sensibles (ENS) qui existent aux Issambres
- A mieux préciser les zones **Nli** (secteur des Issambres situé entre la RD 559 et la Mer Méditerranée),
- A redéfinir les aménagements et activités autorisées pour le Lac Aréna concerné par un espace paysager et écologique patrimonial au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme ce qui permet de le préserver des activités nuisantes.

**Pour l'Avenir, elle formule quelques observations et recommandations : Voir la pièce N° 177 jointe à l'annexe N°8 registre dématérialisé .**

## **REPONSE DU MOA**

**Pas de demandes particulières ou sans lien avec la modification du PLU.**

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Cette association œuvre pour un meilleur cadre de vie des habitants et fait remarquer le bienfondé de la modification en particulier sur la préservation des espaces naturels sensibles.**

## **3.2.9 CONTRIBUTIONS NECESSITANT UNE REVISION, DES EXPLICATIONS MAIS NON CONCERNEES PAR LA MODIFICATION N°1 (au nombre de 7)**

**A1.2 Mrs POLITO 33 Rue Jean Cocteau et MICHI Jean Claude 29 Rue Jean Cocteau, Roquebrune sur Argens**

**A1.3 Mme B. CHRISTINE née Rousseau Dumarcet, 102 Chemin des vergers Roquebrune sur Argens.**

**A1.7 M. GOLE Maurice 731 Bld Rie Hochet Roquebrune**

**A1.14 Mme DELAMARRE Nathalie et M. PATINGRE Olivier de Roquebrune**

**A1.15 Mme LEMOINE JONDET Mélanie et M. VISCUSO Yohann 5575 RD 7 à Roquebrune**

**A2.3 M. Malet Jean Le Monterey 43 avenue Jean de Noailles 06400 Cannes**

## **REPONSE DU MOA**

**Sans objet avec la modification du PLU (analyse possible dans le cadre d'une révision du PLU).**

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Comme précisé lors des permanences, les contributions de ces administrés ne peuvent être prises en compte que lors d'une révision. Toutefois les personnes ont appréciées les explications du CE .En effet je**

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

leur ai et précisé d'être attentif à toutes les publicités que peut générer une future révision du PLU. De même il serait opportun que la municipalité classe ces demandes pour une future analyse .

## A1.11 Mme Weiser Née Roux 33 rue André Cabasse Roquebrune

### REPONSE DU MOA

La propriété de Madame Weiser, cadastrée section BE n°379, est concernée par l'Emplacement Réserve n° 12, qui a été inscrit au PLU approuvé le 07 juillet 2022 en vue de réhabiliter l'îlot Salvagno. Cet ER n'est pas concerné par l'actuelle procédure de modification de droit commun n°1 du PLU.

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avis conforme à la réponse du MOA

## 3.3 Les Conclusions favorables , défavorables et les recommandations

Les retours des avis des PPA et PPC sur le dossier de modification N°1 du PLU ont été favorables avec des remarques principalement pour le département et l'AGGLO. Toutefois, Je recommande de prendre en compte avant approbation par le conseil municipal les rectifications qui ont été actées par la commune dans la réponse au rapport de synthèse.

Les contributions fortement défavorables portent essentiellement sur :

#### ➤ Le lac ARENA

Comme je l'explique dans mon avis sur ce thème ,qui a déclenché un grand nombre d'observations sur la suppression de l'activité nautique tout repose sur le juridique et principalement sur:

- La requête en annulation du PLU par Mr le Préfet qui stipule que sur l'emprise du lac un zonage naturel spécifique doit être créé afin de se rapprocher de la réglementation liée aux espaces remarquables.
- La situation du lac ARENA, dans le périmètre du site Natura 2000 approuvé par arrêté en date du 23 juin 2014 par le ministère de l'écologie.
- L'arrêté en date du 26 juillet 2023 de Mr Le Maire, qui a entériné de fait les prescriptions de nature à assurer la préservation du lac, en le réglementant et ce dernier n'a pas fait l'objet de contestations dans le délai légal des deux mois.
- Les activités nautiques qui étaient liées en vertu d'une convention d'occupation du domaine public du 9 octobre 2015, qui a expiré le 8 octobre 2021 et de la décision de la commune de ne pas la renouveler.
- La requête auprès du Conseil d'état de la société Nautic Loisirs qui a été rejetée.
- Les aspects juridiques de ce qui est développé et dans ce sens la municipalité a répondu à la requête de Monsieur le Préfet pour éviter tout contentieux avec l'état.

Toutefois, une suggestion a été précisée dans mon avis, mais qui nécessite une réunion ultérieure avec la préfecture, les élus locaux et les responsables sportifs.

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

- L'ER 16 et l'ER 20  
Je précise :

La chambre d'agriculture a été très favorable à la réduction de l'ER16 pour ne plus impacter des terres agricoles.

Toutefois cette réduction de l'ER 16 a déclenché des avis défavorables compte tenu de la création d'un nouvel emplacement dénommé ER 20 qui permettra de déboucher sur l'axe principal du village.

Pour la commune la combinaison de l'ER16 et l'ER20 est considérée par la municipalité comme d'intérêt général,

Pour les propriétaires touchés par ces ER, il appartiendra à la municipalité de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques par des acquisitions à l'amiable ou par expropriation.

Les administrés peuvent s'appuyer sur la réponse officielle du Ministère de la cohésion des territoires publiée le 14/12/2017.

Je recommande à la municipalité de rencontrer tous les propriétaires concernés pour expliquer le bienfondé de la réduction de l'ER 16 et son débouché (ER20) sur des propriétés représentant un fort potentiel de constructibilité qui constituent le cœur du village.

- Les hauteurs des constructions prévues au règlement du PLU et les excavations.

Compte tenu des réponses du MOA aux contributions, la commune a pris une option plus restrictive en stipulant que de mesurer la hauteur frontale jusqu'au faitage et non jusqu'à l'égout, permet de garantir une bonne insertion .

La municipalité rappelle que durant les deux années d'application du PLU en vigueur ont permis la délivrance de plusieurs permis de construire des maisons individuelles dans le secteur des Issambres, marqué par une forte topographie.

Pour adapter certaines situations topographiques il aurait été judicieux d'insérer au règlement la possibilité de traiter les permis au cas par cas suivant des règles bien définies.

Le choix appartient à la commune et comme indiqué dans ses réponses des petites adaptations seront réalisées comme prévu en zone UD sur l'extension du bâti avec les terrasses.

## 4 CONCLUSIONS MOTIVEES

### Conclusions sur les dispositions concernant :

---

## Le Projet de **MODIFICATION N°1 du PLU** sur la Commune de **Roquebrune sur Argens**

A la vue des éléments du dossier et de l'Enquête Publique, Le Commissaire Enquêteur estime que le projet de la modification N°1 du PLU sur le territoire de la commune de ROQUEBRUNE sur ARGENS s'inscrit bien dans une politique de développement , d'aménagement durable et rectification d'articles du règlement suite à la requête en annulation de Monsieur le Préfet du PLU existant de 2022.

- Que toutes les procédures administratives ont été respectées.
- Que les éléments de réponse à la note de synthèse, qui m'ont été transmis par Mr le Maire en date du 29 juillet 2024 en RAR sont en adéquation avec le projet de modification N°1 du PLU.
- Que les avis, émis par les Personnes Associées sont favorables et de ce fait ne remettent pas en cause le projet de modification N° du PLU.
- Toutefois, que certaines remarques des PPA et des administrés, dont les réponses du MOA sont favorables à des modifications (voir les réponses du MOA au PV de synthèse), **devront faire l'objet de corrections** dans le projet de modification N°1 de PLU avant approbation par le Conseil Municipal à savoir :
  - **L'ER 16 : (Remarques de particuliers)** Comme suite à la délibération n°2 du 23/05/2024 sur la suppression de cet ER qui fait suite à une demande du Département et au refus de ECAA d'en devenir le bénéficiaire, ce manquement sera mentionnée dans le complément du rapport de présentation. De plus le département bénéficiaire de l'emplacement de l'ER 16 noté au dossier sera modifié au profit de la commune et fera l'objet d'une réserve.
  - **La restauration dans les PRL : (Remarques de particuliers).** Il n'est pas possible que des restaurants nouveaux voient le jour dans ces domaines , sans lien direct avec l'activité des résidences de loisirs,. Le PLU sera précisé en ce sens.
  - **La réglementation de la zone UE : (Remarques de particuliers)** Après enquête publique et avant approbation de la modification du PLU, la Commune va réétudier la réglementation des zones urbaines UE pour répondre, pour partie ou totalement, aux demandes émises durant l'enquête.
  - **La réglementation en zone UD : (Remarques de particuliers)** sur la problématique des extensions avec les toitures terrasses il sera ajouté au règlement un schéma explicatif pour les toitures terrasses en extension d'une pièce.
  - **La réglementation de la zone UA sur le stationnement : (Remarque d'un particulier)** Avant approbation du PLU, la Commune va réétudier la réglementation du stationnement et notamment en qui concerne la zone UA du village.
  - **Les aménagements légers définis à l'article R.121-5 : (Remarque d'ECAA)** Par souci de clarté et afin de bien différencier la zone Np des autres zones naturelles, la

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

mention à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme va être retirée des zones naturelles (sauf en ce qui concerne la zone Np liée aux espaces remarquables) et agricoles.

- Que l'interdiction d'activités motorisées dans la ZONE Ns 1 a été spécifiée dans le règlement de la modification N°1 suite à la requête en annulation du PLU par Monsieur le Préfet, afin de se rapprocher de la réglementation liée aux espaces remarquables et argumentée aussi par :
  - Le fait, que cette activité nautique motorisée sur le Lac ARENA a fait l'objet d'un rejet du conseil d'état en date du 17 juin 2024 (Nautic Loisirs dossier N°476424 /Ordonnance du 13 juillet 2023/ séance du 5 juin 2024).
  - La convention d'occupation du domaine public du 9 octobre 2015, qui a expiré le 8 octobre 2021 et Monsieur Le Maire, a pris un arrêté qui a entériné de fait les prescriptions de nature à assurer la préservation du lac,

En conséquence, malgré les nombreux avis défavorables sur le lac ARENA, le Zonage Ns1 du règlement de la modification N°1 du PLU est réglementairement applicable, en particulier la rubrique équipements sportifs.

De plus le zonage Ns du lac a été entériné par jugement du TA de Toulon (décision du 30 juillet 2024) concernant les recours contre le PLU en vigueur, qui précise en page 34 du dit document que ce dernier n'est pas illégal et qu'il est compatible avec le SCoT.

- Qu'il a été pris en compte dans le règlement la modification sur les annexes en zones naturelles et agricoles (requête en annulation du PLU par Monsieur le Préfet) et que ces dernières seront uniquement réalisées en extension de la construction principale, sauf en ce qui concerne les piscines et leurs annexes (pool-house, local technique) qui eux-mêmes seront autorisés à une distance inférieure ou égal à 10 mètres.
- Que conformément aux dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations seront interdites sur une bande du littoral de cent mètres, en dehors des espaces urbanisés. Ce qui a pour but de classer en zone Np (espaces remarquables) les parcelles en état naturel et non bâties situées le long du littoral.
- Que sur les hauteurs et excavation la commune est plus restrictive, pour éviter des transformations des locaux tels que, les sous-sol en pièces habitables.
- Que le projet de modification N° 1 du PLU n'impacte pas une augmentation de la ressource en eau et le traitement des eaux usées conformément au rapport « Alimentation en eau potable Arrêté le 06/10/2021 et Approuvé le 07/07/2022 » (**document en annexe 9**)
- Que certaines contributions, qui nécessitent une révision du PLU soient analysées comme demandées dans les contributions dans un premier temps pour vérifier une possibilité de changement de zonage.
- Que le document 4B du dossier de PLU (liste des emplacements réservés) sur l'ER 16 fait l'objet d'une réserve à mon présent avis,

# Avis et Conclusions de la modification N° 1 du PLU de Roquebrune sur Argens

---

- Sur les contributions relatives aux nouvelles énergies et principalement sur les installations de panneaux photovoltaïques, il y a lieu de se référer à la délibération prise le 14 mars 2024 sur les zones d'accélération de production de nouvelles énergies. (**document en annexe 9**)

**Et de ce que dessus, considérant que suite :**

- à l'information du public.
- au bon déroulement de l'Enquête.
- au caractère d'intérêt général du dossier.

**J'EMETS *UN AVIS FAVORABLE avec UNE RESERVE***

## Au Projet de MODIFICATION N°1 du PLU sur la Commune de Roquebrune sur Argens

- **Réserve à lever par le Conseil Municipal avant approbation du rapport et conclusions :**

En effet le document 4B du dossier de PLU (liste des emplacements réservés) mentionne que le bénéficiaire est le département, alors que ce dernier a fait savoir le 21/01/2022 et confirmé le 22/07/2024 son retrait. Comme indiqué par le MOA dans ses réponses au PV de synthèse, le bénéficiaire est à corriger au nom de la commune, pour être également en corrélation avec l'ER 20 (Réalisation d'une voie alternative à l'avenue du Général de Gaulle).

Le Commissaire Enquêteur le 8 Août 2024

Denis Spalony

