



CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 7 JUILLET 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 01
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
1 juillet 2022		33	27	33

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 7 juillet 2022 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Salle Molière en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, M. BENHAMOU, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD, Mme LELEU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, Mme DEMONEIN, M. BUSNEL, M. DAMO, M. FLECHE, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. COUTANT, M. LUCHINI, Mme ICHARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Jacques BACQUET à M. Jean CAYRON, Mme Pascale TESSONNEAU à M. Gilles PRIARONE, M. Julien FABRE à Mme Caroline DEMONEIN, Mme Marie-Line BIANCHI à M. Yoann GNERUCCI, M. Guillaume GUÉRIN à M. Ken TISSIER, Mme Michèle AUZOLAT à M. Julien LUCHINI.

Secrétaire de séance : M. Elio DAMO

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;
- VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants ;
- VU la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) ;
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L. 302-9-1 ;
- VU la délibération n° 20 du 20 novembre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme ;
- VU les articles L174-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatif à l'abrogation des POS ;
- VU la délibération n° 14 du 26 avril 2016 prenant acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- VU la délibération n° 16 du 23 mars 2017 relative au Bilan de Concertation, arrêtant le PLU de Roquebrune-sur-Argens ;
- VU la délibération n° 11 du 17 décembre 2019 portant retrait du bilan de concertation et arrêt du projet de

PLU ;

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 11 décembre 2017 par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM) ;

VU la modification simplifiée n°1 du SCOT approuvée le 24 septembre 2018 visant à rectifier une erreur matérielle de cartographie du document d'orientations et d'objectifs plaçant le secteur du Fournel sur la commune de Roquebrune-sur-Argens en espace agricole structurant ;

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 25 juin 2018 par délibération du Conseil communautaire de la CAVEM ;

VU la Loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite Loi ÉLAN ;

VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 par le Préfet de la Région Sud ;

VU la délibération n° 09 du 28 juillet 2020 actant la reprise de l'élaboration du PLU et fixant de nouvelles orientations en vue d'une modernisation du PLU ;

VU la délibération n° 10 du 28 juillet 2020 fixant les nouvelles modalités de concertation publique, complémentaires à celles de la prescription de 2014 ;

VU le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil municipal le 05 novembre 2020 ;

VU la délibération du conseil municipal du 05 novembre 2020 relative à l'opposition au transfert automatique de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) ;

VU la délibération du Conseil communautaire d'ECAA du 15 juin 2021 actant du non transfert de la compétence PLU par les communes membres vers ECAA ;

VU la délibération N° 01 du 06 octobre 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU de la Commune de Roquebrune-sur-Argens ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) du 16 septembre 2021 ;

VU l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 21 décembre 2021 ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) entre le 18 octobre 2021 et le 21 janvier 2022 ;

VU l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale du 10 février 2022 ;

VU la décision N° E 21000060/83 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon du 14 octobre 2021, désignant Madame Anne-Laure KERBOUL en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU l'arrêté du Maire de Roquebrune-sur-Argens N° 2022/35 du 04 février 2022 prescrivant l'enquête publique du lundi 28 février 2022 au vendredi 1^{er} avril 2022 inclus ;

VU les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique dont la note en réponse ;

VU le mémoire en réponse de la Commune, annexé à la présente délibération ;

VU le rapport et les conclusions motivées de la commissaire-enquêteur en date du 29 avril 2022 avec les observations du public, mis à disposition du public à compter du 16 mai 2022 et annexé à la présente délibération ;

VU l'avis favorable de la commissaire-enquêteur avec la recommandation de prendre en compte les adaptations prévues au projet suite à l'enquête publique et relevées aux articles 2.5.2 et 2.5.3 de son avis, ci-annexé ;

VU le complément à l'avis du commissaire-enquêteur daté du 06 juillet 2022 ;

VU le dossier de PLU pour approbation, intégrant les modifications exposées précédemment et détaillées en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT les réponses aux observations et remarques de l'ensemble des personnes publiques associées et de Madame la commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet de PLU arrêté procèdent de l'enquête publique et des avis des Personnes publiques Associées ;

CONSIDERANT qu'aucune modification apportée au projet de PLU arrêté n'est de nature à remettre en cause, ni les orientations du PADD, ni l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Communal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme ;

Après plusieurs années d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), le travail d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrive à son terme. L'adoption de ce PLU, document réglementaire mais aussi véritable projet de territoire, va planifier le développement de la Commune pour les dix années à venir.

Rappel de la procédure : De la prescription à l'arrêt du PLU

Le Conseil Municipal a prescrit sur l'ensemble du territoire communal la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) alors encore en vigueur et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), par délibération en date du 20 novembre 2014.

Un projet de P.L.U. a été arrêté le 23 mars 2017. L'enquête publique s'est tenue en 2018 et a donné lieu à un bilan de concertation. Toutefois, l'ancienne équipe municipale a décidé de ne pas approuver le document en l'état et par délibération du 17 décembre 2019 a retiré le bilan de concertation ainsi que l'arrêt du PLU afin de traduire ses orientations dans un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'équipe municipale, dès son élection en 2020, a souhaité poursuivre l'élaboration du PLU jusqu'à son approbation et se libérer ainsi des contraintes liées à l'application, trop permissive, du Règlement National d'Urbanisme. La délibération n° 09 du 28 juillet 2020, prise en ce sens, acte la reprise de l'élaboration du PLU et fixe les nouveaux objectifs suivants :

- Poursuivre les objectifs initiaux prescrits par la délibération n° 20 du 20 novembre 2014, notamment en ce qui concerne la modération de la consommation foncière ainsi que la préservation et la reconquête des espaces agricoles,
- Mettre en compatibilité le projet de PLU avec les documents supra-communaux, notamment avec le SCOT et le PLH,
- Débattre d'un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Appliquer les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme résultant du décret du 28 décembre 2015,
- Mettre en conformité le projet de PLU avec la Loi littoral et notamment avec sa dernière modification issue de la Loi ELAN du 23 novembre 2018,
- Compléter les modalités de concertation établies lors de la Délibération n° 20 du 20 novembre 2014,

Le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du nouveau PADD, le 05 novembre 2020 à travers les 6 axes suivants :

- Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Estérel
- Axe 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire
- Axe 3. Valoriser l'authenticité du littoral
- Axe 4. Roquebrune-sur-Argens, une urbanisation réfléchie mais dynamique
- Axe 5. Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de Roquebrune-sur-Argens
- Axe 6. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental

Une période de concertation publique a été menée conformément aux modalités de concertation publique définies par la délibération n° 10 du 28 juillet 2020, complémentaires à celles fixées par la délibération de prescription n° 20 du 20 novembre 2014.

Cette concertation a également permis d'associer les Personnes Publiques Associées en amont de l'arrêt et de faire ressortir les questionnements de la population relatifs :

- Aux limites des zones urbaines qui sont en continuité de zones naturelles ou agricoles,
- A la destination permise au sein d'un espace urbanisé situé au Perrussier,
- A la destination permise au sein d'un espace jouxtant le port Ferréol,
- A la réglementation des clôtures en zones urbaines ainsi qu'en zones agricoles et naturelles

- Aux formes architecturales permises notamment dans le quartier des Issambres
- A certains secteurs définis comme étant en discontinuité de l'urbanisation notamment dans les secteurs dits de SAINTE CANDIE et de GAILLARDE NORD
- A certaines parcelles cultivées classées en zone naturelle notamment aux abords du quartier de la Bouverie
- Au ciblage de certains linéaires commerciaux à maintenir

Ces observations ont été considérées dans le projet de PLU.

Le 06 octobre 2021, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU de la Commune de Roquebrune-sur-Argens.

Rappel de la procédure : De l'arrêt à l'approbation du PLU

Une période de trois mois a débuté au cours de laquelle les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes ont été consultées pour avis :

Fiche synthétique de suivi des avis PPA					
	Personnes Publiques Associées	Statut de l'avis	Date de consultation	Date de réception de l'avis	Observations
Avis rendus dans le délai légal des 3 mois	Préfecture/DDTM du Var	Obligatoire	18/10/2021	27/12/2021	Favorable sous réserves
	UDAP du Var	Facultatif	18/10/2021	27/12/2021	Favorable sous réserves
	ARS PACA	Facultatif	18/10/2021	27/12/2021	Favorable sous réserves
	Estérel Côte d'Azur Agglomération	Obligatoire	18/10/2021	18/01/2022	Favorable
	Chambre d'Agriculture du Var	Obligatoire	18/10/2021	17/12/2021	Favorable sous réserves
	SDIS du Var	Facultatif	18/10/2021	14/01/2022	Favorable sous réserves
	INAO	Facultatif	18/10/2021	16/11/2021	Favorable

Avis rendus hors délai	Département du Var	Obligatoire	18/10/2021	21/01/2022	Favorable sous réserves
	Chambre de Commerce et d'Industrie du Var	Obligatoire	18/10/2021	21/01/2022	Favorable

Avis non rendus	Syndicat Intercommunal pour la Protection du Massif de l'Estérel	Facultatif	18/10/2021	S.O.	Réputé favorable
	Centre National de la Propriété Forestière	Facultatif	18/10/2021	S.O.	Réputé favorable
	Section Régionale de la Conchyliculture	Obligatoire	18/10/2021	S.O.	Réputé favorable
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var	Obligatoire	18/10/2021	S.O.	Réputé favorable
	Conseil Régional Sud PACA	Obligatoire	18/10/2021	S.O.	Réputé favorable
	Var Inondations Ecologisme - V.I.E. de l'eau	Facultatif	18/10/2021	S.O.	Réputé favorable
	ONF - Direction territoriale Midi-Méditerranée	Facultatif	18/10/2021	S.O.	Réputé favorable

La Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) s'est réunie en séance du 16 septembre 2021.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu son avis en date du 21 décembre 2021.

La Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis le 10 février 2022.

L'enquête publique

Par décision N° E 21000060/83 du 14 octobre 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon a désigné Madame Anne-Laure KERBOUL en qualité de commissaire-enquêteur.

Le dossier mis à l'enquête publique regroupait les éléments suivants : le projet de PLU, ses annexes ainsi qu'un dossier complémentaire relatif à l'enquête publique (bilan de concertation, Avis CDPENAF, Avis CDNPS, Avis MRAE, Avis PPA, planches cartographiques supplémentaires, note en réponse, ...).

Par arrêté municipal N° 2022/35 du 04 février 2022, le projet de PLU a été mis à l'enquête publique pour une durée de 33 jours allant du lundi 28 février 2022 au vendredi 1er avril 2022 inclus.

Six permanences ont été organisées pour permettre à la commissaire-enquêteur de recueillir les observations du public, aux lieux et horaires suivants :

- le lundi 07 mars 2022, de 08h à 12h, à la Mairie annexe des Issambres,
- le jeudi 10 mars 2022, de 08h à 13h30, à la Mairie d'honneur au Village,
- le mercredi 16 mars, de 08h à 12h, à la Mairie annexe de la Bouverie,
- le mardi 22 mars 2022, de 13h30 à 17h, à la Mairie annexe de la Bouverie,
- le jeudi 24 mars 2022, de 13h30 à 17h00, à la Mairie annexe des Issambres,

- le vendredi 01 avril 2022, de 12h00 à 16h30, à la Mairie d'honneur du Village ;

543 personnes différentes dont 70 anonymes, se sont exprimées pendant la durée de l'enquête publique. Le rapport d'enquête et les conclusions motivées ont été remis en main propre à la Commune par madame la commissaire-enquêteur le 29 avril 2022 avec la recommandation de prendre en compte les adaptations prévues au projet suite à l'enquête publique et relevées aux articles 2.5.2 et 2.5.3 de son avis, ci-annexé. Son avis favorable a été mis à disposition du public à compter du 16 mai 2022.

Les modifications apportées au projet de PLU arrêté

La prise en compte des remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique a nécessité d'apporter des corrections au projet de Plan local d'Urbanisme. Compte tenu de leurs caractéristiques, celles-ci ne sont de nature à remettre en cause, ni les orientations du PADD, ni l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Ces modifications sont précisées dans le mémoire en réponse annexé à la présente délibération.

I - La synthèse des modifications décidées suite à la prise en compte des observations et avis des Personnes Publiques Associées est la suivante :

Elles sont classées par type de document pour en faciliter la compréhension.

1 - Le diagnostic territorial

- Le diagnostic territorial est mis à jour sur le volet déplacement afin de prendre en compte les données ou évolutions récentes sur le territoire en réponse au Conseil Départemental et de la MRAE. Sur le volet densification, des zooms cartographiques sur les 4 secteurs (Bouverie, 4 Chemins, Village et Issambres) sont intégrés dans le diagnostic afin de gagner en lisibilité. Des mises à jour sont également effectuées sur les documents-cadres suivants : SCoT, aléa risque incendie PRIF, ZPPA et plan de prévention de gestion des déchets.

2 - État initial de l'environnement

- L'état initial de l'environnement a été mis à jour pour intégrer les remarques de la DDTM et du SDIS : rajout des terrains du CEN, du site géologique, complétude du paragraphe relatif à l'assainissement, complétude et modification du paragraphe sur le risque feu de forêt, modification de la carte relative au risque retrait et gonflement des argiles.

3 - Justification des choix

Loi Littoral

La commune de Roquebrune-sur-Argens possède une façade littorale. L'entièreté de son territoire est donc soumise à la loi Littoral. Les services de l'État ont pointé plusieurs secteurs considérés en discontinuité dans le cadre de la loi Littoral. Les secteurs de la Haute Garonnette, au nord des Issambres, et de la Garduelle au Village, conservent leur zonage en UD pour les raisons évoquées dans le mémoire en réponse, ci-annexé.

La DDTM pointe également la zone 2AUeq, zone à urbaniser, située dans le secteur du Défens, comme un secteur en discontinuité de l'agglomération existante en précisant que l'autoroute A8 qui la borde au sud marque une séparation nette avec l'agglomération, constituant de fait une rupture d'urbanisation, et que des espaces agricoles et forestiers se trouvent tout autour. Ce secteur à urbaniser a été zoné ainsi à la demande d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) qui a pour projet de l'utiliser pour y réaliser des équipements, sans que ceux-ci ne soient clairement définis à ce jour. Afin d'apporter une réponse claire à cette remarque et de respecter les dispositions de la loi Littoral, la commune répond favorablement à la demande de déclassement de la DDTM. Cette zone 2AUeq est supprimée et reclassée en zone naturelle.

S'agissant de la demande de la DDTM de reprendre le zonage des zones UD au plus près de l'existant pour être compatible avec la loi Littoral, la commune répond favorablement à la demande et le zonage est réajusté sur certains secteurs zonés en UD.

Consommation d'espace

En réponse aux différents avis PPA (DDTM, MRAE), la justification des choix sur la prospective démographique et la consommation d'espace est complétée.

Le projet de PLU intègre plusieurs emplacements réservés, dont l'emplacement réservé n°9, destinés à

constituer des zones d'expansion de crues. Aucun aménagement particulier n'étant prévu sur ces sites, ces emplacements réservés ont été supprimés. Toutefois, en accord avec la DDTM et afin d'y maintenir la vocation de zones d'expansion de crues, il leur est appliqué un zonage agricole spécifique n'autorisant que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, est interdite.

Les emplacements réservés n°14 et 15 sont également supprimés et l'emplacement réservé n°8 est réduit à 5000 m².

Le tableau ci-dessous synthétise l'économie réalisée en termes de consommation foncière engendrée par les modifications évoquées plus haut :

ER Numéro	Bénéficiaire	Vocation	Superficie en m ²	Etat
8	Commune	Création de parking et voirie	14 690	Réduit à 5 000 m ²
9	Commune	Bassin d'expansion de crues	146 100	A supprimer
14	Commune	Création d'un cimetière paysager	34 970	A supprimer
15	Commune	Création d'un cimetière paysager	32 800	A supprimer

On relève ainsi une réduction importante de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 223 560 m², soit 22,35 hectares environ.

Stationnements

La justification des choix sur le volet stationnement est complétée pour expliciter la nécessité de créer du stationnement pour répondre aux besoins locaux comme le souhaitent la MRAE et la DDTM. Celle-ci est adossée aux conclusions d'une étude mobilité circulation qui a mis en avant la nécessité de créer sur le village des espaces de stationnement en très proche périphérie du centre ancien afin de développer de manière significative l'offre de places dans l'hypercentre et centre du secteur historique et a évalué à 500 le nombre de places de stationnement potentiellement réalisables sur le village historique. L'étude précitée pointe des secteurs de création et préconise des extensions de parcs de stationnement déjà existants. Certaines de ces préconisations ne peuvent être prises en compte. 215 nouvelles places de stationnement sont donc potentiellement identifiées en proche périphérie du centre ancien.

Environnement

La justification au regard de l'environnement est complétée pour tenir compte de l'évolution du zonage, de la suppression et de la modification de certains éléments (OAP, ER, AU).

4 - Les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sont complétées sur le volet environnemental (prise en compte des risques, trame verte et bleue, prise en compte des mesures ERC) pour répondre aux avis de la DDTM et MRAE. Des corrections sont également apportées aux OAP pour mettre en cohérence le projet avec le zonage.

OAP secteur Jas de Callian

A la demande de l'UDAP, une mesure de protection du patrimoine bâti (article L. 151-19 du Code de l'urbanisme) est créée sur une ancienne bergerie.

OAP secteur Aicard

Le rappel de la servitude de vue est précisé dans le contenu de l'OAP afin que les constructions ne puissent être perçues depuis le Rond-Point Héloïse Mège pour répondre la demande de l'UDAP sur l'intégration de la courbe de niveau. La délimitation exacte de la zone de construction sera déterminée selon le relevé altimétrique joint au projet d'aménagement.

OAP secteur la Valette

Les principes de composition urbaine et paysagère sont modifiés pour répondre à l'avis de l'UDAP et de la MRAE essentiellement sur l'implantation en bordure de RD.

En réponse aux avis PPA (MRAE et DDTM en particulier), les orientations de l'OAP en matière de qualité environnementale sont complétées ainsi que les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Il est donc proposé d'ajouter des orientations du type : des zones libres de toute construction (prairies, fourrées ou noues) devront être maintenues en frange est afin de maintenir des espaces favorables aux espèces potentiellement d'intérêt communautaire et de créer une zone tampon avec les milieux humides voisins.

5 - Le règlement écrit

En réponse à l'avis de la DDTM, toute nouvelle construction est interdite au sein des zones Ns (autorise

uniquement les aménagements légers nécessaires aux activités) et Nt (autorise seulement la réhabilitation de l'existant et les aménagements légers nécessaires aux activités).

6 - Le règlement graphique

A la demande de la chambre d'agriculture, certaines parcelles identifiées dans les secteurs Catchéou et Mamelon sont classées en zones agricoles.

En réponse à la CDPENAF, la zone Ns aux Issambres, correspondant au site du bike park, est reclassée en zone Nn.

En réponse à la DDTM, l'erreur matérielle du périmètre de la ZAC sur la parcelle BW19 est corrigée.

7 – Les Emplacements réservés

En réponse aux demandes de ECAA et de la CDPENAF, des emplacements réservés sont supprimés, renommés ou créés et la justification est complétée, à savoir :

- L'Emplacement Réservé n° 8 d'une superficie de 14690m² est prévu pour agrandir le parking des Douanes existant. Il est redimensionné à la baisse afin de mieux prendre en compte les besoins en termes de stationnement ainsi que les contraintes naturelles liées au risque inondation, en appui sur les données de l'étude de mobilité circulation diligentée sur la commune. Cette dernière préconise un accroissement de la capacité du Parking des Douanes évalué à plus ou moins 140 places. Par mesure de précaution, dans le cadre de l'anticipation de la réalisation de la voie de contournement et des liaisons et équipements afférents, la nouvelle superficie de cet ER est portée à 5000 m².
- Les Emplacements Réservés n° 14 et 15 à destination de cimetières paysagers sont également supprimés afin de respecter les dispositions de la loi Littoral. Un tènement foncier communal situé en continuité de l'agglomération de la Bouverie est pressenti pour accueillir cet équipement.
- L'Emplacement Réservé n°9 à destination de bassin d'expansion de crue est supprimé. L'objectif recherché est de conserver cet espace en l'état pour qu'il puisse jouer un rôle de rétention d'eau en cas de crue. Cet espace n'a pas vocation à être aménagé ou urbanisé. Un zonage spécifique Ai est donc créé pour permettre la conservation de ce site pour la gestion du risque. En accord avec la DDTM, ce zonage agricole spécifique n'autorise que la culture de plein champ et interdit toute nouvelle construction, même agricole. Cette zone Ai a également été créée sur d'autres secteurs sensibles au regard de la gestion du risque inondation.

8 - Changement de destination et protection du patrimoine bâti

En réponse à la demande de ECAA, le logement pour agriculteur est précisé dans la fiche changement de destination.

En réponse à la demande de la DRAC, les fiches patrimoine sont complétées (pictogrammes sur les cartographies, identification d'une ancienne bergerie).

9 - Avis sur l'évaluation des incidences

La prise en compte de la biodiversité, et notamment l'intégration des données de la base régionale SILENE, est retravaillée pour répondre aux remarques de la DDTM et de la MRAE.

Un tableau listant les SSEI est ajouté à l'analyse des incidences, avec le détail de leur zonage. Des mesures ERC thématiques sont proposées pour l'ensemble des SSEI (y compris les ER), de manière proportionnée à l'échelle du projet.

10 - Les annexes

En réponse aux avis du Conseil Départemental/CRT GAZ/RTE/DRAC/SDIS/ECAA, les annexes ont été mises à jour avec les dernières données disponibles.

En réponse à la MRAE, l'annexe sanitaire relatif à l'adduction en eaux potables est corrigée.

11 - Le formalisme du document

La lisibilité de la cartographie a été entièrement revue afin de répondre aux demandes des PPA (découpage en planches, palette chromatique, visibilité des références cadastrales, superposition des couches, ...).

II - La synthèse des modifications décidées suite à la prise en compte des observations du public est la suivante :

Elles sont classées selon des axes thématiques pour en faciliter la compréhension.

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

OAP Jas de Callian

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

OAP Jean Aicard

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

OAP La Valette

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

Parcelle CS 745 à la Bouverie

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

Place San Peïre

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

ZAC du Mas d'Esquières

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

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

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

Axe 3 : Observations et demandes sur les emplacements réservés :

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

Axe 5 : Demandes de changement de zonage Np vers N :

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

Zonage A ou N vers U

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

Zonage U ou A ou N vers UE

- Reclassement de la parcelle AO 271 en zone UE

Zonage N vers A ou Ns

- Reclassement en zone A des parcelles AL 229, AD 475, AD 446, AD 117, AD 441, AD 442 et AD 477.
- Reclassement en Ns pour le stade nautique du Domaine Château Vaudois.

Zonage U vers U plus dense

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

Axe 7 : Demandes de modification du règlement :

Modifications sur les dispositions générales

- Ajout du terme pompe à chaleur dans l'article C7 du règlement écrit.
- Précisions et modifications sur la hauteur autorisée et notamment sur les règles de calcul de la hauteur à l'égout et de la hauteur frontale.
- Ajout de la localisation des éléments du patrimoine bâti à préserver sur les planches graphiques.
- Amélioration de la lisibilité des fiches patrimoines.
- Précision sur l'emprise au sol autorisé en p 62 du règlement écrit.
- Amélioration des schémas sur les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et du calcul de la hauteur.

- Ajout de définitions sur les notions de village, emprise au sol, taux de perméabilisation, pleine terre.
- Correction des destinations en ajoutant « centre des congrès et d'exposition » dans les zones UB, UC, UD, UE1, UE2, UP, UT, UPRL et UEQ
- Clarification des règles d'implantation des constructions.
- Compléments sur l'aspect extérieur des constructions.
- Harmonisation et adaptation sur les règles de recul.
- Clarification des règles sur les destinations.
- Compléments sur les clôtures afin de ne pas permettre des murs pleins.
- Création de servitudes de protection paysagères au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur des parcelles boisées afin de réglementer le défrichement.
- Rappel des interdictions liées au stationnement des habitations légères de loisir, caravanes dans le règlement écrit.

Modification sur le règlement de la zone N

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

Modification sur le règlement de la zone UE

- Modification de la hauteur des constructions à 9,50 m sur l'ensemble de la zone UE1.
- Modification des destinations autorisées concernant le commerce et l'artisanat en zone UE1. La sous-destination « restauration » est interdite ainsi que la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » pour les constructions inférieures à 300 m² de surface de plancher.

Modification sur le règlement de la zone UT

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

Modification sur le règlement graphique

- Ajout de protection paysagère sur les parcelles communales relevant de son domaine privé afin de préserver l'entité paysagère boisée des Issambres.
- Extension du linéaire commercial à protéger sur l'avenue Gabriel Péri et sur le boulevard Général de Gaulle.

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

Gestion des eaux pluviales

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

Axe 9 : Observations en lien avec le risque incendie

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

Axe 11 : Observations sur le formalisme

Erreurs matérielles

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

Difficultés matérielles

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

Ainsi exposé, l'ensemble des modifications apportées ne porte aucunement atteinte à l'équilibre et à l'économie du Plan Local d'Urbanisme, prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

PRECISE que, conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme,

la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie centrale, en mairie d'honneur et dans les mairies annexes de la Bouverie et des Issambres sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet pendant un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée de façon électronique, ainsi que sur le Géoportail national de l'urbanisme ;

DIT que la présente délibération et le dossier de PLU tels qu'annexés seront transmis à Monsieur le Préfet du Var ;

PRECISE que, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dès lors que la présente délibération aura été publiée et transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ;

DIT que, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier de PLU tel qu'approuvé par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public, au Service urbanisme à la mairie d'honneur aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Var ;

DIT que le dossier de PLU tel qu'approuvé par le Conseil Municipal sera publié sur le site internet de la Commune pour être consulté et téléchargé.

24 voix POUR, 9 voix CONTRE (M. Jean-Michel BENHAMOU, M. Didier LEMAITRE, Mme Isabelle SUCHET, M. Ken TISSIER, M. Guillaume GUÉRIN, M. Olivier COUTANT, M. Julien LUCHINI, Mme Michèle AUZOLAT, Mme Claude ICHARD),

A la majorité

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, le 7 juillet 2022



Le Maire,
Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).

le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.