

PROCES-VERBAL

L'an deux-mille vingt-deux, le sept juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Salle Molière – Place Germain Ollier, sous la Présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

PRESENTS : M. CAYRON Jean, M. GNERUCCI Yoann, Mme NOURI Isabelle, M. MASSON Robert, Mme LOUISA Marie-Reine, M. PRIARONE Gilles, Mme PICQ Catherine, M. BENHAMOU Jean-Michel, Mme DEMONEIN Caroline, Mme STEINMETZ Eve, M. SAVIO Jean-Claude, Mme BOUVARD Martine, Mme LELEU Sylvie, M. MERIMECHE Kader, M. BESSERER Christian, M. LEMAITRE Didier, Mme SCHWALLER Carole, Mme METIVIER Stéphanie, Mme LEGRAND Svetlana, M. BUSNEL Jérôme, M. DAMO Elio, Mme SUCHET Isabelle, M. TISSIER Ken, M. LUCHINI Julien, Mme ICHARD Claude, M. FLECHE Patrick, M. COUTANT Olivier.

La séance est ouverte à 18 heures 09 par M. Jean CAYRON, Maire.

M. LE MAIRE : déclare la séance ouverte.

M. LE MAIRE : énumère les pouvoirs des élus absents :

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR

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

ABSENTS :

Néant

- appel nominal des membres du Conseil Municipal -

M. LE MAIRE déclare que le quorum est atteint.

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

M. LE MAIRE propose de désigner M. Elio DAMO et invite les membres de l'assemblée délibérante à procéder à un vote à main levée pour l'élection du secrétaire de séance.

La proposition de vote à main levée est adoptée **A L'UNANIMITE (33 voix POUR)**.

Aucune observation n'ayant été formulée M. Elio DAMO est élu Secrétaire de séance **A L'UNANIMITE (33 voix POUR)**.

ORDRE DU JOUR :

Il a été déposé sur vos tables un **ORDRE DU JOUR avec mention des noms des rapporteurs.**

Cet ordre du jour appelle-t-il des observations de votre part ?

DELIBERATION N°1 - APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

M. Gilles PRIARONE présente :

En préambule, M. PRIARONE aimerait préciser que le dispositif de la délibération a été modifié à la marge pour tenir compte de la réforme de la publicité des actes administratifs, en portant suppression du recueil des actes administratifs, entré en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2022. Ainsi la mention « elle sera en outre publiée au recueil

P.V. DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 07 JUILLET 2022

des actes administratifs ainsi que sur le géoportail de l'urbanisme » contenu dans le projet initial a été modifié comme suit :

« Préciser que conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R153-21 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 caractère 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. »

Un visa a également été rajouté à la délibération suite à la transmission ce jour du complément d'avis à Mme la Commissaire Enquêteur daté du 6 juillet 2022. Cet avis est consultable sur le site de la commune et il a été joint également au dossier de PLU.

Ce Conseil Municipal a pour but d'approuver le P.L.U. arrêté par l'assemblée délibérante en date du 6 octobre 2021. A l'issue de la présentation, il sera possible de poser des questions ou demander des précisions sur ce qui a été présenté. M. PRIARONE sera accompagné de M. Brice LEHOUX, chargé de missions P.L.U., pour intervenir si nécessaire, pour apporter des précisions techniques et réglementaires.

La présentation comportera plusieurs parties. Tout d'abord quelques repères chronologiques, ensuite seront évoquées les étapes depuis l'arrêt du P.L.U., les personnes publiques associées, l'avis de l'Etat, la note en réponse, l'enquête publique et enfin l'avis du commissaire enquêteur.

Repères chronologiques :

Le Conseil Municipal a voté la délibération prescrivant la reprise de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et fixant des nouvelles orientations ainsi que la délibération fixant de nouvelles modalités de concertation du public dans le cadre de l'élaboration du PLU, le 28 juillet 2020.

A l'issue du vote de cette délibération, un groupe de travail a été créé, regroupant des élus, des membres de l'opposition, des membres des différents services du pôle aménagement du territoire, urbanisme, foncier, services techniques, des membres du Cabinet du Maire et des techniciens du bureau d'études. Une réunion publique a été organisée avant le débat du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD), le PADD lui-même a été débattu le 5 novembre 2020 et des réunions de concertation, ont été également réalisées à la suite.

Les Associations Syndicales Libres (ASL) des lotissements ont été consultées en mars et avril 2021. Trois commissions extramunicipales d'urbanisme ont été consacrées aux travaux du P.L.U. le 27 mai 2021, le 29 juin 2021 et le 22 septembre 2021. Une réunion publique après Personnes Publiques Associées (PPA) s'est tenue le 28 juillet 2021, une réunion pré Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites (CDNPS) a été organisée le 27 août 2021. La Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites a été saisie le 16 septembre 2021. La saisine de la commission des sites est effectuée au titre de l'article L 122-27 du code de l'urbanisme, la Commune envisageant le déclassement d'une partie des espaces boisés classés existant au POS ainsi que le classement d'une partie des boisements de son territoire en nouveaux espaces boisés classés plus significatifs. Les déclassements demandés l'ont été dans le cadre de la pérennisation et du développement de l'agriculture, les classements l'ont été dans le cadre de la préservation des espaces classés boisés remarquables en conformité avec la loi littoral. Trois réunions publiques ont été également organisées par les élus, le 2 septembre 2021 au Village, le 3 septembre 2021 à la Bouverie et le 7 septembre 2021 aux Issambres et le PLU a été arrêté, le 6 octobre 2021.

Après l'arrêt du projet de P.L.U. les différentes étapes :

Le dossier de P.L.U. arrêté est soumis aux personnes publiques associées (PPA) qui disposent d'un délai de trois mois pour rendre leur avis.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est consultée le 21 décembre 2021. La CDPENAF peut être consultée sur toutes questions relatives à des projets pouvant entraîner la conversion d'espaces naturels agricoles ou forestiers en espaces artificialisés. Le dossier lui a été soumis, suite à une demande d'Estérel Côte d'Azur Agglomération concernant un changement de destination dans le cadre du projet du hameau agricole.

A l'issue du délai de 3 mois, le dossier est soumis à enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées ou consultées et les réponses apportées par la Commune ont été joints au dossier.

Le PLU arrêté est modifié, après l'enquête publique, suivant les termes de l'article L153-43 du code de

P.V. DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 07 JUILLET 2022

l'urbanisme qui précise que le projet peut être « (...) éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête » sous réserve que : « la modification procède de l'enquête et qu'elle ne remette pas en cause l'économie générale du plan. »

Le projet de P.L.U. actualisé est aujourd'hui soumis à l'approbation du Conseil Municipal suivant les termes de l'article L153-43 du code de l'urbanisme précité qui précise que : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, (...), est approuvé par délibération (...) du Conseil Municipal.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) :

Rappel réglementaire R13-44 Code de l'Urbanisme (CU)

Suivant l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées, lesquelles participent à son élaboration (articles L132-7 et L 132-9 CU).

Ont été sollicités pour avis :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM 83 / Préfecture),
- L'unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (UDAP 83),
- L'Agence Régionale de la Santé PACA (ARS PACA),
- Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA),
- La Chambre d'Agriculture du Var (CA 83),
- Le service Départemental d'Incendie et de Secours du Var (SDIS83),
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),
- Le Département du Var (CD 83),
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie du Var (CCI),
- Le Syndicat Intercommunal pour a Protection du Massif de l'Estérel (SIPME),
- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF),
- Le Comité Régional de la Conchyliculture de Méditerranée (CRCM),
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var (CMA 83),
- Le Conseil Régional Sud PACA (CR Sud PACA),
- Var Inondations Ecologisme (Vie de l'eau),
- La Direction Territoriale Midi Méditerranée de l'Office Nationale des Forêts.

Les personnes consultées en application des articles L 153-16 et L153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans le délai, ces avis sont réputés favorables.

	PPA	STATUT DE L'AVIS	OBSERVATIONS
AVIS RENDUS DANS LE DELAI LEGAL DES 3 MOIS	DDTM	OBLIGATOIRE	FAVORABLE SOUS RESERVES
AVIS RENDUS DANS LE DELAI LEGAL DES 3 MOIS	UDAP 83	FACULTATIF	FAVORABLE SOUS RESERVES
AVIS RENDUS DANS LE DELAI LEGAL DES 3 MOIS	ARS PACA	FACULTIF	FAVORABLE SOUS RESERVES
AVIS RENDUS DANS LE DELAI LEGAL DES 3 MOIS	ECAA	OBLIGATOIRE	FAVORABLE
AVIS RENDUS DANS LE DELAI LEGAL DES 3 MOIS	CA 83	OBLIGATOIRE	FAVORABLE SOUS RESERVES
AVIS RENDUS DANS LE DELAI LEGAL DES 3 MOIS	SDIS 83	FACULTATIF	FAVORABLE SOUS RESERVES
AVIS RENDUS DANS LE DELAI LEGAL DES 3 MOIS	INAO	FACULTATIF	FAVORABLE

P.V. DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 07 JUILLET 2022

AVIS RENDUS HORS DELAI	CD 83	OBLIGATOIRE	FAVORABLE SOUS RESERVES
AVIS RENDUS HORS DELAI	CCI 83	OBLIGATOIRE	FAVORABLE
AVIS NON RENDUS	SIPME	FACULTATIF	REPUTE FAVORABLE
AVIS NON RENDUS	CNPF	FACULTATIF	REPUTE FAVORABLE
AVIS NON RENDUS	CRCM	OBLIGATOIRE	REPUTE FAVORABLE
AVIS NON RENDUS	CMA 83	OBLIGATOIRE	REPUTE FAVORABLE
AVIS NON RENDUS	CR SUD PACA	OBLIGATOIRE	REPUTE FAVORABLE
AVIS NON RENDUS	VIE de l'eau	FACULTATIF	REPUTE FAVORABLE

Il n'y a aucun avis défavorable. Certains avis n'ont pas été rendus.

Portée règlementaire des avis PPA :

Les avis rendus par les Personnes Publiques Associées sont des avis simples. Ils n'ont qu'un caractère indicatif. La personne responsable du projet n'a aucune obligation de les suivre.

Même si ces avis sont des avis simples, le collectivité a pris en compte les observations et réserves qui lui semblaient justifiées et a modifié en conséquence le document arrêté avant son approbation par le Conseil Municipal.

L'avis de l'Etat :

L'avis de l'Etat est signé par le Préfet. C'est un avis simple. Il doit être joint au dossier d'enquête publique.

Cet avis porte notamment sur les points suivants :

- La synthèse des contributions des services consultés,
- L'analyse de la prise en compte des enjeux de l'Etat (article L101-1 à 3 du Code de l'urbanisme),
- La comptabilité des documents de rang supérieur,
- Le relevé des illégalités.

Entre autres : renouvellement, développement et restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains, lutte contre l'étalement urbain, utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des sites, des milieux et paysages naturels et du patrimoine culturel, qualité urbaine, architecturale et paysagère, sécurité et salubrité publiques, prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances, protection des milieux naturels et des paysages, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts.

L'avis de l'Etat : synthèse des observations :

1. Observations sur les documents transmis : zonage manquant de lisibilité, support difficile à lire, règlement imprécis avec des incohérences,
2. Application de la loi littoral : zone 2Aueq, zone NS et Nt en discontinuité, détermination des zones Ud non réalisée au plus près de l'existant,
3. Emplacements réservés : ER14 et 15 en discontinuité, ER 8 superficie à justifier, ER6 sur Domaine Public Maritime (DPM) à supprimer,
4. La consommation d'espace : consommation d'Espaces Naturels, agricoles ou Forestiers (ENAF) insuffisamment justifiée,
5. L'habitat : difficulté à évaluer le nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) prévus sur l'ensemble du territoire, pas de matérialisation des Secteurs Mixtes Sociaux (SMS) autres que sur les documents graphiques, servitude de mixité sociale contestée, absence de mixité logement / activité en zone Ue le long de la RDN7.
6. Les ZAC : Modification supposée des périmètres de ZAC.

L'avis de l'Etat : mise au point :

L'avis de l'Etat précise, en page 1 : « Vous voudrez bien trouver, ci-après les observations sur ce projet de PLU qui devront certainement amener de votre part un nouvel arrêté de ce projet ».

Il faut savoir que : même si le nombre de demandes de modification peut paraître élevé, aucun des points évoqués dans l'avis de l'Etat n'est de nature à modifier de manière substantielle l'équilibre du document, condition

imposant un nouvel arrêt.

En effet : « la seule circonstance que les modifications apportées seraient nombreuses, alors qu'il ressort des pièces du dossier que celles-ci ont pour objet, pour l'essentiel, la correction d'erreurs matérielles et des imprécisions formelles du projet, n'est pas de nature à établir qu'elles ont pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet.

Un nouvel arrêt du PLU n'a donc jamais été d'actualité.

Suite à cet avis de l'Etat, la réaction de la collectivité :

Dès réception de l'avis, un rendez-vous a été pris, avec le chef de service prospective et planification de la Préfecture de Toulon, rédacteur de l'avis. Au cours de ce rendez-vous, la Commune a justifié ces choix et a répondu point par point aux allégations de l'Etat. Il a été décidé d'un commun accord qu'elle produirait une note en réponse faisant état des modifications qui seraient apportées au PLU arrêté au regard des prescriptions de l'avis, dans le cadre de la procédure de l'élaboration du document. Comme déjà précisé, le projet de PLU avant l'approbation peut être modifié pour tenir compte des avis de l'enquête publique, des observations du public, du rapports et des conclusions du Commissaire Enquêteur, à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause , l'économie générale du projet et que les modifications concernent celles de l'enquête publique.

La note en réponse produite a été transmise en amont à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) pour information et annexée au dossier. Cette note étant conforme aux attentes de l'Etat, elle a permis de lever des doutes et des incertitudes quant à la conformité du projet du PLU avec le cadre réglementaire. La note a reçu un accueil favorable des services de l'Etat et n'a suscité aucune nouvelle remarque complémentaire de leur part.

Point 1 : Observations sur les documents transmis

Zonage manquant de lisibilité, support difficile à lire, règlement imprécis avec des incohérences l'Etat soulève des difficultés de lisibilité liées à la qualité graphique des documents transmis, notamment en ce qui concerne les cartographies : « les pièces constituant le projet arrêté ont été transmises scannées et non pas numérisées, à une échelle et avec une palette de couleurs inappropriées, ne permettant pas ou très difficilement l'identification des différentes zones, superposition des zonages) ».

Les versions numérisées de ces planches, zoomables et nettement plus lisibles, ont été adressées au service de l'Etat le 23 novembre 2021 suite à leur demande. De plus et afin de garantir le déroulé de l'enquête publique dans les meilleurs conditions, des zooms cartographiques centrés sur les principaux quartiers urbains de la Commune sont affichés sur les murs des locaux où celle-ci se tenait. Ces mêmes cartes sont également à la disposition de Madame le commissaire enquêteur dans le cadre de ses permanences et annexées au dossier d'enquête publique.

Les éventuelles incohérences présentes dans le projet de règlement entre la nature et la vocation d'une zone et ce qui y est autorisé seront corrigées. Par exemple, les sous-destinations relevant des salles d'art et de spectacle ainsi que de l'hébergement hôtelier, ne seront pas permises au sein de la zone UP à vocation portuaire.

Les cartographies ont été transmises en Préfecture.

Point 2 : L'application de la loi littoral

2.1 La zone 2AU eq

Les zones AU sont les zones dites à urbaniser. Si la zone possède des équipements en périphérie elle est dite 1 AU et si la zone AU ne possède pas d'équipements suffisant en périphérie elle est dite 2 AU. Sont classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Cette zone à urbaniser est située dans le secteur du Défends, destinée à accueillir après viabilisation du public. Elle a été zonée ainsi à la demande d'Estérel Côte d'Azur Agglomération qui a le projet d'utiliser le secteur pour y réaliser des équipements sans que ceux-ci n'aient jamais été clairement définis.

L'Etat fait le constat que cette zone est 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.

Afin de respecter les dispositions de la loi littoral, cette zone 2AUeq sera supprimée et reclassée en zone naturelle. Elle pourra ainsi être utilisée si nécessaire au titre de la compensation.

2.2 Les zone N.s :

Une zone Ns est une zone prévue au sein d'espaces naturels pour y permettre des activités sportives de pleine

nature.

Les services de l'Etat énoncent que « les zones Ns, notamment sous le village dans un secteur de patrimoine paysager à protéger), aux Issambres (au milieu d'espaces boisés classés), et au sud de la ZAC des Pérussiers, sont en discontinuité de l'urbanisation existante. Ce sont des espaces naturels destinés à accueillir des activités sportives. Toute nouvelle construction doit y être interdite ».

Le zonage NS appliqué sur le secteur de Saint Roch a pour but de permettre un projet d'accrobranche / via Ferrata dans le cadre d'une dynamisation du tourisme à vocation sportive et des activités de pleine nature.

La zone Ns identifiée par les services de l'Etat comme sise « sous le village » correspond au secteur du lac de l'Aréna sur lequel il est prévu d'élaborer un projet de mise en valeur du site en partenariat avec le Conseil Départemental élaboré et validé par les services de l'Etat (DREAL).

Les zones Ns au sud de la ZAC du Pérussier correspondent à deux golfs existants.

La zone Ns des Issambres a été appliquée sur le site du Bike Park réalisé par l'ancienne majorité municipale au col du bougnon, dans le but d'y permettre, après que les contentieux y afférent aient été réglés, la reprise d'une activité sportive de pleine nature.

Ce zonage Ns sera remplacé par un zonage Nn à la demande des services de l'Etat. Pour se conformer aux dispositions de la loi littoral, les nouvelles constructions y seront interdites. Seuls les aménagements légers tels que mentionnés par l'article R121-5 du Code de l'urbanisme ainsi que les aménagements nécessaires aux activités autorisées y seront permis sous réserve de ne pas porter atteinte à la conservation des espaces naturels. Le règlement de la zone Ns sera modifié afin de garantir ses dispositions.

2.3 / Les zones Nt : (Activités de camping caravaning) :

Ce sont celles qui sont prévues au sein des espaces naturels qui permettent des activités de camping et de caravaning.

Concernant ces zones l'avis de l'Etat précise que : « il en est de même pour les nombreuses zones Nt, à vocation de camping caravaning, dans lesquelles le règlement doit interdire toute nouvelle construction. Seule la réhabilitation de l'existant est autorisée. Par ailleurs, la création de toute nouvelle zone Nt est interdite au regard de l'application de la loi littoral.

Par exemple la petite zone Nt crée vers la Gaillarde... ».

Toutes les zones Nt correspondent à des campings existants. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis de l'Etat, la zone Nt située vers la gaillarde correspond à une activité existante de camping caravaning régulièrement autorisée. Aucune nouvelle zone Nt n'a été, ni ne sera créé hors des campings déjà existants. Pour se conformer aux dispositions de la loi littoral, les nouvelles constructions y seront interdites.

Seuls les aménagements légers tels que mentionnés par l'article R121-5 du code de l'urbanisme ainsi que les aménagements nécessaires aux activités autorisées y seront permis sous réserve de ne pas porter atteinte à la conservation des espaces naturels. Le règlement de la zone Nt sera modifié afin de garantir ses dispositions.

2.4 / Les zones UD

Dans l'ensemble des zones Ud, l'avis de l'Etat précise que : « le périmètre des zones Ud pouvant être assimilées à des secteurs déjà urbanisés (SDU) doit être déterminé au plus près de l'existant. Le règlement ne doit y autoriser que la réhabilitation de l'existant et le comblement des dents creuses et ce dans l'esprit des SDU, dans le but d'améliorer l'offre de logement et d'hébergement. Il convient, par conséquent de revoir le périmètre de ces zones notamment dans le secteur des Vergers, du Village, des Pérussiers et des Issambres. »

Comme préconisé par les services de l'Etat, les périmètres des zones UD ont été déterminés au plus près du bâti existant dans les secteurs précités.

L'avis précise que : « De plus, dans le secteur des Issambres ZAC du Bougnon, les deux petites zones classées Ud à l'ouest sont en discontinuité avec l'existant et doivent être classées N ».

Dans ce périmètre, il n'existe qu'un seul secteur zoné en Ud situé en discontinuité.

Il s'agit de la Résidence Bellevue, un ensemble immobilier régulièrement édifié dans les années 90 et correspondant à une copropriété comprenant plus de 100 lots.

Un classement en zone N pourrait être constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans ces conditions, la Commune maintient le zonage Ud sur ce secteur, répondant de plus à la recommandation des services de l'Etat qui souhaitent que les zones UD du règlement d'urbanisme collent au plus près du bâti existant.

L'Etat expose enfin que : « Cette observation vaut également pour le secteur reliant la partie est et ouest du Village comprise entre l'avenue de Sainte Candie et la rue Jean-Baptiste Gibouin, à l'ouest du cimetière en limite de zone humide. Il est demandé sur ce secteur un zonage N, afin de ne pas aggraver le mitage et l'habitat diffus sur cette partie du Village. »

Le secteur concerné est celui de la Garduelle. Il n'est pas situé en limite de zone humide. Ce secteur correspond à

un espace urbanisé composé à l'est d'un espace résidentiel pavillonnaire comportant 15 parcelles bâties et à l'ouest d'une parcelle supportant un programme collectif de 40 logements sociaux (Résidence du Pont des Pauses, gestion Var Habitat). De plus, il est en continuité à l'ouest avec le secteur de Sainte Candie et à l'est avec l'agglomération du village. Aucune dent creuse n'est identifiée sur ce secteur, l'espace vierge de construction qui est situé à l'ouest est une partie commune du lotissement de Sainte Candie de fait inconstructible donc le mitage ne sera absolument pas aggravé.

Le règlement de la zone Ud associé à la taille des parcelles et à la topographie des lieux garantissent la cristallisation du paysage urbain existant.

Un classement en zone N pourrait être constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation. Dans ces conditions, le zonage Ud sera maintenu sur ce secteur. Ce qui correspond une fois de plus aux recommandations des services de l'Etat qui souhaite que les zones Ud du document colle au plus près du bâti existant.

Point 3 : Les emplacements réservés

ER 14 et 15 en discontinuité, ER 8 superficielle à justifier, ER 6 sur DPM à supprimer.

L'avis de l'Etat précise que : « Certains ER, notamment l'ER 14 (en pleine zone naturelle) et l'ER 15 (au milieu d'une zone agricole et en AOC) à destination de cimetières paysagers sont en discontinuité, très éloignés des zones d'urbanisation. Un cimetière étant assimilé à de la construction, le principe de continuité avec l'urbanisation existante doit s'appliquer. Ces deux ER consomment une surface totale de 60 000 m². Il convient de les déplacer dans les zones déjà urbanisées ou de les supprimer.

Les emplacements réservés n°14 et 15 à destination de cimetières paysagers seront supprimés afin de respecter les dispositions de la loi Littoral.

Le tènement foncier communal situé en continuité de l'agglomération de la Bouverie pourra accueillir cet équipement public dans le cadre de la requalification du secteur de la STEP des Bastides du lac qui doit être prochainement déconstruite. Ce projet de création d'un nouveau cimetière demeure bien évidemment d'actualité car il répond au besoin avéré de pouvoir disposer d'une offre d'accueil funéraire adaptée à la Bouverie. Ce projet sera pris en compte dans le cadre d'une future révision du document.

L'Etat expose ensuite que « l'ER N°8 de 14 000 m² à vocation de parking en zone A doit être justifié au regard des besoins de la Commune et de l'impossibilité d'implantation en zone déjà urbanisée ».

L'emplacement Réserve n°8 d'une superficie de 14 690 m² est prévu pour agrandir le parking des douanes existant. Il va être 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, sera portée à 5 000 m². Sa surface exacte sera délimitée au plus juste dans le cadre d'études complémentaires. Cette superficie annoncée de 5 000 m² est bien entendu une superficie maximale et aucun tènement foncier de superficie équivalente n'est mobilisable dans des zones déjà urbanisées.

L'Etat expose également que : « l'ER n°6 pour un garage à bateau, qui se trouve être sur le domaine public maritime, doit être déplacé ou supprimé. »

Contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis de l'Etat, l'Emplacement Réserve n°6 n'est pas situé sur le domaine public maritime. Cet ER sera donc maintenu.

Point 4 : La consommation d'espace

La consommation d'ENAF insuffisamment justifiée :

L'avis de l'Etat relève que : « l'importante consommation foncière engendrée par certains ER interroge : 60 000 m² pour la création de cimetières (ER14 et ER15), nombreux parkings dont celui de l'ER 8 pour 14 000 m², 108 000 m² de surface agricole dédiée à la déviation de la RD 7 (ER21) et les bassins d'expansion de crues... »

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

NUMERO ER	BENEFICIAIRE	VOCATION	SUPERFICIE EN M ²	ETAT
8	COMMUNE	Création de parking et voirie	14 690	Réduit à 5000m ²
9	COMMUNE	Bassin d'expansion des crues	146 100	A supprimer
14	COMMUNE	Création d'un cimetière paysager	34 970	A supprimer
1	COMMUNE	Création d'un cimetière	32 800	A supprimer

On note une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 223 560 m² soit plus de 22 hectares.

La prise en compte du risque inondation est un enjeu prioritaire dans le P.L.U. Il est proposé, en concertation avec les services de l'Etat, de maintenir la vocation de zones d'expansion de crues des secteurs identifiés mais en remplaçant certains des emplacements réservés par un zonage agricole spécifique AI (agricole inondation), qui n'autorisera que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite. De nouvelles zones AI pourront être créées afin d'améliorer la prise en compte de ce risque.

Les ER N°3, 4 et 5 placés au bénéfice d'Estérel Côte d'Azur Agglomération qui souhaitent acquérir les terrains pour y aménager des bassins d'expansion de crue seront maintenus à la demande de l'ECAA.

Il est également souligné par les services de l'Etat la justification de certain élargissement de voie et/ou de tracés qui mériteraient d'être approfondis pour l'ER33.

Point 5 : l'habitat

Pas de matérialisation des SMS autres que sur les documents graphiques, servitude de mixité sociale contestée.

L'avis de l'Etat précise que : « le PLU aurait pu intégrer une réflexion sur des ER permettant des opérations en 100% social.

Le besoin de production de logements sociaux a été prise en compte par la Commune mais il se traduit différemment. Des secteurs de Mixité Sociale (SMS) auxquels sont affectés un pourcentage de 50, 75 ou 100% de LLS ont été ciblés sur certaines parcelles communales. Ceux-ci apparaissent uniquement sur les cartographies. Ces SMS feront l'objet d'un listing qui sera rajouté au document écrit.

La Commune précise que la servitude de mixité sociale imposée vise à produire des LLS, dans le contexte de l'état de carence lié au non-respect de la loi SRU et cela même dans les plus petits programmes de construction collective, au vu de la faible quantité de foncier disponible. Celle-ci est moins permissive que ce qui est préconisé par les services de l'Etat, dans le cadre de la carence soit au moins 30% des logements familiaux dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800m² de surface de plancher.

La Commune a adopté une servitude de mixité sociale de 50 % de LLS dans tout programme de construction collective de plus de trois logements. La servitude préconisée par les services de l'Etat en vigueur sur la Commune depuis 2015 n'a donné lieu à aucune production de LLS. Elle a simplement permis de consommer la majorité des tènements constructibles disponibles dans des programmes soigneusement maintenus juste au-dessous de ces normes et cette production de logement neuf en production de logements sociaux a, de plus, augmenté le nombre de logements locatifs sociaux à produire par la Commune.

Point 6 : les ZAC

Modification supposée des périmètres de ZAC

Dans leur avis du 23 décembre 2021, les services de l'Etat indiquent que : « Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le périmètre des ZAC existantes ne peut pas être modifié. Or, à la lecture des documents fournis, et compte tenu de la difficile lisibilité du zonage, il semble que le périmètre de ces ZAC soit augmenté. Les secteurs de la Bouverie, la Gaillarde Nord et les Issambres illustrent cette remarque. »

La Commune précise et confirme que le périmètre des ZAC, existantes n'a, en aucune manière, été modifié et qu'il n'est pas à l'ordre du jour de le faire.

Une erreur matérielle subsiste concernant la parcelle BW19 qui n'est pas incluse dans un périmètre de ZAC. Elle a été corrigée.

Les requêtes du public :

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein. Au total, 543 personnes différentes dont 70 anonymes, se sont exprimées. La participation a donc été importante.

Les 355 observations recueillies révèlent :

- Un attachement à la conversation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement,
- Une inquiétude face à la diminution des droits à bâtir qui impactent les projets de construction ou de développement économique.

Les six permanences ont permis de recevoir toutes les personnes qui s'étaient déplacées à la Mairie d'honneur, à la Mairie annexe des Issambres ou à la Mairie annexe de la Bouverie.

P.V. DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 07 JUILLET 2022

La Commune de Roquebrune-sur-Argens :

- A tout mis en œuvre pour permettre la participation du public,
- A apporté des réponses complètes, précises et motivées,
- A justifié tous les refus de modification,
- A pris en considération les avis des personnes publiques associées,
- A pris en considération les observations et propositions du public reçues pendant le délai de l'Enquête Publique,
- Et a motivé et a argumenté les décisions défavorables.

Suite au procès-verbal de synthèse rendu par Mme la Commissaire Enquêteur, un mémoire en réponse reprenant et justifiant les réponses apportées par la Commune aux avis PPA et aux requêtes du public a été remis.

C'est en appui sur ce document et en le croisant avec son analyse personnelle du projet que Mme la Commissaire Enquêteur a rédigé son rapport et rendu son avis motivé.

L'intégralité de ces documents est désormais disponible sur le site Internet de la Commune.

Les principaux thèmes qui se sont dégagés lors de l'enquête sont présentés ci-dessous selon un classement en 12 axes :

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

OAP Jas de Callian

OAP Jean Aicard

OAP La Valette

Parcelle CS 745 à la Bouverie

Place San Peire

ZAC du Mas d'Esquières

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

Axe 3 : Observations et demandes sur les emplacements réservés :

Axe 4 : Observations et demandes sur les biens vacants sans maître

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 d'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 :

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 10 : Observations sur le nombre de logements sociaux

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.

Axe 12 : Divers

La totalité des réponses apportées aux requêtes par la Commune figure dans le rapport du Commissaire Enquêteur.

M. PRIARONE évoque les plus représentatives/

Secteurs à enjeux forts :

-Parcelle CS 745 à la Bouverie : la hauteur maximale des constructions a été réduite en R+1 sur la parcelle CS 745 et la frange sud du tènement a été classé espace paysager à protéger. Ces décisions ont été prises afin de limiter la constructibilité du site et de protéger la périphérie sud. La réduction de la hauteur maximale s'applique également sur CT 142, 422, 423, 442, 425, 426

-Pace San Peire : concernant le projet San Peire, le taux de production de LLS a été ramené à 50%.

-ZAC du Mas d'esquières : suppression de la prescription de protection paysagère pour les parcelles CI 320, CI 621, CI 622, afin d'y autoriser des extensions des habitations existantes.

OAP Jas de Callian :

-Modification du nombre de logements autorisés,

-Suppression de l'emplacement réservé N°1,

-Changement de zonage de Ueq vers NV sur la parcelle BD 602.

OAP Jean AICARD :

-Réalisation d'une opération d'ensemble avec un seul permis d'aménager sur le secteur du Moulin (parcelles communales, parcelles EPF, parcelle privée),

-Prise en compte de la non perceptibilité des constructions depuis le rond-point Héloïse Mège dans le cadre de l'application de la servitude de vue,

-Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouvelles constructions avec transparence hydraulique totale amont-aval.

OAP La Valette :

Réalisation d'une nouvelle voie à l'amorce de la rue Jean Cocteau pour assurer la desserte de constructions.

Demande de changement de zonage NP vers N

Les parcelles classées en zone Np, non grevées par une servitude d'EBC, ayant fait l'objet d'une demande de changement de zonage ont été reclassées en zone ZN.

Cette demande concerne principalement le secteur des Pétignons. Ce reclassement offrira aux demandeurs une possibilité d'extension mesurée des constructions existantes et légalement édifiées. Suite à de nombreuses requêtes, les espaces boisés non classés relevant du domaine privé de la Commune (en partie hérités suite à la procédure de biens vacants et sans maître) seront assortis d'une servitude de protection paysagère au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme afin de figer leur statut d'espaces verts afin qu'ils ne soient ni défrichés, ni bâtis, ni annexés.

Cette problématique concerne majoritairement le secteur des Issambres.

Demandes de changement de zonage N vers A

Les parcelles AY 130, 131, 132 et 107 et la totalité de la parcelle AY 129 ont été classées en zone A pour pérenniser une exploitation agricole existante dans le secteur des Pétignons.

Les parcelles AD 117, AD 446, D441, AD 442, AD 477, AD 475 ont été reclassées en zone agricole pour autoriser la réalisation éventuelle d'un centre d'entraînement fermé pour chevaux de course (Les bauges). Ce projet a été validé et soutenu par la SAFER.

Demande de modification du règlement :

Suite à de nombreuses requêtes :

Des dispositions générales concernant les clôtures ont été rajoutées au règlement. Les murs pleins sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. La notion de hauteur frontale a été prise en compte, afin de préserver les formes existantes et les trames urbaines des quartiers pavillonnaires en limitant l'effet « immeuble » résultant de la superposition du nombre de niveaux sur les terrains au fort pourcentage de pente.

Hauteur frontale : La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout le plus haut de l'ensemble de la construction dans

Le cas d'un toit en pente. Dans le cas d'une toiture plate, le point haut est mesuré au niveau haut de l'acrotère. La notion de continuité de l'ensemble de la construction s'applique.

Dans le cadre de l'application de la règle de la hauteur frontale, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades seront horizontalement séparés d'au moins 7 mètres.

Le calcul de la hauteur frontale inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. Si un mur de soutènement non destiné à soutenir une construction attenante au bâtiment principal est éloigné de moins de 7 mètres de la façade, sa hauteur sera alors comprise dans le calcul de la hauteur frontale.

Le règlement a également été modifié dans le but de favoriser le développement économique et de protéger les commerces de proximité notamment ceux du Village.

La hauteur des constructions a été augmentée à 9,50 m en zone Ue1 et Ue2.

La sous destination « restauration » a été interdite en zone Ue1.

Les constructions ayant vocation à accueillir un commerce en zone Ue1 ne devront pas avoir une superficie inférieure à 300 mètres carrés.

La protection des linéaires commerciaux a été étendue à l'avenue Gabriel PERI.

Le règlement a également été modifié dans le but de permettre à un maximum de roquebrunois de pouvoir profiter d'une piscine.

Les bassins des piscines ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les piscines peuvent être implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives et de la voie si la surface du terrain est inférieure à 750 m².

Les piscines ne font pas partie des annexes qui doivent respecter une distance séparative de 3 mètres en cas de pluralité de constructions sur une même parcelle.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Il est basé sur une analyse personnelle du projet de PLU.

Il ressort de l'enquête publique que « l'enjeu principal du Plan Local d'Urbanisme est la maîtrise du développement urbain sur un territoire littoral dynamique à forte pression foncière dans un contexte de carence de logements, notamment sociaux, et d'obligation de respect de la loi littoral, d'économie des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation de la biodiversité et des paysages et de prise en compte des risques naturels liés notamment aux inondations et aux incendies de forêts ». L'ensemble des problématiques est prise en compte par le Commissaire Enquêteur.

Il est basé également sur une réflexion précise et un ensemble de motifs justifiant une décision.

Considérant les pièces du dossier d'enquête au regard du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme, la procédure d'enquête au regard des articles du Code de l'environnement avisés en première page de l'avis, les avis des personnes publiques associées, la prise en compte qui en a été faite par la personne responsable du projet, Le fait que l'échelle des cartes présentant le projet de plan local d'urbanisme jointes au « dossier complémentaire relatif à l'enquête publique » permet de distinguer les limites des parcelles cadastrales,

De concertation préalable à l'enquête publique,

L'association préalable des personnes publiques associées,

La participation du public,

Le climat de l'enquête,

Les observations et propositions du public,

Les réponses et adaptations au projet qu'y a apportées la personne responsable du projet,

Que la personne responsable du projet a donné un avis favorable à certaines demandes de modifications émanant des personnes publiques associées ou du public et a motivé son refus quant aux autres.

Un avis favorable assorti de recommandations :

« J'émet un avis favorable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens avec la recommandation de prendre en compte les adaptations prévues au projet suite à l'enquête et relevées aux articles 2.5.2 23 du présent avis ».

Les recommandations qui sont évoquées concernent des adaptations validées et réalisées par la collectivité dans le cadre de la procédure réglementaire.

Complément à l'avis de Mme la Commissaire Enquêteur :

Conformément à l'arrêté municipal n°2022/35 du 44 février 2022 prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens, une copie de son avis et de son rapport a été transmise par Mme la Commissaire Enquêteur, à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon le 29 avril 2022, en conformité avec l'article R123-20 du Code de l'environnement.

A la demande du magistrat en charge des enquêtes publiques, Mme la Commissaire Enquêteur a transmis ce jour

un complément relatif à son avis daté du 6 juillet 2022.

Cette pièce est consultable sur le site Internet de la Commune. Elle a également été jointe au dossier de PLU consultable en mairie.

« Les nombreuses demandes d'urbanisation recueillies dans le cadre de l'enquête témoignent, à mon sens et sans en juger les raisons, de l'importante pression foncière qui pèse sur la commune de Roquebrune-sur-Argens, il me semble dès lors important qu'au vu de l'absence actuelle d'un document d'urbanisme en vigueur, la Commune établisse des règles de planification afin d'éviter une urbanisation non-maîtrisée, une inflation de la spéculation et leurs conséquences sur le territoire et ses habitants, selon moi, le projet de Plan Local d'Urbanisme apporte des réponses à ces problématiques locales en respectant l'esprit du Code de l'environnement et les objectifs de développement durable, de transition écologique et de cohésion du territoire fixés aux niveaux national et supranational. Il m'apparaît également que le projet de plan local d'urbanisme vise à un compromis acceptable par la majorité des administrés, entre les enjeux environnementaux et la demande d'urbanisation, notamment pour résoudre la carence en logements sociaux, tout en mesurant les impacts, notamment financiers, que pourraient avoir, sur les personnes ayant présenté des demandes d'urbanisation porteuses pour elles de projets personnels ou professionnels, les refus que leur a opposés en réponse M. le Maire, il ne me semble pas que les justifications qu'il apporte et qui correspondent essentiellement à l'application de la loi Littoral, loi en vigueur en France depuis 1986, pourraient constituer des motifs qui ne seraient ni pertinents ni légitimes, mon avis s'appuie notamment sur des échanges avec les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer qui réaliseront in fine le contrôle de légalité du document après enquête publique et approbation par le conseil municipal, mon avis est guidé par le souci de l'intérêt général et de la préservation de l'environnement, de la biodiversité, des paysages et du cadre de vie des habitants de Roquebrune-sur-Argens, telles sont les motivations personnelles qui m'ont conduit à émettre, le 29 avril 2022, un avis favorable avec recommandations à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens. »

M. PRIARONE tient à signaler que ce jour marque l'aboutissement d'un travail d'équipe et non pas d'un travail réalisé par deux personnes, mené sur deux ans et qui a mobilisé les élus (dont Mme Caroline DEMONEIN), le service urbanisme, le service foncier, les services techniques, le cabinet du Maire et le bureau d'étude.

Suite à cet exposé, le Conseil Municipal, est invité à : approuver le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens tel qu'il est annexé à la présente délibération ; à préciser 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 ; à dire que la présente délibération et le dossier de PLU tels qu'annexés seront transmis à Monsieur le Préfet du Var ; à préciser 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 ; à dire 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 ; à dire 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.

M. LUCHINI : donne le point de vue de son groupe sur ce projet de PLU.

Sur la forme il considère que c'est une honte d'envoyer ces documents, à savoir : 1768 pages sans aucune explication interne, ni séparation de dossier ou de thème. Il évoque le caractère illisible de certaines pages (par exemple le mémoire en réponse à partir de la page 1724). Il ajoute que le 23 décembre 2021, la Sous-Préfecture a fait le même constat dans son avis des PPA. Il cite : « l'analyse de votre projet ne peut être exhaustif au regard du dossier transmis, support difficile à travailler, l'analyse qui suit ne peut donc qu'être partielle et nécessite un nouveau dossier plus abouti pour un nouvel examen ».

M. LUCHINI fait remarquer que la Commune n'en n'a pas tenu compte et poursuit : « Au vue de la qualité des pièces écrites et graphiques ne permettant aucune analyse partielle du projet et de l'ensemble des observations formulées dont certaines sont susceptibles de remettre en cause la légalité du document, je vous invite à retirer la délibération du 7 octobre 2021 arrétant le projet de PLU ».

M. LUCHINI précise que la Commune a rendu un dossier médiocre malgré les observations effectuées.

P.V. DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 07 JUILLET 2022

S'agissant du fond de la délibération, il cite : « Vu le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire Enquêteur » et explique avoir fait suivre une note blanche à la majorité expliquant carrément le contraire, ce qui selon lui fragilise le vote de ce soir.

Concernant la synthèse des modifications, il constate que la Commune continue son combat contre Estérel Côte d'Azur Agglomération qui souhaite réaliser des équipements dans le quartier du défends en zone 2AU et la Commune le reclasse en zone naturelle. Il s'agit toujours de ce combat de personnes plutôt que l'intérêt général.

Sur les stationnements, la Commune fait une étude qui coûte de l'argent, qui préconise 500 places en indiquant leur positionnement et elle n'en fait que 215 en prétextant qu'elle ne peut les prendre en compte.

Concernant les observations d'axe 1, la Commune supprime la prescription de protection paysagère des parcelles CI 621 et 622 de la ZAC du Mas d'Esquières. Cependant, d'après lui, ces parcelles n'ont jamais fait partie de la ZAC. Il suggère que les services se mettent à jour.

La Commune modifie la hauteur des constructions à 9m50 en zone UE1, cela ne sert à rien, cela ne fera pas une attache supplémentaire.

M. LUCHINI estime que toute cela porte atteinte à l'équilibre économique du P.L.U. prêt à être voté.

Il poursuit ses remarques :

Sur le PLU :

« Chers collègues, c'est à vous, Conseillers Municipaux que je m'adresse. Je suis persuadé que vous avez tous pris le temps de lire ce document pour ceux qui n'ont pas participé à son élaboration. J'ai envie de vous dire, chers collègues, que vous auriez tout intérêt à le faire car si vous comptez le voter en vous appuyant sur ce que l'on vous a présenté, prenez garde et souvenez-vous de l'épisode de l'Office du Tourisme de la semaine dernière où l'on vous a menti pour justifier un caprice. C'était la semaine dernière et les méthodes restent les mêmes, soyez-en conscients.

Sur le fond, nous avons trois pôles distincts : La Bouverie, Les Issambres et la plaine incluant le Village. Sur ces trois pôles complètement différents, il faut que vous soyez amenés à imaginer le Roquebrune des vingt prochaines années en tenant compte de toutes les obligations liées aux lois diverses et variées : la loi littoral, Elan, LLS, SRU...ce n'est pas facile je le reconnais, mais avez-vous seulement imaginé et écouté ceux qui participent à l'essor de Roquebrune. Les acteurs économiques, touristiques, sociaux, associatifs, politiques, si j'en crois mon carnet d'adresse : non. Vous n'avez contacté personne. Alors sous couvert d'une participation pseudo citoyenne, c'est vrai, vous avez fait des réunions publiques pour écouter vos administrés mais ça c'est du clientélisme. Dans son intérêt personnel, qui veut une école à côté de chez soi, qui veut un agrandissement de voirie devant son portail, qui veut des logements sociaux dans son quartier, qui veut des locaux d'entreprise au bout de sa rue avec tout ce que cela implique. Personne, mais dans l'intérêt général, la réflexion n'est pas la même.

L'entreprise : elle crée de l'emploi et participe à la dépaupérisation de la Commune et vous n'êtes pas s'en savoir que la Commune est en zone rouge sur ce sujet. Dans votre PLU, je ne vois aucun zonage pour permettre à des PME de s'implanter. Vous n'avez aucune ambition de ce côté-là et même pour le tertiaire vous posez des limites qui freinent les promoteurs. Soyez visionnaire, faites juste un mélange correct entre zone artisanale, PPE ; PME. J'appelle cela la sécurisation des investissements et vous offrez à la population un choix de travail éclectique et vous le répercuterez sur les hébergements.

Les écoles : sujet hautement délicat que vous vous plaisez à rejeter sur vos prédécesseurs, mais vous n'en avez pas fait beaucoup plus. Nous avons actuellement trois groupes scolaires dont deux sont parmi les plus importants du Département en nombre d'élèves accueillis, il faut un groupe supplémentaire à Roquebrune, nous en sommes tous conscients et plusieurs personnes vous ont fait des propositions, même moi, mais ma proposition était peut-être trop près de chez vous. Sur une commune de 12 000 hectares, ne me faites pas croire que vous n'arrivez pas à trouver du foncier. Vous préférez augmenter la capacité des deux plus gros groupes scolaires que nous avons pour en faire des méga groupes, limite de passer dans le Guinness livre des records.

Vous êtes contre le tourisme de masse, mais pour nos enfants cela ne nous dérange pas et moi je suis contre l'école de masse, M. le Maire. Revenez à la raison. Beaucoup de zones sont disponibles et notamment aux Garillans ou même au Perrusier en réfléchissant sur un concept école, centre de loisirs au plus près de la nature.

La circulation : Des projets à l'étude et là plus rien, il y a toute une analyse à mener et des travaux à faire sur plusieurs secteurs de la Commune. La déviation ou le contournement du Village mais pourquoi ne pas réfléchir à autre chose. Il y a pleins d'autres idées, parlons aussi de l'accès au Village par le nouveau rond-point, la sortie du Village saturée par le collège et les écoles, les changements de priorité à droite, les voies secondaires aux Issambres pour délester les bords de mer, les transversales à la Bouverie. Rien de tout cela dans votre P.L.U. J'ai l'impression que l'on construit n'importe comment.

Les logements sociaux : C'est le sujet qui fâche. Il en faut, la loi nous l'impose, le logement social c'est bien mais chez les autres. Il y a peu de solutions. La première, on en fait pas et on paye les pénalités soit à peu près 5 € par mois et par habitant et on l'explique à la population. On lui demande si elle est d'accord. Chacun intègre dans son budget et on en parle plus. A l'occasion, on effectue des travaux dans un logement communal que l'on destine au social et on le déduit de la pénalité cela réduit d'un coup. C'est une possibilité. Vous pouvez même créer un groupe de collecte spécifique abondé par ceux qui ne veulent pas de social autour d'eux.

Ou on y réfléchit sérieusement, sans prendre en compte l'affect et le clientélisme et c'est certain que c'est plus dur.

Ce qui est certain de mon côté c'est que je ne veux pas les ghettos des années 70 qui vont contribuer à la mauvaise image du logement social. Ce qui est certain aussi, c'est que je ne souhaite pas transformer la Commune en grand champ de réinsertion sociale pour pallier la carence des politiques nationales successives. Ce qui est certain encore, c'est que tout en voulant garder notre caractère rural, nous ne pourrions pas échapper à l'expansion de notre Commune coincée entre Toulon, Draguignan et Cannes. Alors, soit nous devenons une cité dortoir et nous subissons les décisions des grandes métropoles, soit nous prenons les devants et nous travaillons pour une expansion mesurée, réfléchie mais ambitieuse.

Loin de la troisième solution que vous nous présentez, ce soir, vous accumulez les logements sociaux à la périphérie du Village et vous mettez la faute sur les services de l'Etat, vous nous promettez de beaux ghettos qui serviront d'entrée de village, 265 logements par-ci, 200 par-là, 40 à côté tous clients MERCEDES ou HARLEY pour sûr.

Vous détruisez des pans d'histoires familiales, vous méprisez des quartiers entiers, vous laissez des administrés sans état d'âme, sans avoir diagnostiqué quoi que ce soit. Tout sur l'inspiration divine et l'esprit revancharde. En me projetant avec votre PLU, j'ai le sentiment de me trouver dans un monde dystopique tiré d'un mauvais bouquin.

A titre personnel, je vous ai apporté un projet structurant pour la Commune. Ce projet est basé sur un tourisme hors saison à orientation sportive aux Issambres. Certains d'entre vous ont pu l'étudier. C'est un projet de près de 50 millions d'euros en investissement privé pour l'économie locale qui assure presque 500 000 € /an de retombées fiscales pour la Commune et une trentaine d'emplois. Le tout clé en main, sans argent de la municipalité, juste de la bonne volonté, pour un projet qui est en phase totale avec votre politique touristique innovante. Le plus gros projet que la Commune ait pu traiter. Vous n'avez même pas daigné rencontrer le propriétaire du terrain qui investit de l'argent sur votre commune, tout simplement parce que c'est moi qui apporte ce projet. De la même façon que vous refusez de recevoir la plupart des acteurs économiques de Roquebrune parce qu'ils ont travaillé avec vos prédécesseurs, traitez les en partenaires et non en ennemi et vous aurez tout à y gagner.

Chers collègues et j'en finis là, lors de votre vote vous allez engager la Commune sur vingt ans et plus. Si vous n'avez pas lu ce projet de PLU et que vous vous basez seulement sur ce qui vous a été présenté, abstenez-vous. Si vous l'avez lu, vous ne pouvez pas être POUR. Ce n'est pas possible. Si certains d'entre vous, pensent avoir négocié une porte de sortie pour leur quartier ou leur propriété familiale avec des promesses de révisions après le vote et qui ont senti bon de ne pas venir ce soir. Vous n'êtes pas seul à l'avoir et vous êtes trop nombreux pour qu'elles soient toutes tenues. Depuis deux ans vous nous avez démontré que les promesses n'engagent que ceux qui les croient. Notre groupe votera contre cette caricature de projet et afin d'être certains que tous les conseillers municipaux autour de cette table votent en leur âme et conscience, Monsieur le Maire, je demande un vote à bulletin secret. »

M. LUCHINI ajoute que c'est un avis sur le P.L.U. de son groupe mais aussi l'avis d'une majorité de la population roquebrunoise.

M. TISSIER : explique que certains points vont être un peu redondants avec ce qu'a dit M. LUCHINI. Il remercie la majorité pour 1768 pages, cinq jours avant. Comme l'a précisé M. LUCHINI, certaines pages sont illisibles. Il remercie M. PRIARONE par cette mise en page et par sa présentation. Il le félicite pour la présentation. Il précise qu'il va faire bref et ne va pas rentrer dans le détail des zones.

La Municipalité a réussi à faire un P.L.U. qui peut contenter tout le monde au niveau de l'administratif.

Cependant, selon M. TISSIER, elle en oublie l'essentiel. L'essentiel du P.L.U., c'est dessiner la Commune de demain. Et aujourd'hui, il dit ne pas voir où la majorité veut emmener la Commune sur 15 ou 20 ans. Selon lui, il n'y a pas de vision à long terme, pas de fil directeur. Pour son groupe, le seul intérêt du P.L.U. c'est de sortir du R.N.U.

Il ajoute que dans ce P.L.U., il y a du social à tout va, que la Municipalité a fait son cheval de bataille de rattraper le retard sur les logements sociaux. Selon lui, il aurait été peut être plus intéressant de faire différemment notamment auprès de la Préfecture contre le rattrapage. M. TISSIER n'est pas contre le logement social et le fait

P.V. DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 07 JUILLET 2022

de payer l'amende mais il pense qu'il faut le faire de manière mesurée. Il estime que la Préfecture ne peut pas imposer 15 ou 20 ans de logements sociaux qui n'ont pas été faits alors qu'elle était complice puisqu'elle n'a pas attaqué les différents permis pendant les dernières années. Il ajoute que quand on fait zéro logements sociaux pendant les dix dernières années cela ne doit pas passer inaperçu auprès de la Préfecture. Cela aurait pu être fait différemment afin de ne pas avoir à rattraper tout ça et à construire. La population s'est clairement exprimée contre même si les hauteurs ont été diminuées, les personnes habitants au Cœur de la Bouverie ne veulent pas de ce type de logement sur le terrain communal. Il faut les entendre et ne pas en faire.

Quant à l'OAP AICARD jusqu'à GOUJON, c'est une aberration de construire ici. Aujourd'hui, on n'a pas les infrastructures, les écoles ou même les routes. Les personnes vont sortir par le sens unique sur le Boulevard Henriot qui est très dangereux. La Commune avait dit qu'elle allait aménager et sécuriser cette sortie du boulevard Henriot. M. TISSIER dit ne pas avoir d'idée pour sécuriser et aménager cette sortie. La circulation c'est aussi un problème sur le Village et aujourd'hui, à part mettre un petit pansement qui est le rond-point sur l'avenue du Général de Gaulle, qui est très bien mais il n'y a pas beaucoup de projet au niveau de la circulation au niveau du village. Quand on rentre dans ce village par les pompiers, il n'y a plus de réelle sortie. Quant au contournement du Village, on en entend parler depuis très longtemps. Ce qui aurait été intéressant c'est de le faire voter d'intérêt communautaire parce que le Département ne veut pas le faire. Dans le même registre, on peut parler du vélo, c'est un des enjeux majeurs de demain sur la mobilité douce et écologique et malheureusement on « botte » en touche car c'est la CAVEM. Aujourd'hui, il se demande qui va représenter la Commune à la CAVEM et pense au nouveau Vice-président pour porter les projets.

M. LEMAITRE : précise que ce dernier n'est plus dans la majorité.

M. LE MAIRE : demande à M. TISSIER ce qu'il produit à la CAVEM

M. TISSIER : répond que ce n'est pas le moment pour en parler. Il explique que M. le Maire connaît très bien le fonctionnement.

M. LE MAIRE : rappelle que pendant un mandat il a été Conseiller Communautaire dans l'opposition. Il siégeait à cette commission et il connaissait les délibérations autant au bureau qu'au conseil communautaire.

Il ne va pas lui faire la leçon. Lorsque l'on arrive au Conseil Communautaire, on ouvre l'enveloppe et on la referme quand on repart.

M. TISSIER :

Sur la CAVEM :

Il précise qu'effectivement il y a les élus communautaires et il y a le bureau. Les élus sont là pour le levée la main et la baisser, par contre tout le travail se fait au bureau. Sauf qu'au bureau, M. TISSIER n'a pas la chance d'y être et M. Le Maire n'y est plus non plus. Le nouveau Vice-Président qui a été nommé par le Maire, il y a deux semaines, qui ne fait plus partie de la majorité pourra défendre les projets du Maire notamment le vélo ou une voie issue de l'intérêt communautaire.

Sur l'agriculture : il y a un petit bémol sur les Pétignons, il y a des zones qui étaient classées en forestier et qui sont passées en zone naturelle. Or sur certaines zones, il y avait des exploitations, en classant naturel, on ne peut plus reprendre ces exploitations. Cela n'enlevait rien à la qualité de vie, à l'environnement et en plus, une parcelle qui est exploitée constitue un pare-feu. C'est dommage.

Sur le commerce : selon lui on veut dynamiser les commerces du Village et il y est à 200% favorable, ce qu'il regrette c'est que l'on oublie la Bouverie qui représente 6 000 habitants. C'est le plus grand pôle parmi les trois et on le laisse avec une pharmacie, une pizzeria et deux boulangeries. On ne prévoit rien pour eux au niveau des commerces. C'est un point à prendre en compte. M. PRIARONE a dit que le PLU était un travail d'équipe. Fort de ce qu'à dit M. PRIARONE et fort du fait que la Municipalité défend la démocratie participative depuis toujours M. TISSIER demande aussi un vote à bulletin secret.

M. LE MAIRE : demande à M. TISSIER s'il sait combien de logements sociaux la majorité a réalisé depuis 2020.

M. TISSIER : répond zéro. Il ajoute qu'entre ce qui est réalisé et ce qui va être réalisé, cela fait une différence. La Municipalité veut en mettre 50% de partout. Il dit à M. le Maire qu'il change son fusil d'épaule. Il veut savoir si on en fait du logement social ou pas.

M. LE MAIRE : explique qu'il y a 6% de terrains constructibles sur la Commune, que ce sont des dents creuses et que l'on ne pourra pas réaliser les logements sociaux qui sont demandés par l'Etat. Il a été démontré aux services de l'Etat, la DDTM... que l'on ne pouvait pas construire et ils ont acquiescé.

M. TISSIER : répond que des logements sociaux finalement il ne va pas y en avoir alors que dans tous le P.L.U., il va y en avoir partout.

M. LE MAIRE : rétorque qu'il n'a pas dit cela.

M. TISSIER : dit qu'il va y avoir des logements sociaux, beaucoup car sur 175 créations de logements par an, on est sur 100 logements sociaux, c'est beaucoup trop selon lui.

M. LUCHINI : précise que si l'on reste sur les 6%, cela correspond à 720 hectares constructibles sur la Commune. Il y a des villages qui n'ont pas ça sur leur zone. Si vous annoncez des chiffres il faut les mettre en face avec de vrais rapports afin que les gens comprennent.

M. MASSON : intervient pour dire que le travail qui a été fait sur le PLU lui semble très important. Les documents sont difficiles à lire, possible, mais la certitude, c'est que les explications sont nettes. Selon lui les opposants tirent à boulet rouge sur le P.L.U.

M. MASSON pense que c'est de leur droit mais aussi de leur devoir. S'ils reconnaissent que le PLU est bon, ils finiront par reconnaître qu'ils font un excellent budget. C'est leur travail d'opposant, ils le font de manière forte. Il rappelle que l'équipe majoritaire a fait un programme électoral, l'opposition ne s'en souvient, c'est normal mais un certain nombre de Roquebrunois s'en souviennent et dans le programme électoral, il était noté de préserver les espaces naturels, de garder un environnement et d'éviter les constructions galopantes. C'est ce qui est porté dans ce P.L.U. M. LUCHINI dit qu'il écoute la population et que celle-ci veut un développement économique. A la Bouverie, par exemple, la population est heureuse de son environnement, elle ne souhaite pas forcément changer. Le troisième point évoqué par M. LUCHINI est qu'à la Bouverie il y a environ 5 000 ou 6 000 habitants et qu'il n'y a pas les commerces en conséquence. C'est certainement vrai sauf que lorsqu'il y a un commerce qui s'ouvre, il ferme peu de temps après. On ne peut pas avoir tout et son contraire. Soit on a une qualité de vie et c'est ce qu'il a été dit et c'est ce que la majorité a écrit et elle le respecte à travers le PLU, soit on veut un développement économique fort, dense et dans ce cas-là, il ne fallait pas voter pour cette équipe. Or, l'équipe majoritaire a été élue sur ce programme, sur cette direction du PLU. M. MASSON remercie toutes les personnes qui ont travaillé dessus, il remercie les rencontres qui ont eu lieu suite aux annotations qui ont été remarquées.

Le PLU ne fera pas que des satisfaits, mais il n'en connaît pas un qui fasse que des satisfaits, il y a toujours des gens qui se sentent frustrés mais à travers ce PLU, on a respecté l'intérêt général et l'intérêt des Roquebrunois. Il ajoute que des personnes sont en droit de ne pas l'accepter.

M. LUCHINI : remercie M. MASSON pour ses félicitations. Il entend ce qui a été dit par ce dernier.

M. LUCHINI parle de choix politique mais pas d'homme. Il estime que le Plu n'a pas été assez travaillé.

Selon lui quand on engage une Commune pour 25 ans il manque un peu de travail. Lorsque M. MASSON parle de la Bouverie en disant qu'ils sont bien, il a relevé également que les commerces lorsqu'ils s'installent à la Bouverie, ils ne fonctionnent pas car c'est une cité dortoir, les gens quand ils rentrent chez eux, ils passent par Carrefour il n'y a pas de dynamique qui est mise en place. Ils invitent tous les Bouvériens à regarder l'état de délabrement des Issambres. Dans 15 ans, à la Bouverie, on sera dans le même état que les Issambres parce que la Commune ne va rien faire. M. LUCHINI dit avoir honte des Issambres, entre les voiries qui ne sont pas entretenues, les services techniques qui ne passent pas.... Les Issambres, ce n'est pas beau. C'est magnifique d'un point de vue naturel mais ce que l'homme a fait depuis 30 ans, ce n'est pas beau car rien n'a été fait. La Bouverie cela sera pareil dans 15 ans. Car on ne bouge pas tout va bien et à ne rien faire, tout pourri et c'est ce qu'il dénonce dans ce P.L.U. Quelque part, il a la même vision des choses que la majorité. Il demande juste un peu de réflexion menée avec les acteurs économiques locaux qui veulent garder leur tranquillité, qui veulent garder leur ruralité mais qui ne veulent pas se trouver à la « ramasse » aujourd'hui dans ce projet de P.L.U. Selon lui dans dix ans Roquebrune sera à la « ramasse ». Il alerte les élus autour de la table « c'est sur ça que vous allez voter, vous allez voter sur un P.L.U. qui n'a pas de visibilité. Ce sont des choix politiques que je critique, ce sont des choix politiques que je relève et c'est tout ».

M. LUCHINI demande à M. PRIARONE, s'il y a eu des échanges entre la Préfecture et l'agglomération sur l'application de la loi littoral dans le SCOT. Cela serait bien de vous intéresser car s'il n'y en a pas eu dans six mois votre PLU est obsolète. Voilà comment on fait un PLU sans savoir si les questions clés sont maîtrisées.

M. MASSON : pense que ce qui est dommage dans ce que M. LUCHINI dit, c'est que le PLU qui est voté aujourd'hui aurait dû être voté il y a 5 ou 6 ans. Il avait été refait et quand il est arrivé autour de la table, il est reparti. Il aurait été intéressant que la réflexion de M. LUCHINI ait eu lieu également il y a quelques années.

M. LUCHINI : précise que les élus n'ont pas eu ce courage-là.

M. MASSON : rappelle qu'aujourd'hui, il y a un groupe majoritaire qui a le courage de le présenter et c'est un acte politique fort que l'on oublie souvent. Les directions qui sont prises aujourd'hui vont impacter la Commune pendant un certain nombre d'années, conformément à la demande d'une grande partie de la population.

M. LUCHINI : fait remarquer que 100 personnes en réunion publique sur 14 000 habitants, c'est un faible pourcentage.

M. MASSON : précise qu'aujourd'hui les décisions prises ne correspondent pas à celles de M. LUCHINI. Il lui demande d'accepte le fait qu'il n'a pas été élu en 2020. Il ajoute qu'il a le droit de s'opposer mais que la majorité a le droit de dire que ce qu'ils font aujourd'hui est un acte fort, qu'ils assument pleinement.

M. LE MAIRE : souhaiterait ajouter à ce qu'a dit M. PRIARONE, le texte du Tribunal Administratif reçu aujourd'hui. Selon lui c'est significatif, clair, net et précis. M. le Maire rappelle que le Tribunal Administratif est neutre.

M. LUCHINI : réplique que ce n'est pas le texte du Tribunal Administratif qu'il a lu, c'est le texte complémentaire du Commissaire Enquêteur.

M. LE MAIRE : lui répond par l'affirmatif en disant que cela vient du tribunal administratif.

M. LUCHINI : lui explique que c'est le texte du Commissaire Enquêteur suite à la note blanche qu'il a diffusée. Il précise que s'il n'avait pas alerté les élus il y a dix jours, elle n'aurait pas fait de rapport complémentaire. Il explique qu'il n'a pas fait cette note blanche pour faire un « bébé » dans le dos. Il précise qu'il a fait cette note afin que M. le Maire puisse se retourner au cas où. M. le Maire l'a fait, c'est très bien, il le félicite. Lorsqu'il donne des idées, il demande d'en prendre compte. Il se dit fier que le Maire ait écouté sa position d'il y a 10 jours car cela peut enlever un poids sur l'annulation du P.L.U.

M. LEMAITRE : répond à M. TISSIER sur un point, notamment ce qui concerne les dossiers de la Ville de Roquebrune à l'ECAA. La majorité en place peut compter sur lui, il les défendra. Dans les délégations qu'il vient d'avoir, il y a le projet de réaménagement du bord de mer de San Peïre. Il va piloter ce dossier dans l'intérêt de la Ville et bien sûr en accord avec les volontés du Maire et de la majorité sur le projet en lui-même. Il est évident qu'il ne fera pas autre chose. M. LEMAITRE a d'autres fonctions aussi. Il est d'accord avec M. LUCHINI concernant l'état de délabrement des Issambres. Cela ne date pas d'aujourd'hui. Ce n'est pas de la responsabilité du Maire non plus. Il faut avoir un vrai projet politique, une vraie vision pour rétablir un état plutôt convenable là-bas.

Il est évidemment convaincu de l'absolue nécessité de doter la Ville d'un véritable P.L.U. Il a quelques désaccords sur un certains nombres de sujets avec M. Le Maire qu'il avait déjà évoqué lorsqu'il faisait partie de la majorité ainsi qu'avec M. PRIARONE. Il sait qu'il y a eu un gros travail de fait même si certains pensent qu'il n'est pas élaboré au niveau qu'il faudrait. Il remercie les personnes qui ont travaillé dessus.

Le problème de ce PLU concerne des ensembles qui ont été construits dans le passé. Ce sont des ensembles qui ont été construits sans aménagement commun comme les routes, les ronds-points, au niveau de l'assainissement c'était insuffisant. Mettre un tel niveau de restriction dans les constructions, risque de poser problème dans l'avenir. Les dispositions applicables de P.L.U. vont réduire fortement le développement économique et repoussera beaucoup d'investisseur. On sait déjà qu'il touche beaucoup de famille. Ce qui importe à M. LEMAITRE, c'est l'habitant de la Ville. Ils vont voir leur projet sans doute assez réduit, voir anéanti. Ce sont des choix politiques que fait la majorité. Il faut alerter ceux qui vont voter ce P.L.U. C'est une lourde responsabilité lorsqu'on est élu car on dessine l'avenir d'une Ville dans les 10, 15 ans qui viennent. Ceux qui doivent voter, doivent bien comprendre ceux qu'ils vont faire. C'est pour cette raison que M. LEMAITRE demande aussi un vote à bulletin secret. Il a de fort doutes sur ce que peut porter ce PLU au niveau du développement économique, c'est important le dynamisme d'une ville. C'est important aussi de ne pas y faire n'importe quoi. Les constructions faites dans le passé où il n'y a pas eu d'aménagements conséquents pour permettre aux habitants de

P.V. DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 07 JUILLET 2022

vivre en toute sécurité, ne serait-ce qu'au niveau des routes et des accès. Il ne faut pas rédiger un PLU en réaction à ça par rapport à ce qui s'est fait dans le passé. Il faut avoir une vision collective de développement dans le temps. C'est très très raisonné si cela avait été juste raisonné cela aurait été pas plus mal. C'est la raison pour laquelle il demande un vote à bulletin secret. Il remercie M. le Maire de l'avoir écouté.

M.LE MAIRE : demande s'il y a d'autres interventions.

M.TISSIER : aimerait répondre à M. MASSON sur le travail d'opposant. Lorsque M. MASSON doit voter CONTRE parce que c'est son travail, il aimerait rappeler le travail que l'opposition constructive fait depuis le début, car ce n'est pas tout le temps facile par rapport à l'attitude de la majorité de cette liste tenue par M. le Maire.

Le groupe M. TISSIER essaie de rester constructif et vote pour cela toutes les délibérations. Ce n'est pas parce que l'on est opposant que l'on vote CONTRE. M. MASSON a parlé du budget, il rappelle que son groupe a voté POUR le premier budget, pour le deuxième budget, ils se sont abstenus à cause du PPI et sur le fait qu'ils n'étaient pas d'accord sur les écoles. En tout cas, il tient à souligner ça pour donner du poids et de la crédibilité au vote qu'ils vont faire aujourd'hui. Lorsque l'on vote CONTRE ce n'est pas juste parce que c'est un travail d'opposant systématique. Aujourd'hui, son groupe va voter CONTRE pour les raisons qu'il a exposé précédemment et non pas juste parce qu'ils sont opposants. Il voudrait rebondir aussi sur ce qu'a dit M. MASSON lorsqu'il a opposé commerce et qualité de vie notamment pour la Bouverie. M. TISSIER ne voit pas du tout l'opposition, pourquoi des commerces nuiraient à la qualité de vie de la Bouverie, bien au contraire.

M.MASSON répond qu'il s'est peut-être mal exprimé.

M. TISSIER : lui dit que ce sont des opposants et qu'ils essaient de suivre la bonne marche et ajoute qu'aujourd'hui, ils voteront CONTRE et que comme les autres groupes ils demandent un vote à bulletin secret.

Il demande à M. LE MAIRE de décider lui-même afin d'éviter d'avoir à mettre en porte à faux certains membres de son équipe qui n'oseraient pas le faire.

M. LE MAIRE : répond que c'est un sacré courage politique. Il rappelle que les délibérations qui se votent en Conseils Municipaux partout en France, ce ne sont pas des délibérations pour la majorité mais des délibérations favorables à la majorité et aux personnes qui les ont élues. La majorité est à la tête de la Mairie, elle prépare des délibérations dans l'intérêt général.

M.LUCHINI : réaffirme que les choix politiques de la majorité sont leurs choix politiques. Ce sont des délibérations qui vont dans le choix politique qui est fait. Il ajoute que ce n'est pas parce que c'est le choix politique du Maire que c'est l'intérêt général. L'intérêt général est selon lui subjectif.

M. LE MAIRE : propose de voter à main levée pour savoir si des personnes veulent voter à bulletin secret.

M. LUCHINI : demande à M LE MAIRE la raison pour laquelle il demande un vote à main levée alors que le règlement intérieur prévoit pour le vote à bulletin secret qu'un tiers des membres du conseil qui le décide. C'est l'inverse qu'il faudrait faire pour ceux qui demandent le vote à bulletin secret

M. TISSIER : demande si ceux qui veulent voter à bulletin secret peuvent le faire.

M. LE MAIRE : demande à ceux qui veulent voter à bulletin secret de lever la main. (*Le tiers des membres présents n'étant pas favorable à un vote à bulletin secret le vote s'effectue à main levée*) Il n'y pas de vote à bulletin secret. C'est un vote à main levée.

M. BESSERER : intervient et dit être favorable à un vote à bulletin secret. Il explique qu'il va voter POUR. Simplement pour laisser les gens qui ne peuvent s'exprimer, qui sont dans le doute. Il a levé la main mais il a vu que de toute façon que cela ne servait à rien à avoir cette majorité. Il trouve cela intéressant que dès fois on puisse laisser s'exprimer les personnes. Pour sa part, il votera POUR le PLU.

Après débats, la délibération est adoptée **A LA MAJORITE** :

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),

M. LE MAIRE : demande d'applaudir Gilles PRIARONE et Caroline DEMONEIN qui ont travaillé sur ce PLU mais aussi l'équipe de l'urbanisme et du foncier mais aussi le Cabinet et les services techniques, tous les élus qui ont contribué à la réalisation de ce P.L.U., les Présidents des A.S.L. qui ont joué le jeu lorsqu'on leur a demandé de donner leurs opinions.

DELIBERATION N°2 - INFORMATION DÉCISIONS MUNICIPALES PRISES PAR M. LE MAIRE EN VERTU DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.2122.22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Le Conseil Municipal :

PREND ACTE des décisions municipales n° 2022/201 à 2022/230.

QUESTIONS ORALES :

Question 1

M. LUCHINI : M. le Maire, le 30 juin dernier à l'issue du Conseil Municipal, vous nous avez demandé de sortir en précisant que seul les membres de votre majorité étaient priés de rester, certainement pour évoquer les tensions au sein de votre groupe qui ont connu de vifs échanges lors du conseil. Dans cette même soirée, nous avons croisé Messieurs BENHAMOU et LEMAITRE qui nous annonçaient avoir rendu leur délégation, ne pouvant plus travailler dans ce climat particulier. Or à la lecture du Var Matin du samedi 2 juillet 2022, vous claironnez haut et fort que vous leur avez enlevé leurs délégations pour la bonne marche de l'administration. Rendu ou retirez, nous aimerions connaître la vraie histoire de cette délégation et si vous envisagez d'autres départ.

M. LE MAIRE : lui répond qu'il a donné le communiqué de presse à celle-ci avant d'avoir eu la réponse. Une réunion a effectivement eu lieu après le conseil municipal. Elle était programmée déjà d'avance et cela n'avait aucun rapport avec ça.

Les échanges qu'ils ont eu lors de ce Conseil ne regardent qu'eux, mais il va en faire part d'une certaine partie. Ils ont profité de cet échange pour revenir sur ce qui s'est passé lors du conseil. Suite au débat qui a eu lieu, M BENHAMOU et M. LEMAITRE ont effectivement souhaité rendre leur délégation.

M LEMAITRE : précise qu'il avait remis ses délégations le matin. C'est la raison pour laquelle il a réagi comme cela.

M. LE MAIRE : explique que le même matin, il a rencontré M. BENHAMOU. Ils essayé de se « rabibocher » jusqu'à la fin. A ce jour, n'ayant pas reçu officiellement de notification écrite sur ces restitutions de délégations, il a décidé, en concertation avec l'ensemble des élus, de leur retirer les délégations.

M LEMAITRE : ne souhaite pas répondre et il demande de s'appeler par leur nom respectif « M. LE MAIRE » et « M. LEMAITRE » et de se vouvoyer. Il termine en souhaitant une bonne soirée.

M. LUCHINI : poursuit en disant que c'était la réponse qu'il voulait, ils rendent leurs délégations et le lendemain M. Le Maire fait un communiqué de presse pour dire qu'il leur retire. Var matin appréciera de ne pas avoir vérifié les infos.

M. LE MAIRE : répond que M LUCHINI sait très bien comment on rend les délégations et qu'elles ne se rendent pas comme ça.

M. LE MAIRE : précise que c'est une décision collégiale.

M. LUCHINI : a entendu la vérité Ils ont rendu leurs délégations mais comme M. Le Maire n'a pas reçu le courrier il leur a retiré. Un peu comme lorsque M. le Maire a perdu sa Vice-Présidence. Avant de recevoir le courrier, M. le Maire a préféré démissionné. C'est le même schéma.

P.V. DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 07 JUILLET 2022

Mme STEINMETZ : intervient pour dire qu'à la suite de cette réunion, ils étaient tous d'accord pour dire qu'il n'était plus possible de travailler avec ces deux personnages.

M. LEMAITRE : précise à Mme STEINMETZ qu'ils ne sont pas des personnages. Il demande à être respecté.

M. BENHAMOU : indique également qu'ils n'ont jamais insulté personne et qu'il ne permettait pas à Mme STEINMETZ de dire ça.

Questions 2 :

M. LUCHINI : Nous venons de voter le PLU où nous avons fait remarqué qu'il n'y avait pas de projet structurant. Pouvez-vous nous dire où on en est sur le projet San Peire porté, je le rappelle, par un groupe privé.

Mme DEMONEIN : explique qu'en parallèle des procédures contentieuses qui sont en cours, il y a une procédure de conciliation qui est menée avec la société ROXIM depuis le mois de septembre 2021. Dans le cadre de cette tentative de conciliation, la société ROXIM a été reçue par les élus avec ou sans leur conseil et encore récemment avec le cabinet d'architecte. C'est en bonne voie. Les relations sont beaucoup moins tendues qu'au départ et ce sont des réunions qui sont plus que constructives pour trouver la meilleure sortie possible.

M. LUCHINI : souhaite avoir la teneur de ces réunions ainsi que les objectifs qui sont fixés.

Mme DEMONEIN : explique que la société ROXIM essaie de proposer de nouveaux projets qui correspondent à la fois au PLU, à l'existence du cahier des charges du lotissement qui avait tout bloqué et aux souhaits des colotis.

M. LUCHINI : demande si la zone sera toujours achetée à 2 millions d'euros.

Mme DEMONEIN : précise que le prix est revu. Cela sera en fonction du projet définitif et du nombre de logements que Roxim effectuera.

M. LUCHINI : avait annoncé il y a quelques semaines que cela allait coûter quelques centaines de milliers d'euros à la Commune voir quelques millions. Selon M. LUCHINI, la baisse coûte à la Commune. Il ne faudrait pas que cela passe du simple au double.

Mme DEMONEIN : rappelle que l'erreur a été commise en 2018.

M. LUCHINI : explique que l'erreur n'a pas été commise en 2018, c'est l'équipe actuelle qui a décidé d'arrêter ce projet.

M.LE MAIRE : lui indique qu'il est allé trop loin sur cette question en disant que c'est suite aux erreurs de la municipalité actuelle que le projet ne s'est pas fait. Ils n'ont pas accordé le permis de construire dans une zone réservée avec une ZAC derrière. C'est l'ancienne municipalité qui l'a accordé c'est donc elle la responsable.

L'ordre du jour étant épuisé, et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 19 heures 56.

Pour le Maire absent,
Yoann GNERUCCI
Premier Adjoint au Maire

