ANNEXE 1

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 JUILLET 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 09
DELIBERATION ACTANT DE LA REPRISE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ET FIXANT DE NOUVELLES ORIENTATIONS EN VUE D'UNE MODERNISATION DU PLU

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
21/07/2020		33	31	33

L'an deux mil vingt, le mardi 28 juillet 2020 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme PERRIN, M. BACQUET, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD , Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, Mme DEMONEIN, M. FABRE, M. BUSNEL, M. DAMO, Mme BIANCHI, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. GUÉRIN, M. LUCHINI, Mme AUZOLAT, Mme ICHARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Jean-Michel BENHAMOU à M. Yoann GNERUCCI, Mme Line KERGOURLAY à M. Ken TISSIER.

****

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

VU le Code de l'urbanisme,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération n°20 du 20 novembre 2014 qui fixait les objectifs du futur Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n° 14 du 26 avril 2016 qui actait le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
VU la délibération n° 16 du 23 mars 2017 qui arrêtait le Plan Local d'Urbanisme,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) approuvé le 11 décembre 2017 par le Conseil Communautaire de la CAVEM,
VU la délibération n° 11 du 17 décembre 2019 portant retrait de la délibération du 23 mars 2017 d'Arrêt du PLU,

Préalablement il est exposé aux membres du Conseil Municipal le constat suivant :
Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est l'un des derniers grands territoires littoral de la façade méditerranéenne à ne pas avoir su, 20 ans après l'avènement de la loi SRU, transformer son Plan

d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme. Et en conséquence de l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014, la Collectivité n'a pas pu empêcher la caducité de son document d'urbanisme le 27 mars 2017.

Depuis cette date, soit plus de 3 ans, la Ville est confrontée à une double problématique :
- celle de la perte de compétence en matière de délivrance du droit d'occupation et d'utilisation des sols, placée sous la tutelle administrative des services de l'Etat.
- celle d'être démunie de tout outil de planification territoriale lui permettant de répondre aux attentes de ses habitants en matière de protection de leur cadre de vie, de sécurisation des espaces urbains et naturels, de transformation énergétique et environnementale, de mise en œuvre des politiques d'aménagement, d'habitat, des transports choisies à l'échelle intercommunale (SCoT, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacement Urbain) …

Cette singularité de territoire littoral attractif sans document d'urbanisme opposable compromet l'avenir de Roquebrune-sur-Argens. Elle ne peut perdurer.

Suite à l'exposé de la situation actuelle,
La finalisation du Plan Local d'Urbanisme figure parmi les objectifs prioritaires de la nouvelle équipe municipale. Dans ce cadre, les objectifs initiaux fixés pour le futur PLU sont maintenus inchangés (l'équilibre, la diversité fonctionnelle et sociale, le respect des règles écologiques). Leur transcription dans le PADD débattu le 26 avril 2016 est aujourd'hui conforme mais nécessite néanmoins des actualisations exigées liées à la prise en compte du SCoT de la CAVEM, des évolutions réglementaires survenues depuis 2016, et notamment la problématique de la réduction de la consommation foncière et des modalités d'application de la loi Littoral.

En conséquence, le Conseil Municipal sera amené à débattre à nouveau du PADD du futur Plan Local d'Urbanisme en ce qu'il précisera la délimitation des espaces naturels et agricoles, les dispositions prises pour transcrire le Schéma de Cohérence Territoriale et les documents sectoriels de la CAVEM. Les précisions apportées par ce nouveau PADD devront permette à la Ville de pouvoir suspendre les demandes d'urbanisme contraires aux nouveaux objectifs de développement durable choisis par les Roquebrunois.

Il est aujourd'hui impératif de faire aboutir dans les meilleurs délais la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :
- en prenant appui sur les travaux d'études déjà engagés autour du diagnostic territorial en les actualisant pour se conformer aux nouvelles exigences issues à la fois du Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM approuvé le 11 décembre 2017, ainsi que les modalités d'application de la loi Littoral revues par la loi Elan de 2018. A la lecture de l'état d'avancement du dossier, il est à déplorer que les études antérieures pour l'élaboration du PLU ont été mal menées sur ces deux sujets stratégiques : méconnaissance des bases de la loi Littoral (délimitation des Espaces Remarquables et Caractéristiques, détermination des Espaces Proches du Rivage, identification des Secteurs Déjà Urbanisés) et absence de traduction des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la CAVEM, et en particulier des secteurs de projets.
- en complétant le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour transformer rapidement les nouveaux choix des Roquebrunois en une force juridique incontestable leur permettant d'écarter les projets d'urbanisation ou d'aménagement incohérents avec la sensibilité paysagère et environnementale de notre commune.
- en proposant de nouvelles modalités de concertation supplémentaires à celles édictée par la délibération du 20 novembre 2014 qui a prescrit l'élaboration du PLU.
- en choisissant de moderniser le contenu du PLU comme le permet le décret du 28 décembre 2015.

Suite à l'exposé du rapport sur la nécessité de la reprise de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
Il est soumis aux membres du Conseil Municipal la modernisation voulue quant au contenu du futur

Plan Local d'Urbanisme :

Il est rappellé que l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 dispose que toute élaboration ou révision d'un Plan Local d'Urbanisme prescrite avant la date d'entrée en vigueur reste régie par les règles actuellement applicables, sauf délibération contraire du conseil municipal (intervenant, au plus tard, lors de la délibération arrêtant le projet).

La Commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération en novembre 2014, elle dispose donc de la possibilité de choisir sous quelle forme sera régi le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Il apparait que le nouveau règlement est « plus lisible » en s'organisant autour de trois axes qu'on peut résumer en « où construire », « comment construire en prenant en compte les caractéristiques architecturales et environnementales » et enfin, « comment se raccorder aux différents réseaux ». Il entérine par ailleurs la nouvelle réglementation appliquée dans les autres collectivités. Le nouveau règlement est avant tout une boîte à outils proposée aux élus adaptée aussi bien aux problématiques urbaines que littorales et il est à jour des évolutions normatives survenues au cours des 5 dernières années.

Il est ainsi soumis aux membres du Conseil Municipal les conditions de reprise de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :
- de confirmer les objectifs initiaux de la prescription tout en prenant acte de la nécessité de redébattre à nouveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour, en même temps, le mettre à niveau des exigences du SCoT de la CAVEM et des évolutions réglementaires, et le préciser cartographiquement pour pouvoir prend appui sur son contenu pour écarter les projets d'urbanisation et d'aménagement incohérents avec les caractéristiques environnementaux, paysagers et fonctionnels du territoire de Roquebrune-sur-Argens ;
- de compléter les modalités de concertation établies lors de la délibération de prescription pour redonner des outils d'implication et d'échanges aux Roquebrunois ;
- de décider d'appliquer les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme résultant du décret du 28 décembre 2015.

Suite à l'exposé sur la nécessité et les conditions de la reprise de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Le Conseil Municipal :

PREND ACTE de la volonté de la Municipalité de reprendre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
PREND ACTE des nouvelles orientations en vue d'une modernisation du Plan Local d'Urbanisme.

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 28 juillet 2020

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS 49 (Var)

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.

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 JUILLET 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 10
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) NOUVELLES MODALITÉS DE CONCERTATION PUBLIQUE, COMPLEMENTAIRES A CELLES DE LA PRESCRIPTION DE 2014

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
21/07/2020		33	31	33

L'an deux mil vingt, le mardi 28 juillet 2020 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme PERRIN, M. BACQUET, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD , Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, Mme DEMONEIN, M. FABRE, M. BUSNEL, M. DAMO, Mme BIANCHI, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. GUÉRIN, M. LUCHINI, Mme AUZOLAT, Mme ICHARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Jean-Michel BENHAMOU à M. Yoann GNERUCCI, Mme Line KERGOURLAY à M. Ken TISSIER.

****

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

VU le Code de l'urbanisme,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération du 20 novembre 2014 qui fixait les objectifs du futur Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n°14 du 26 avril 2016 qui actait le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
VU la délibération n°16 du 23 mars 2017 qui arrêtait le Plan Local d'Urbanisme,
VU le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) approuvé le 11 décembre 2017 par le Conseil Communautaire de la CAVEM,
VU la délibération n°11 du 17 décembre 2019 portant retrait de la délibération du 23 mars 2017 d'Arrêt du PLU,

En continuité de la précédente délibération, il convient de fixer les nouvelles modalités de concertation qui viendront en complément avec celles de la prescription de 2014.

Il convient de rappeler qu'au regard des modalités de la concertation publique fixées par délibération en date du 20 novembre 2014, un minimum de 10 réunions publiques, les 3 expositions publiques, les trois publications dans le bulletin municipal et les mises en ligne sur le site Internet de la Ville des documents du projet de PLU étaient prévues,
Au regard de la délibération du 23 mars 2017 qui tirait un bilan positif de la concertation publique liée au Plan Local d'Urbanisme, présentant l'apport à la réflexion d'aménagement durable grâce aux échanges avec les Roquebrunois, et le respect des modalités initiales,
Au regard de la délibération du 17 décembre 2019 qui retirait le bilan de la concertation et décidait de la poursuite de la procédure,
Il convient de rappeler les engagements pris par la nouvelle équipe municipale pour associer les Roquebrunois aux enjeux du développement durable et à un urbanisme maîtrisé, tourné désormais vers la proximité, la sobriété environnementale et le vivre ensemble.

Dans ce cadre, et considérant que les modalités définies en 2014 ont été accomplies mais qu'elles ne sauraient être suffisantes pour finaliser le futur Plan Local d'Urbanisme, il est proposé d'ajouter aux modalités existantes, déjà réalisées et qui seront rappelés au moment du bilan de la concertation, les dispositions suivantes :

- **3 réunions publiques supplémentaires** avant l'Arrêt à nouveau sur les orientations générales du futur PLU, leur transcription et notamment les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur les thèmes de la mobilité douce, du paysage, de la résilience aux risques naturels,
- **1 convention locale** (atelier participatif) pour la nouvelle transformation environnementale de Roquebrune-sur-Argens (énergie positive, alimentation circuit court, inclusion économique et sociale),
- **au moins deux publications** exposant les choix en matière de futur droit des sols, et notamment les espaces non négociables réservés à la nouvelle trame agricole, aquatique et naturelle de Roquebrune-sur-Argens
- **une publication régulière sur le site Internet de la Ville**.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

APPROUVE les modalités de concertation telles que définies ci-dessus.
MANDATE M. le Maire pour engager la procédure d'élaboration du PLU, et lui donne autorisation pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de ce document.
DECIDE d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au Budget de la Commune.

A l'unanimité

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 28 juillet 2020

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS 49 (Var)

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.

ANNEXE 2

VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 6 OCTOBRE 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 01
ARRÊT DU BILAN DE CONCERTATION ET DU PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
30 septembre 2021		33	26	30

L'an deux mille vingt et un, le mercredi 6 octobre 2021 à 16h00, 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 PERRIN, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, M. BENHAMOU, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD , Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme DEMONEIN, M. FABRE, M. BUSNEL, M. DAMO, Mme BIANCHI, Mme KERGOURLAY, M. TISSIER, M. LUCHINI.

Absents ayant donné pouvoir : M. Jacques BACQUET à M. Julien FABRE, M. Kader MERIMECHE à M. Jean CAYRON, Mme Svetlana LEGRAND à M. Yoann GNERUCCI, Mme Claude ICHARD à M. Julien LUCHINI.

Absents : Mme SUCHET, M. GUÉRIN, Mme AUZOLAT.

Secrétaire de séance : Marie-Line BIANCHI

****

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L101-2, L103-2 à L103-6, L104-1 à L104-5, L131-4 à L131-5, L151-1 à L153-35, R151-1 à R151-53, R104-1 à R104-2, R104-8 et R104-9, R104-28 à R104-33, R151-4, R251-23 et R153-1 à R153-12 ;

VU la délibération municipale 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 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° 11 du 17 décembre 2019 portant retrait du bilan de concertation et arrêt du projet de PLU ;

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 le projet de PLU : le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et graphique, et les annexes ;

VU le bilan de la concertation annexé à la présente délibération tel que prévu par la délibération n° 10 du 28 juillet 2020

CONSIDERANT qu'il convient de respecter les nouveaux objectifs fixés par la délibération du Conseil Municipal n° 09 du 28 juillet 2020 pour l'élaboration du PLU, à savoir :

- 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,
- Redébattre du 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,

CONSIDERANT que le projet de PLU est compatible avec le SCOT approuvé le 11 décembre 2017 par délibération du Conseil communautaire de la CAVEM puis modifié par procédure simplifiée le 24 septembre 2018 et par procédure de droit commun le 25 mars 2021 ;

CONSIDERANT que le projet de PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 25 juin 2018 par délibération du Conseil communautaire de la CAVEM fixant une production annuelle de 175 logements dont 57% de logements locatifs sociaux pour la Commune de Roquebrune-sur-Argens en compatibilité avec le SCOT ;

CONSIDERANT les 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, à savoir :

- 3 réunions publiques supplémentaires avant l'Arrêt à nouveau sur les orientations générales du futur PLU, leur transcription et notamment les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur les thèmes de la mobilité douce, du paysage, de la résilience aux risques naturels,
- 1 convention locale (atelier participatif) pour la nouvelle transformation environnementale de Roquebrune-sur-Argens (énergie positive, alimentation circuit court, inclusion économique et sociale),
- Au moins deux publications exposant les choix en matière de futur droit des sols, notamment les espaces non négociables réservés à la nouvelle trame agricole, aquatique et naturelle de Roquebrune-sur-Argens,
- Une publication régulière sur le site Internet de la Commune,

CONSIDERANT que ces modalités ont été mises en œuvre comme précisé dans le bilan de concertation et ont permis à la population de prendre connaissance des différentes étapes de la procédure et des documents y afférents ainsi que de s'exprimer sur le projet ;

CONSIDERANT que le bilan de la concertation aujourd'hui à arrêter, tel qu'annexé de manière détaillée à la présente délibération, fait ressortir notamment des questionnements 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 Perussier,
- A la destination permise au sein d'un espace jouxtant le port Perreol,
- 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.

CONSIDERANT que ces observations ont été considérées dans le projet de PLU élaboré ;

CONSIDERANT que le projet de PLU a pu être élaboré de manière complète dans ce cadre, en intégrant les nouvelles législations et normes en vigueur et en associant les personnes publiques associées, avec une réécriture des différentes pièces du dossier ;

CONSIDERANT que ce projet de PLU est prêt à être arrêté tel qu'annexé à la présente délibération, avec son rapport de présentation intégrant notamment l'évaluation environnementale du document, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et graphique et les annexes ;

CONSIDERANT que ce projet de PLU intègre les dispositions de l'ensemble des articles R. 151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme issus du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, pour l'application desquelles il y a lieu d'opter formellement dans les conditions de l'article 12 dudit décret ;

CONSIDERANT que ce projet de PLU intègre les nouvelles exigences réglementaires concernant notamment la nécessité de prendre en compte les conséquences de la Loi ELAN sur les modalités d'application de la Loi Littoral, les documents cadres supra-communaux tels que le SRADDET, le SCOT, le PLH et le PDU, ainsi que les objectifs de production de logements sociaux et que ce projet de PLU permet en outre de développer un projet cohérent et maîtrisé du territoire au lieu d'un RNU permissif;

CONSIDERANT que ce projet de PLU répond aux enjeux définis dans le diagnostic mis à jour et notamment en ce qui concerne les perspectives de croissance démographique en limitant à 1.27% le taux de croissance annuel moyen et en fixant les objectifs de production de 175 logements par an (dont 100 logements locatifs sociaux par an) sur la durée d'application du PLU conformément aux objectifs du PLH lui-même compatible avec le SCOT et en renforçant l'attractivité économique du territoire notamment en favorisant la reconquête agricole, en protégeant la destination de certains commerces dans les centralités et en augmentant les zones à vocation économique;

CONSIDERANT les six orientations générales du PADD débattu le 05 novembre 2020 qui sont :

- ***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***

CONSIDERANT que ces axes trouvent une traduction à travers notamment :

- Un règlement écrit et graphique définissant les conditions du droit des sols pour l'ensemble de la commune en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD en termes notamment de modération de la consommation foncière, de la reconquête agricole, de la préservation des espaces naturels, de développement de l'urbanisation majoritairement en renouvellement urbain et en densification des dents creuses, de mutabilité de certains secteurs pour conforter les centralités, de la prise en compte des risques liés au ruissellement urbain;
- Des zones urbaines peu denses ou avec plus d'intensification urbaine sont identifiées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune en zone urbaine (U). Plus spécifiquement, des secteurs de densification et de renouvellement urbain sont identifiés au sein de la couronne urbaine du Village et dans les centralités de la Bouverie et des Issambres. Des zones U peu denses sont identifiées dans le tissu urbain pavillonnaire et en périphérie des centralités afin de maintenir cette forme urbaine. Des zones U à dominance habitat sont prévues notamment dans les extensions urbaines définies dans les OAP. Des zones U à vocation économique sont prévues notamment dans le pôle des Quatre-chemins. Les secteurs d'extension urbaine feront l'objet de zone à urbaniser (AU). Les zones U et AU sont en continuité de l'urbanisation existante au regard des règles de la Loi littoral,
- Les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues sur les secteurs "Jas de Callian", "La Valette" et "Jean Aicard" et définissant les conditions d'aménagement de ces secteurs à urbaniser, imposant un aménagement d'ensemble, une qualité des aménagements à venir en termes

de forme urbaine, de densité, de paysage, de production de logements, de mixité sociale, d'espaces publics et de mobilités douces en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD,

- Les secteurs agricoles (A) et naturels (N) définissant des secteurs strictement réglementés en faveur de la préservation des trames vertes et bleues et de la protection des paysages et plus précisément la zone Nn correspondant aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels, la zone Np correspondant aux espaces naturels remarquables, la zone Nv correspondant aux espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville, la zone Nt correspondant aux espaces de camping et de caravaning, la zone Ns correspondant aux espaces naturels aménagés pour des activités sportives de plein air, la zone Nl correspondant aux espaces littoraux ainsi que les espaces proches du rivage,

- Les emplacements réservés permettant de préserver la possibilité de réaliser des équipements publics en faveur de l'amélioration du réseau viaire, de la mobilité douce, du besoin de la ressource en eau potable, de l'amélioration de la prise en compte du ruissellement urbain,
- Les Secteurs de Mixité Sociale en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD et du PLH,
- Les grands équilibres entre les espaces naturels, agricoles et les zones urbanisées avec un objectif de modération de consommation d'espace,
- L'intégration des risques et notamment ceux définis par le Plan de Prévention des Risques naturels Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013, ceux induits par l'aléa inondation lié à la présence de la Garonnette et issu du Porter à Connaissance en date du 14 février 2020, à l'aléa submersion marine issu du Porter à Connaissance en date du 13 décembre 2019, à l'aléa feux de forêt daté de février 2006 ainsi que le risque lié au ruissellement urbain ;

CONSIDERANT que le projet de PLU tel qu'annexé est prêt à être arrêté, pour être ensuite soumis à avis aux personnes publiques et organismes concernés tels que prévu aux articles L153-16 à L153-18 du code de l'urbanisme, et à enquête publique conformément à l'article L153-19 du même code,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

ARRETE le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération,

ARRETE le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération,

TRANSMET la présente délibération et ses annexes pour avis aux personnes publiques associées et organismes mentionnés aux articles L132-7, L132-9 et L153-16 à L153-18 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux dispositions de l'article R153-21 et R153-22 du code de l'urbanisme, 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 durant 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 au recueil des actes administratifs de la Commune, ainsi que sur le portail national de l'urbanisme,

DIT que le projet de PLU et le bilan de la concertation arrêtés seront tenus à la disposition du public en Mairie d'honneur, située Place Germain Ollier à Roquebrune-sur-Argens, du lundi au jeudi de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 13h30 à 16h30,

DIT qu'après cette phase de consultation, le projet de PLU sera soumis à enquête publique.

26 voix POUR, 2 voix CONTRE (M. Julien LUCHINI, Mme Claude ICHARD), 2 ABSTENTIONS (Mme Line KERGOURLAY, M. Ken TISSIER),

A la majorité

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 6 octobre 2021



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.

ANNEXE 3

Ville de
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Roquebrune-sur-Argens, le 07 OCT. 2021

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
de TOULON
08 OCT. 2021
COURRIER
N° .....

M. le Président
Tribunal administratif
5, rue Jean Racine
CS 40510
83041 TOULON cedex 9

Service Urbanisme
Tél : 04 94 19 59 59
urbanisme@mairie-roquebrune-argens.fr
Affaire suivie par : E MERLE GUERRY
Nos Réf : JC-GP-EMG-29.09.21-01
Objet : PLU – demande de désignation d'un commissaire enquêteur
RAR 2C 163 218 0718 1

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens a été arrêté par le Conseil municipal en sa séance du mercredi 6 octobre dernier.

Aussi, je vous prie de bien vouloir **désigner un commissaire enquêteur** afin de pouvoir soumettre à enquête publique notre projet, dans le cadre de l'**élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens**.

Je me permets d'attirer votre attention sur la nécessité de proposer rapidement un document d'urbanisme à la population roquebrunoise. En effet, la commune étant soumise au règlement national d'urbanisme, peu contraignant, depuis mars 2017, la Municipalité s'est fixé un calendrier contraint afin de maîtriser, enfin, l'aménagement de son territoire et la production de logement, dans l'intérêt général.

Nous souhaitons pouvoir approuver le PLU début 2022, c'est pourquoi je vous demande de bien vouloir faire droit à ma demande avec diligence.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

Le Maire,
Jean CAYRON

MAIRIE ROQUEBRUNE S/ARGENS (VAR)

Tout courrier doit être adressé à Monsieur le Maire de manière impersonnelle.

ANNEXE 4

COPIE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

14/10/2021

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

N° E21000060 /83

LE MAGISTRAT EN CHARGE DES ENQUETES PUBLIQUES

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 08/10/2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de ROQUEBRUNE demande la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

- *Elaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu la décision par laquelle la Présidente du Tribunal a désigné M. RIFFARD comme magistrat délégué aux enquêtes publiques ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Madame Anne-Laure KERBOUL est désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de ROQUEBRUNE et à Madame Anne-Laure KERBOUL.

Fait à TOULON, le 14/10/2021

Le Magistrat désigné,

Denis RIFFARD

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

ANNEXE 5

AR Prefecture

083-218301075-20220204-ARR202235-AR
Reçu le 04/02/2022
Publié le 04/02/2022

ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

VILLE
DE
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

ARRETE MUNICIPAL

N° 2022 / 35

ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Jean CAYRON, Maire de la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants,
VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
VU l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes,
VU l'arrêté du 24 avril 2012 paru au JORF n°0105 du 4 mai 2012 et fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement,
VU le décret N°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

VU la délibération N° 20 en date du 20 novembre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sol et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n° 11 du 17 décembre 2019 portant retrait du bilan de concertation et arrêt du projet de PLU,
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 Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil municipal le 05 novembre 2020 (Délibération N° 02),
VU la délibération N°01 en date du 06 octobre 2021 relative à l'arrêt du Bilan de Concertation et du projet de Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens,

VU la notification du projet aux Personnes Publiques Associées,
VU les pièces des dossiers du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique,
VU la décision en date du 14 octobre 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon désignant Madame Anne-Laure KERBOUL en qualité de commissaire enquêteur ;

AR Prefecture
083-218301075-20220204-ARR202235-AR
Reçu le 04/02/2022
Publié le 04/02/2022

ARRETE

ARTICLE 1er :

Les objectifs principaux du projet de Plan Local d'Urbanisme sont :

- Préserver les espaces naturels et forestiers,
- Favoriser la reconquête des espaces agricoles,
- Diminuer la consommation foncière,
- Protéger la commune des risques feux de forêt et inondation,
- Produire des logements sociaux pour assurer une plus grande mixité sociale,
- Améliorer les déplacements, notamment les modes doux et les transports en commun,
- Développer les activités économiques et touristiques (diversifiées et pour tous),
- Offrir un habitat touristique et résidentiel de qualité,
- Réaliser des équipements au bénéfice des habitants, des travailleurs, des touristes et usagers de la commune ;

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se décline autour de six orientations générales, définis à partir du diagnostic et détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui sont :

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

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 06 octobre 2021, pour une durée de 33 jours consécutifs, allant du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril inclus (clôture de l'enquête à 16h30).

ARTICLE 2 :

A été désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 14 octobre 2021, Madame Anne-Laure KERBOUL, en qualité de commissaire-enquêteur.

ARTICLE 3 :

Les pièces du dossier d'enquête publique relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme sur support papier ainsi que des registres d'enquête paraphés par la commissaire-enquêteur, seront consultables dans chacun des trois lieux publics suivants :

- en Mairie d'honneur au Village ; siège de l'enquête publique, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe de la Bouverie ; 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des deux Siciles, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe des Issambres ; Place San Peïre, 83380 Les Issambres ;

du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 01 avril 2022 à 16h30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 08h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30).

Le dossier d'enquête publique et les registres seront consultables, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune.

Le dossier d'enquête publique sera accessible gratuitement sur un poste informatique à la Mairie d'honneur située Parking des Artichauts, aux jours et heures d'ouverture au

AR Prefecture
083-218301075-20220204-ARR202235-AR
Reçu le 04/02/2022
Publié le 04/02/2022

public, à savoir du lundi au vendredi de 08h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30).

Le public pourra consigner ses observations et propositions :
- soit sur les registres d'enquête,
- soit en les adressant par courrier postal à Madame la Commissaire enquêteur – Enquête Publique PLU - Mairie d'honneur, Parking des Artichauts – 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- soit par voie dématérialisée à l'adresse suivante https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune,
- soit par courriel à l'adresse électronique suivante plu-roquebrune@registredemat.fr;

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

ARTICLE 4 :

L'évaluation environnementale et le résumé non technique qui figurent dans le rapport de présentation et l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique ; cet avis sera consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, et sur le site internet https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune.

ARTICLE 5 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, 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 2022, 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 ;

ARTICLE 6 :

Le Chargé de mission PLU à la Commune de Roquebrune-sur-Argens est Monsieur Brice LEHOUX et joignable au 04 94 19 59 42.
Le dossier d'enquête publique pourra être communiqué à toute personne qui en fait la demande, à ses frais, pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par la commissaire-enquêteur.
Le commissaire enquêteur dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra au Maire. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Var et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 8 :

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur à la mairie d'honneur aux jours et heures habituels d'ouverture, un mois et 15 jours après la clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune : www.roquebrune.com.

AR Prefecture
083-218301075-20220204-ARR202235-AR
Reçu le 04/02/2022
Publié le 04/02/2022

ARTICLE 9 :

L'avis d'enquête publique reprenant les termes du présent arrêté sera affiché au moins 15 jours avant le début de celle-ci à l'Hôtel de ville de Roquebrune-sur-Argens, en Mairie d'honneur ainsi que dans les Mairies annexes de la Bouverie et des Issambres. Cet avis sera également consultable sur le site internet https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune et sur celui de la commune https://www.roquebrune.com.
Ces formalités de publicité affichées seront justifiées par un certificat d'affichage du Maire ou de son représentant.
Un avis d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans la rubrique des annonces légales des deux journaux suivants : *Var-matin* et *La Marseillaise.*
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première parution, et au cours de l'enquête pour la deuxième parution.

ARTICLE 10 :

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

ARTICLE 11 :

Une ampliation du présent arrêté sera transmise sans délai à M. le Préfet du Var en vue de rendre cet acte exécutoire et d'en contrôler la légalité.
Une ampliation du présent arrêté sera également transmise à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon et Madame la commissaire-enquêteur.
Le présent arrêté pourra être contesté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication ou notification :
- par un recours gracieux,
- par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon,
- par la saisine de M. le Préfet du Var en application de l'article L.2131-8 du Code général des collectivités territoriales.

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

ARTICLE 12 :

Monsieur le Maire et Madame la commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté.

Fait à Roquebrune-sur-Argens, le 04 FEV. 2022

Le Maire,
Jean CAYRON

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var) 13

ANNEXE 6

COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal N°2022/35 en date du 04 février 2022, le Maire a prescrit l'enquête publique relative au **Plan Local d'Urbanisme** de la Commune de Roquebrune-sur-Argens.

Avant d'être soumis à l'approbation du Conseil Municipal, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune sur Argens fait l'objet d'une enquête publique de trente trois (33) jours, **du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril 2022 inclus.**

A cet effet, Madame Anne-Laure KERBOUL est désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en qualité de Commissaire-Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique sur support papier peut être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 01 avril 2022 à 16h30, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30) :

- en Mairie d'honneur au Village ; siège de l'enquête publique, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe de la Bouverie ; 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des deux Siciles, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe des Issambres ; Place San Peïre, 83380 Les Issambres.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur la plateforme dématérialisée https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune et sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com.

Le Chargé de mission PLU à la Commune de Roquebrune-sur-Argens est Monsieur Brice LEHOUX et joignable au 04 94 19 59 42 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Conjointement, un poste informatique est mis gratuitement à la disposition du public en Mairie d'honneur, située Parking des Artichauts, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Madame Anne-Laure KERBOUL se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, 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.

Pendant toute la durée de l'Enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public peuvent être consignées dans les registres d'enquête ouverts en mairie d'honneur et en mairies annexes (de la Bouverie et des Issambres), ou adressées au Commissaire-Enquêteur à l'adresse postale suivante :

Madame Anne-Laure KERBOUL, Commissaire-Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur - Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

ou consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune

ou adressées via l'adresse courriel plu-roquebrune@registredemat.fr

L'évaluation environnementale et le résumé non technique qui figurent dans le rapport de présentation et l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur, transmis au Maire de Roquebrune-sur-Argens dans les trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, seront tenus à la disposition du public en mairie d'honneur durant un an à compter de la date de clôture de l'Enquête plus 1 mois et 15 jours.
Ces informations seront également consultables pendant cette même période sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com.

Au terme de l'enquête publique, lorsque le Commissaire-Enquêteur aura rendu son rapport et ses conclusions, le Conseil Municipal devra délibérer pour approuver le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et de l'avis du Commissaire-Enquêteur.

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

ANNEXE 7

ANNONCES LEGALES
HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE PREFECTORAL

VAR

Tél. 04 91 57 75 39
toulonpub@lamarseillaise.fr

COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal N°2022/35 en date du 04 février 2022, le Maire a prescrit l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens.
Avant d'être soumis à l'approbation du Conseil Municipal, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune sur Argens fait l'objet d'une enquête publique de trente trois (33) jours, du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril 2022 inclus.
A cet effet, Madame Anne-Laure KERBOUL est désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en qualité de Commissaire-Enquêteur.
Le dossier d'enquête publique sur support papier peut être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 01 avril 2022 à 16h30, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30) :
- en Mairie d'honneur au Village ; siège de l'enquête publique, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe de la Bouverie ; 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des deux Siciles, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe des Issambres ; Place San Peïre, 83380 Les Issambres.
Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur la plateforme dématérialisée https://www.registrednat.fr/plu-roquebrune et sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com.
Le Chargé de mission PLU à la Commune de Roquebrune-sur-Argens est Monsieur Brice LEHOUX et joignable au 04 94 19 59 42 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
Conjointement, un poste informatique est mis gratuitement à la disposition du public en Mairie d'honneur, située Parking des Artichauts, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Madame Anne-Laure KERBOUL se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, 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.

Pendant toute la durée de l'Enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public peuvent être consignées dans les registres d'enquête ouverts en mairie d'honneur et en mairies annexes (de la Bouverie et des Issambres), ou adressées au Commissaire-Enquêteur à l'adresse postale suivante :

Madame Anne-Laure KERBOUL, Commissaire-Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

ou consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé https://www.registrednat.fr/plu-roquebrune
ou adressées via l'adresse courriel plu-roquebrune@registrednat.fr
L'évaluation environnementale et le résumé non technique qui figurent dans le rapport de présentation et l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique.
Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur, transmis au Maire de Roquebrune-sur-Argens dans les trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, seront tenus à la disposition du public en mairie d'honneur durant un an à compter de la date de clôture de l'Enquête plus 1 mois et 15 jours. Ces informations seront également consultables pendant cette même période sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com.
Au terme de l'enquête publique, lorsque le Commissaire-Enquêteur aura rendu son rapport et ses conclusions, le Conseil Municipal devra délibérer pour approuver le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et de l'avis du Commissaire-Enquêteur.

202202524

RAPIDITÉ, EFFICACITÉ
sur 4 départements (13/83/30/34)
Votre contact :
ipp@lamarseillaise.fr / 04 91 57 75 34
Devis sur demande
La Marseillaise
Il existe d'autres voix,
on vous le dit tous les jours

Ces décharges sauvages qui empoisonnent le Var

LE REVEST

Une nouvelle fois obligé d'intervenir pour faire évacuer, à la charge de la commune, les déchets déversés illégalement dans la colline, le maire Ange Musso (DVD) est exaspéré.



Le maire du Revest Ange Musso vendredi matin sur la route de Tourris devant un nouvel amoncellement de déchets sauvages. PHOTO T.T.

Pour ne pas avoir à payer la mise en décharge des déchets amiantés, des entrepreneurs peu scrupuleux continuent de déverser ces matières polluantes dans les collines varoises. Sur la commune du Revest, la route de Tourris qui mène à la carrière fait partie de ces sites privilégiés pour ces dépôts sauvages réguliers. Le maire Ange Musso (DVD) était présent vendredi pour assister à l'intervention d'une entreprise spécialisée venue évacuer près 3 tonnes de tôles ondulées et autres gravats du BTP à la charge de la municipalité. Dépité, il montre « *le spectacle de désolation* » que provoquent ces amoncellements sauvages en pleine nature. « *C'est criminel !* », peste-t-il. Et coûteux, puisque « *dès qu'on rentre dans une opération amiante c'est à chaque fois une facture de 3 à 4 000 euros pour la commune* ». Et tous les six mois, rebelote.

« *C'est d'autant plus désolant, énervant, que dans peu de temps va commencer le procès de la personne qui a renversé et tué mon ami Jeannot, le maire de Signes.* » Pour mémoire, Jean-Mathieu Michel est mort écrasé par une camionnette venue déchargée illégalement des gravats en août 2019. Une fin tragique qui avait suscité une très vive émotion dont beaucoup espéraient qu'elle serait suivie d'une réelle prise de conscience du désastre que provoquent ces pratiques trop souvent impunies. Le temps a passé et de toute évidence rien n'a changé.

« *Il nous est arrivé d'attraper les malfaisants et on les a poursuivis mais nous nous sommes retrouvés souvent tout seuls. On a fait les procès-verbaux mais le procureur n'a pas poursuivi. Nous nous sommes donc constitués partie civile et ça nous a encore coûté des frais* », déplore le maire du Revest.

« On ne peut pas clôturer toute la colline »

Pour autant, Ange Musso affirme ne pas renoncer. « *On mène un véritable combat, on nettoie régulièrement, on fait beaucoup d'efforts mais ça reste très compliqué. Parce qu'au final, tout est toujours à recommencer. Mais on va continuer* », insiste-t-il. Notamment avec l'aide de l'association Les Chercheurs en Herbe qui organise des opérations citoyennes.

Puis, afin qu'il ne subsiste aucune ambiguïté sur les responsables, il pointe du doigt : « *Ce tas-là, clairement, ce ne sont pas des particuliers qui l'ont formé, ce sont des entreprises qui ne jouent pas le jeu, avec un enlèvement des déchets facturé aux clients et abandonnés dans la nature.* »

Les solutions pour faire face à ce fléau ? Pour commencer, des blocs de rochers ont été placés de façon à barrer les accès des chemins et éviter ainsi les déchargements trop discrets des contrevenants à l'écart de la route. « *Mais on ne peut pas clôturer toutes les collines, ce n'est pas possible !* », tient-il à préciser.

L'utilisation de caméras à reconnaissance automatique des plaques d'immatriculation est également à l'étude sur la commune de La Valette et du Revest, explique Ange Musso.

« *Lorsqu'on constate la présence de déchets, on regarde les camions qui sont montés pleins et redescendus vides et qui ne se sont pas fait inscrire à la décharge autorisée qui est à 500 mètres d'ici à peine.* »

Le maire, qui est également juriste n'est pas du tout certain pour autant que les images produites et l'absence de bons de décharge des conducteurs épinglés constitueront pour la justice un faisceau d'indices suffisant. « *Ça, c'est le juge qui nous le dira* », conclut-il, bien décidé à mettre un terme à l'impunité.

Thierry Turpin

TOULON. 305 pétitions signées pour la paix

Neuf militants du mouvement de la paix se sont mobilisés vendredi matin sur la place des Mûriers à Toulon pour diffuser 400 tracts au sujet de l'Ukraine, « *pour faire valoir l'aspiration des peuples à la paix* » et pour que « *la France participe en qualité d'observateur à la première réunion sur l'interdiction des armes nucléaires, organisée par l'ONU à Vienne du 22 au 24 mars* ». Après une heure trente de tractage, ils ont posté les 305 pétitions rassemblées lors des sept tables de rencontres précédentes, « *pour que la France ratifie le Traité d'interdiction des armes nucléaires* ». **T.A.** PHOTO T.A.



Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2022 à 0,183 € HT pour les Var.

Par dérogation, conformément à l'article 3 du même arrêté, certaines annonces légales concernant les sociétés font l'objet d'une tarification forfaitaire.

Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 et régie par le décret du 28 décembre 2012.

▽ Avis d'Enquêtes

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal N°2022/35 en date du 04 février 2022, le Maire a prescrit l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrunesur-Argens.

Avant d'être soumis à l'approbation du Conseil Municipal, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune sur Argens fait l'objet d'une enquête publique de trente trois (33) jours, du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril 2022 inclus. A cet effet, Madame Anne-Laure KERBOUL est désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en qualité de Commissaire-Enquêteur. Le dossier d'enquête publique sur support papier peut être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 01 avril 2022 à 16h30, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30):

- en Mairie d'honneur au Village ; siège de l'enquête publique, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe de la Bouverie ; 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des deux Siciles, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe des Issambres ; Place San Peïre, 83380 Les Issambres.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur la plateforme dématérialisée https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune et sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com. Le Chargé de mission PLU à la Commune de Roquebrune-sur-Argens est Monsieur Brice LEHOUX et joignable au 04 94 19 59 42 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Conjointement, un poste informatique est mis gratuitement à la disposition du public en Mairie d'honneur, située Parking des Artichauts, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Madame Anne-Laure KERBOUL se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, 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.

Pendant toute la durée de l'Enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public peuvent être consignées dans les registres d'enquête ouverts en mairie d'honneur et en mairies annexes (de la Bouverie et des Issambres), ou adressées au Commissaire-Enquêteur à l'adresse postale suivante :

Madame Anne-Laure KERBOUL, Commissaire-Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur - Parking des Artichauts - 83520 Roquebrune-sur-Argens
ou consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé :
https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune
ou adressées via l'adresse courriel plu-roquebrune@registredemat.fr

L'évaluation environnementale et le résumé non technique qui figurent dans le rapport de présentation et l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique. Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur, transmis au Maire de Roquebrune-sur-Argens dans les trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, seront tenus à la disposition du public en mairie d'honneur durant un an à compter de la date de clôture de l'Enquête plus 1 mois et 15 jours. Ces informations seront également consultables pendant cette même période sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com.

Au terme de l'enquête publique, lorsque le Commissaire-Enquêteur aura rendu son rapport et ses conclusions, le Conseil Municipal devra délibérer pour approuver le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et de l'avis du Commissaire-Enquêteur.

▽ Vie des Sociétés

CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 24/01/2022, il a été constitué une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Dénomination Sociale : CWD
Sigle : CWD
Forme : Société par Actions Simplifiée.
Capital social : 1 500 €.
Siège social : 12, avenue des Lavandes, 83480 Puget-sur-Argens.
Objet social : La société à pour objet la création d'une marque incluant : la conception, la fabrication, la vente et la promotion de vêtements, accessoires, chaussures et maroquinerie.
Président : M. Antoine CORPET demeurant 121 Avenue des Lavandes, 83480 Puget-sur-Argens.
Directeur Général : M. Lucas DEVARD demeurant 284 Boulevard du commerce, 83480 Puget-sur-Argens.
Directeur Général : M. Lucas WEINSBERG demeurant 290 Avenue Imer, 83370 Saint-Aygulf.
Clause d'agrément : Les statuts contiennent une clause d'agrément des cessions de parts.
Clause d'admission : Tout associé peut participer aux assemblées quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à une voix.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au R.C.S. de Fréjus.

CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 08/02/2022, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : RAFFIA.
Objet social : Vente de chaussures, maroquinerie, accessoires et vêtement.
Siège social : 91, av. de la Giscle, 19 domaine de la Grande Bleue, 83310 Cogolin.
Capital : 1 000 €.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS FREJUS.
Président : Madame FERRANDIS Fanny, demeurant 91, av de la Giscle, 19, Domaine de la Grande Bleue, 83310 COGOLIN.
Admission aux assemblées et droits de votes : Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant 5% au moins du capital. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.
Clause d'agrément : La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers y compris au conjoint, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

FERRANDIS Fanny

var-matin
UN JOURNAL OFFICIEL HABILITÉ POUR VOS **ANNONCES LÉGALES**
VIE DES SOCIÉTÉS
www.clic-legales.com
MARCHÉS PUBLICS
www.varmatinmarchespublics.com
AVIS ADMINISTRATIFS
Adressez vos demandes par mail
Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

CMF Conseil & Expertise

DISSOLUTION ANTICIPEE

Dénomination : MIDI PROVENCE.
Forme : SCI société en liquidation.
Capital social : 289653 euros.
Siège social : 4 Place Noel Blache, 83000 Toulon. 398147066 RCS de Toulon.
Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 31 décembre 2021, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 31 décembre 2021. Monsieur René Caren, demeurant 644, Corniche de Solviou 83140 Six-Fours-les-Plages a été nommé liquidateur et lui a conféré les pouvoirs les plus étendus.
Le siège de la liquidation est au siège social, adresse où doit être envoyée la correspondance.

▽ Divers

NATHALIE GUILLERMIN EURL
EURL au capital de 250 €
Siège social : 44 corniche de l'argens / 83380 LES ISSAMBRES
RCS FREJUS

RECTIFICATIF

Rectificatif de l'annonce parue sous le n°L220000810 dans l'édition du 07/02/2022 en page 23.
Il fallait lire : ERRATUM
OBJET SOCIAL : AGENT COMMERCIALE
COMPLEMENT D ADRESSE siège social / gérance
résidence la corniche 806

La Gérante Associée Unique

▽ Convocations aux A.G.

SCALALORGUAISE
12, avenue des 4 Pierres
83510 Lorgues
Tél : 04.94.73.70.10 Fax : 04.94.73.20.03
RCS DRAGUIGNAN (2002 D 89) -
SIRET 78309443600012 - AGREMENT 83-88 A

CONVOCATION AG

Les Associés Coopérateurs sont invités à participer à l'Assemblée Générale Mixte qui se tiendra à notre siège social, à la Coopérative, le lundi 28 février 2022 à 14 H 30.

Ordre du jour à caractère ordinaire :
- Approbation de la régularité de la convocation,
- Approbation du procès verbal de la précédente Assemblée Générale,
- Présentation des comptes, lecture du rapport du Conseil d'Administration, lecture des deux rapports du Commissaire aux Comptes, examen et approbation des comptes, quitus aux Administrateurs de leur gestion.
- Affectation du résultat,
- Constatation du capital social,
- Renouvellement du tiers sortant des Administrateurs,
- Fixation des frais de fonctionnement du Conseil d'Administration,
- Fixation du budget attribué à la formation des Administrateurs,
- Questions diverses.

Ordre du jour à caractère extraordinaire :
- Mise en place de l'option avec des tiers non associés,
- Diminution de la durée initiale d'engagement,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président du Conseil d'Administration.

DIVERTISSEMENT nice-matin HORS-SÉRIE var-matin

Détendez-vous avec ce hors-série « Spécial Jeux »
100 pages de jeux classiques et originaux
dont 8 pages spéciales de culture générale !

3,90€

En vente actuellement chez votre marchand de journaux



Le numéro TV Magazine Var-matin du 12 février 2022 contient deux encarts régionaux. Edition Fréjus St Raphaël St Tropez « Château d'Ax » de 4 pages, mis sous blister et tiré à 15.000 exemplaires. Edition Var « Atlas For Men » de 20 pages, mis sous blister et tiré à 63.000 exemplaires.

NOUS JOINDRE AU SIEGE OU EN AGENCES

Régie publicitaire/Annonces : 04.93.18.70.00
Rédaction siège : 04.93.18.26.13
Rédaction Toulon : 04.94.93.31.00
Rédaction St-Tropez : 04.94.55.96.10
Rédaction St-Raphaël : 04.94.19.33.02
Rédaction Brignoles : 04.94.69.67.10
Rédaction Draguignan : 04.94.50.90.30
Rédaction Hyères : 04.94.12.81.90
Rédaction La Seyne : 04.94.10.35.00

« VAR-MATIN »
Président - Directeur de la publication : Jean-Louis Pelé

Directeur des rédactions : Denis Carreaux

Siège social et imprimerie :
Société par actions simplifiées
Groupe Nice-Matin
Capital 6.496.001,00 €
Actionnaire : Avenir Développement
214, boulevard du Mercantour
06290 Nice Cedex 3
Mail siège : accueil@nicematin.fr

Dépôt légal à parution
CPPAP Print : 0425 C 85864
CPPAP Web : 1125 Y 90216
ISSN 0221-3524

Pour usine Norske : origine du papier : France - 51% de fibres recyclées - Papier certifié P.E.F.C. - Ptot : 0.010 kg/t.

Pour usine UPM : origine du papier majoritaire : Allemagne - 88% de fibres recyclées - Papier certifié P.E.F.C. - Ptot : 0.008 kg/t.

ACPM OJD DIFFUSION
Notre diffusion est contrôlée par Diffusion Contrôle (O.J.D)

Abonnements : N°Cristal 09 69 32 83 83 APPEL NON SURTAXE
12 mois . . 443 € (7 j.)

TIRAGE PRECEDENT :
Var-Matin : 37.444
Groupe Nice-Matin : 86.617

SUPPLÉMENT TV MAG N° 1828
SUPPLÉMENT VERSION FEMINA N° 1037

« VAR-MATIN » adhère au ARPP
Autorité de régulation professionnelle de la publicité
23, rue Auguste-Vacquerie - 75116 Paris

PEFC 10-31-3460

« La reproduction ou l'utilisation, sous quelque forme que ce soit, de nos articles ou informations est interdite. »

CLUB DES ABONNÉS
DEVENEZ AMBASSADEUR !
nice-matin var-matin

PARRAINEZ
UN DE VOS PROCHES
et recevez
UN BON D'ACHAT DE 30€*

Appelez dès maintenant le **04 93 18 28 85**
pour en profiter !



*Offre valable jusqu'au 31/12/22 en téléphonant au 04 93 18 28 85 ou en envoyant un mail à lbianchini@nicematin.fr. Pour le parrain, bon d'achat à valoir en grandes surfaces, envoyé après 3 mois d'abonnement du filleul. Pour le filleul, valable pour un abonnement de 12 mois - filleul hors fichier abonné. Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours, non fractionnable et non remboursable, même partiellement.



« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. »
PHOTO LM

Défricher sans permis oblige à reboiser

CEYRESTE

Forte amende pour un déboisement sauvage et obligation de reconstituer l'état initial du terrain.

Les défrichements sauvages vont bon train. Pas vu, pas pris, mais vu, pris, pendu. Le tribunal correctionnel de Marseille a ainsi condamné, vendredi, un habitant de Ceyreste, commune recherchée sur les hauteurs de La Ciotat pour sa vue panoramique sur la rade, pour avoir défriché sans autorisation une surface boisée de 2 500 m².

Tout part d'un contrôle de la direction des territoires et de la mer (DDTM). Le 27 février 2019, deux agents assermentés constatent un défrichement commencé en réalité depuis le 18 janvier autour d'une villa située chemin Charré. Le défrichement s'inscrit dans un projet plus global de remaniement de la demeure.

Le propriétaire a commencé à défricher sans attendre la déclaration préalable qui ne sera accordée que huit mois plus tard et le permis de construire l'année suivante. « *Une autorisation de défrichement était un préalable. C'était bien stipulé dans les formulaires d'urbanisme* », lui rappelle la présidente. « *Je pensais avoir effectué une demande dans les règles. Je suis d'accord pour reboiser après mes travaux qui sont en cours. Je reboiserai en septembre. Cela prendra 2 à 3 mois pour la partie végétation* », promet Serge P., 59 ans, qui ne reconnaît toutefois pas le délit. Pour ce marchand de biens à la tête de plusieurs sociétés, même les photos sous le nez, c'est pas un défrichement. « *Couper de la végétation, ce n'est pas défricher.* »

« *Nos services ont constaté le défrichement des sols par la coupe des éléments végétaux et l'empêchement par des remblais de la régénération de la forêt* », réplique un agent de la direction départementale des territoires et de la mer. « *On lui avait bien expliqué en 2019 ce qu'était une remise en état. Là, on nous propose un jardin d'agrément et un ou deux arbres. Ce n'est pas une remise à l'état forestier initial* », enfonce sa collègue.

Aux yeux du parquet, le défrichement est caractérisé. « *Des espèces végétales ont été détruites, des arbres déracinés* », insiste le substitut Guillaume Bricier. « *On est sur un chantier massif et ce n'est pas le premier cas à Ceyreste. C'est même un sport national dès qu'il y a une vue sur mer, on arrase la colline. Moi, je vois un aménagement massif d'une propriété dans la forêt.* » Le propriétaire encourt jusqu'à 350 000 euros d'amende. Le calcul est simple : 150 euros/m² déboisé. L'amende est portée à 450 euros/m² quand le délit touche un espace boisé classé. San compter la sanction administrative, consistant à la reconstitution de l'état boisé du terrain. En l'espèce, le parquet réclamait 20 000 euros d'amende, priant le tribunal de fixer dans son jugement les conditions de la remise en état telle que proposée par l'administration.

« C'est même un sport national. Dès qu'il y a une vue sur mer, on arase la colline ! »

Le substitut du procureur Guillaume Bricier

« *Tout ça pour quelques travaux* », minimise son avocat, Me Pierre Toussain Caviglioli qui plaide la relaxe, puisqu'à ses yeux il nie ni défrichement, ni intention coupable. « *De toute façon il va revégétaliser. Il n'a pas eu le temps matériellement avec le Covid.* » D'avancer que la DDTM a répondu plus vite au signalement d'une voisine vertueuse qu'à son courriel de demande d'exemption d'étude d'impact. « *Les ouvriers ont cassé quelques arbres pour passer leurs engins. Il faut bien réaliser les travaux pour la piscine et les restanques.* » Tout cela lui semble « *insignifiant* » et « *les agents de la DDTM manient des concepts dans l'abstraction pour satisfaire des lubies* ».

La chambre de l'urbanisme a condamné le propriétaire à 20 000 euros d'amende dont moitié avec sursis, lui signifiant qu'il avait commencé ses opérations avant même d'envoyer son mail à la DDTM. Il devra reconstituer l'état boisé du terrain avec l'accord préalable de la DDTM sur le choix des essences végétales à replanter d'ici la fin de l'année, le tout sous astreinte de 30 euros par jour.

David Coquille

ANNONCES LEGALES
HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE PREFECTORAL

VAR
Tél. 04 91 57 75 39
toulonpub@lamarseillaise.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Par arrêté municipal N°2022/35 en date du 04 février 2022, le Maire a prescrit l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens.
Avant d'être soumis à l'approbation du Conseil Municipal, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune sur Argens fait l'objet d'une enquête publique de trente trois (33) jours, du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril 2022 inclus.
A cet effet, Madame Anne-Laure KERBOUL est désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en qualité de Commissaire-Enquêteur.
Le dossier d'enquête publique sur support papier peut être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 01 avril 2022 à 16h30, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30) :
- en Mairie d'honneur au Village ; siège de l'enquête publique, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe de la Bouverie ; 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des deux Siciles, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe des Issambres ; Place San Peire, 83380 Les Issambres.
Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur la plateforme dématérialisée https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune et sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com.
Le Chargé de mission PLU à la Commune de Roquebrune-sur-Argens est Monsieur Brice LEHOUX et joignable au 04 94 19 59 42 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
Conjointement, un poste informatique est mis gratuitement à la disposition du public en Mairie d'honneur, située Parking des Artichauts, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Madame Anne-Laure KERBOUL se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, 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.

Pendant toute la durée de l'Enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public peuvent être consignées dans les registres d'enquête ouverts en mairie d'honneur et en mairies annexes (de la Bouverie et des Issambres), ou adressées au Commissaire-Enquêteur à l'adresse postale suivante :

Madame Anne-Laure KERBOUL, Commissaire-Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

ou consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune
ou adressées via l'adresse courriel plu-roquebrune@registredemat.fr
L'évaluation environnementale et le résumé non technique qui figurent dans le rapport de présentation et l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique.
Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur, transmis au Maire de Roquebrune-sur-Argens dans les trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, seront tenus à la disposition du public en mairie d'honneur durant un an à compter de la date de clôture de l'Enquête plus 1 mois et 15 jours. Ces informations seront également consultables pendant cette même période sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com.
Au terme de l'enquête publique, lorsque le Commissaire-Enquêteur aura rendu son rapport et ses conclusions, le Conseil Municipal devra délibérer pour approuver le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et de l'avis du Commissaire-Enquêteur.

202202525

Publications d'annonces légales et judiciaires

RAPIDITÉ, EFFICACITÉ
sur 4 départements (13/83/30/34)

Votre contact :
ipp@lamarseillaise.fr / 04 91 57 75 34
Devis sur demande

Certifié Nice-Matin - Paru dans édition Toulon le 05/03/2022

Appels d'offres

Avis d'Appels

VILLE DE LA GARDE
M. Le Maire
Sce Programmation-Marchés Publics
Rue Jean Baptiste Lavène
BP 121 83957 La Garde - Cedex
Tél : 04 94 08 98 05
SIRET 21830062200014

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Référence acheteur : TRAVAUX EXTENSION CIMETIERE
L'avis implique un marché public
Objet : TRAVAUX D'EXTENSION DU CIMETIERE DE LA VILLE DE LA GARDE EN 5 LOTS
Procédure : Procédure adaptée
Forme du marché : Prestation divisée en lots : oui
Lot N° 1 -Terrassements, VRD, éclairage public et équipements funéraires
Lot N° 2 - Aménagements Paysagers et Mobilier Urbain
Lot N° 3 - Construction d'un local technique
Lot N° 4 - Création de bétons architecturaux
Lot N° 5 - Clôtures et ferronneries
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
40% Valeur technique
60% Prix
Remise des offres : 23/03/22 à 16h00 au plus tard.
Envoi à la publication le : 01/03/2022
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur https://www.ville-lagarde.fr

Avis de Procédure Adaptée

SYNDICAT DE GESTION DE L'EYGOUTIER - M. Christian SIMON
Siège social : Hôtel de Ville - BP 121 - 83957 LA GARDE - cedex - Tél. 04.94.08.98.46
SIRET 20008845800019

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Référence acheteur : BASSINSPAPI1
L'avis implique un marché public
Objet : CONSTRUCTION DE TROIS BASSINS DE RETENTION SUR UN AFFLUENT DE L'EYGOUTIER, LA PLANQUETTE - PAPI 1 (EN 5 LOTS)
Procédure : Procédure ouverte
Forme du marché : Division en lots : oui
Lot N° 1 -Terrassement et ouvrages hydrauliques - Bassin 1 : Site des Moulières
Lot N° 2 -Terrassement et ouvrages hydrauliques - Bassins 2 et 3 : Stade Guy Moquet et site de tir à l'arc
Lot N° 3 - Aménagements paysagers et équipements - Bassin 1 : Site des Moulières
Lot N° 4 - Aménagements paysagers et équipements - Bassin 2 : Stade Guy Moquet
Lot N° 5 - Aménagements paysagers et équipements - Bassin 3 : Site de tir à l'arc
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
60% Valeur technique de l'offre appréciée à l'aide du mémoire technique
40% Prix
Remise des offres : 15/04/22 à 16h00 au plus tard.
Envoi à la publication le : 28/02/2022
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Cette consultation bénéficie du Service DUME.
Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.marches-publics.info

VILLE DE LA GARDE - M. Le Maire - Sce Programmation-Marchés Publics
Rue Jean-Baptiste-Lavène BP 121 83957 La Garde - Cedex -Tél. 04.94.08.98.05
SIRET 21830062200014

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Référence acheteur : MBC VITRES
L'avis implique un marché public
Objet : ACCORD CADRE A COMMANDES : PRESTATIONS DE NETTOYAGE DES SURFACES VITREES ET DE CERTAINS BATIMENTS COMMUNAUX DE LA VILLE DE LA GARDE (2 LOTS).
Procédure : Procédure adaptée
Forme du marché : Prestation divisée en lots : oui
Lot N° 1 - Nettoyage des surfaces vitrées intérieures et extérieures de l'ensemble des bâtiments communaux.
Lot N° 2 - Nettoyage partiel des locaux du cinéma du Rocher et/ ou autres bâtiments communaux.
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
40% Valeur technique
60% Prix
Remise des offres : 25/03/22 à 16h00 au plus tard.
Envoi à la publication le : 02/03/2022.
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur https://www.ville-lagarde.fr

Annonces légales

Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2022 à 0,183 € HT pour les Var.
Par dérogation, conformément à l'article 3 du même arrêté, certaines annonces légales concernant les sociétés font l'objet d'une tarification forfaitaire.
Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 et régie par le décret du 28 décembre 2012.

Avis Administratifs

AVIS ADMINISTRATIFS
CRÉATION D'UNE CHAMBRE FUNÉRAIRE

Monsieur Gilles Garcia, Gérant des Pompes Funèbres Le Papillon dont le siège social est situé au 620, avenue Marcel-Paul à La Seyne-sur-Mer (83500)
Certifie avoir déposé en préfecture du Var, conformément à l'article R2223-74 du C.G.C.T, un dossier de demande d'autorisation de création d'une chambre funéraire sur la commune du BRIGNOLES (83023), 134, avenue de la Burlière, dont les références cadastrales sont AW0116 et 0115.
Cette création est soumise à décision préfectorale après consultation du conseil municipal concerné et avis du CODERST.
Modalités du projet : Construction d'une chambre funéraire d'une superficie de 610 m², comportant un vaste hall d'accueil, cinq salons de présentation des défunts, une salle de préparation des corps avec 10 cases réfrigérées, des sanitaires, des vestiaires et 12 places de stationnement dont une place PMR.
L'ouverture au public pour les visites est prévue du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 et par digicode 24h/24 et 7j/7.
La date d'ouverture prévisionnelle de la chambre funéraire est envisagée fin 1er trimestre 2023.

Cessation de Garantie

CESSATION DE GARANTIE

En complément de la publication de cessation de garantie et conformément aux articles 22-1, 44 et 45 du décret du 20 juillet 1972, GALIAN Assurances – Société anonyme d'Assurance – RCS 423 703 032, située au 89, rue la BOETIE, 75008 PARIS, informe que OBE INSURANCE, en qualité de nouveau garant financier, a justifié reprendre avec tous ses effets, à compter de la cessation effective de la garantie, les engagements précédemment octroyés par GALIAN Assurances, à IMMO LIBERTE II, 34, boulevard de STRASBOURG Galerie LE CARROUSEL 83000TOULON RCS : 539355768 Ex-client N° 44367 A Pour les activités : TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE GESTION IMMOBILIERE En conséquence, les créances, s'il en existe, devront être produites (dans les trois mois de cet avis) au siège du nouveau garant : - OBE INSURANCE 110 ESP DU GENERAL DE GAULLE COEUR DEFENSE -TOUR A 92931 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

Convocations aux A.G.

Société Coopérative Agricole
MOULIN DES CINQ PONTS
Siège social : Quartier St Pierre83390 CUERS
N° Agrément : 14146 R.C.S. : 783 061 344
R.C.S. Toulon

CONVOCATION AG ORDINAIRE

Une Assemblée Générale Ordinaire de la coopérative a été fixée au 25 mars 2022.
Compte tenu de la crise sanitaire, l'AGO se tiendra à huis-clos et les associés coopérateurs consultés par correspondance.
L'ordre du jour est le suivant :
1. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2021
2. Bilan et compte d'exploitation de l'exercice 2020/2021, clos le 30 septembre 2021
3. Rapport moral et financier sur l'exercice 2020/2021, clos le 30 septembre 2021
4. Approbation des comptes et quitus aux administrateurs5. Affectation des résultats
6. Constatation de la variation du capital social souscrit
7. Election des administrateurs. Est rééligible : Lucien Lannuel
8.Budget de fonctionnement du conseil d'administration et de formation des administrateurs
Le texte des résolutions proposées leur sera envoyé individuellement.
Le Conseil d'Administration

Avis d'Enquêtes

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS
COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal N°2022/35 en date du 04 février 2022, le Maire a prescrit l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrunesur-Argens.
Avant d'être soumis à l'approbation du Conseil Municipal, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune sur Argens fait l'objet d'une enquête publique de trente trois (33) jours, du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril 2022 inclus. A cet effet, Madame Anne-Laure KERBOUL est désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en qualité de Commissaire-Enquêteur. Le dossier d'enquête publique sur support papier peut être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 01 avril 2022 à 16h30, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30):
- en Mairie d'honneur au Village ; siège de l'enquête publique, Parking des Artichauts, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe de la Bouverie ; 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des deux Siciles, 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- en Mairie annexe des Issambres ; Place San Peïre, 83380 Les Issambres.
Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur la plateforme dématérialisée https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune et sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com. Le Chargé de mission PLU à la Commune de Roquebrune-sur-Argens est Monsieur Brice LEHOUX et joignable au 04 94 19 59 42 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Conjointement, un poste informatique est mis gratuitement à la disposition du public en Mairie d'honneur, située Perking des Artichauts, pendant toute la durée de l'enquête publique.
Madame Anne-Laure KERBOUL se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, 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.
Pendant toute la durée de l'Enquête, les observations, propositions et contre-propositions du public peuvent être consignées dans les registres d'enquête ouverts en mairie d'honneur et en mairies annexes (de la Bouverie et des Issambres), ou adressées au Commissaire-Enquêteur à l'adresse postale suivante :
Madame Anne-Laure KERBOUL, Commissaire-Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur - Parking des Artichauts - 83520 Roquebrune-sur-Argens
ou consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé :
https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune
ou adressées via l'adresse courriel plu-roquebrune@registredemat.fr
L'évaluation environnementale et le résumé non technique qui figurent dans le rapport de présentation et l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique. Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur, transmis au Maire de Roquebrune-sur-Argens dans les trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, seront tenus à la disposition du public en mairie d'honneur durant un an à compter de la date de clôture de l'Enquête plus 1 mois et 15 jours. Ces informations seront également consultables pendant cette même période sur le site internet de la commune https://www.roquebrune.com.
Au terme de l'enquête publique, lorsque le Commissaire-Enquêteur aura rendu son rapport et ses conclusions, le Conseil Municipal devra délibérer pour approuver le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et de l'avis du Commissaire-Enquêteur.

Vie des Sociétés

SPMR
SCI au capital de 1 000 €
Siège social : L'austerlitz, bâtiment B1, avenue de Verdun 06220 VALLAURIS
R.C.S. ANTIBES 880577093

TRANSFERT DE SIÈGE

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 02/03/2022, il a été décidé de transférer le siège social au 1966, chemin de Saint-Claude, 7, domaine de la Jacqueline 06600 ANTIBES à compter du 02/03/2022.
L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence.
Mention en sera faite au R.C.S. de ANTIBES.

MODIFICATION DU SIEGE SOCIAL

Par délibération en date du 3 juillet 2021, l'assemblée générale de la SCI HAUTE GARONNETTE dont le siège sociale est 6, impasse des Cytises 71640 Givry, a décidé de transférer son siège social au 12, avenue du Mont-Cabasse, 83120 SAINTE-MAXIME et d'en modifier, en conséquence les statuts et d'en faire mention au RCS de Fréjus (83) et de CHALON-SUR-SAONE (71).

MODIFICATION DES DIRIGEANTS

SCI BLEUTOPAZE RCS FREJUS 821515954
6, place Salvagno 83520 Roquebrune
L'assemblée générale du 2 mars 2022 a nommé le même jour comme nouveau Gérant M.Willy BENOIT né le 1/09/1971 à Rochefort demeurant 60, avenue de Breteuil 75007 Paris.
Mention faite au RCS Fréjus

Divers

AVIS RECTIFICATIF

Dans l'annonce concernant la société CWD SAS parue le 12/02/2022 dans VAR MATIN, il fallait lire :
19/02/2022 en lieu et place de aux termes d'un acte SSP du 24/01/2022.
Le reste est sans changement.

Professionnels,
vous cherchez à recruter,
contactez-nous :

NM . MEDIA
04 93 18 70 00
emploi@nicematin.fr
GROUPE nice-matin

ANNEXE 8

POLICE MUNICIPALE

Roquebrune-sur-Argens

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT

N° **2022 000036**

l'an deux mille vingt deux, le onze du mois de février

Nous soussigné(s), **Brigadier-Chef Principal PENNACINO Philippe**

Agents de police judiciaire adjoints, dûment agréés et assermentés, en résidence administrative à la police municipale de Roquebrune-sur-Argens - 83520.
Vu les articles 21/2°, 21-2, 78-6 et D15 du Code de Procèdure Pénale
Vu l'article L 511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, agissant en uniforme, revêtu(s) des insignes de notre fonction et conformément aux ordres de nos Chefs.

OBJET: Affichage - Avis d'Enquête Publique PLU

SAISINE

Ce jour, vendredi 11 février 2022, à la demande du service Urbanisme, effectuons les constatations d'affichage d'un avis d'enquête publique pris par arrêté municipal n° 2022/35 en date du 04 février 2022, prescrivant l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune sur Argens.

Nous constatons que l'avis d'enquête publique est affiché :

- A la Mairie d'Honneur, parking du Jardin des Artichauts (photos 1 et 2)
-A la Mairie Annexe des Issambres, place San Peire (photos 3 et 4)
- A l'Hotel de Ville situé Rue Grande Cabasse (photos 5 et 6)
- A la Mairie Annexe de la Bouverie, place des Félibres (photos 7 et 8)

Rapport établi à toutes fins utiles

PJ : - 8 photographies

CLÔTURE ET TRANSMISSION

Signature du rapport N° **2022 000036**

L'(es) APJA :

Brigadier-Chef Principal PENNACINO Philippe

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-S/ARGENS 83 Var

Fait et clos à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le **11/02/2022**

Vu et transmis, le 11.02.2022. par le Commandant du Corps de Police

P.O.

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS 38 (Var)

DESTINATAIRES

- Monsieur le Maire
- M. l'Adjoint délégué à la Sécurité
- M. le Commandant de la brigade de Gendarmerie de FRÉJUS
- Archives

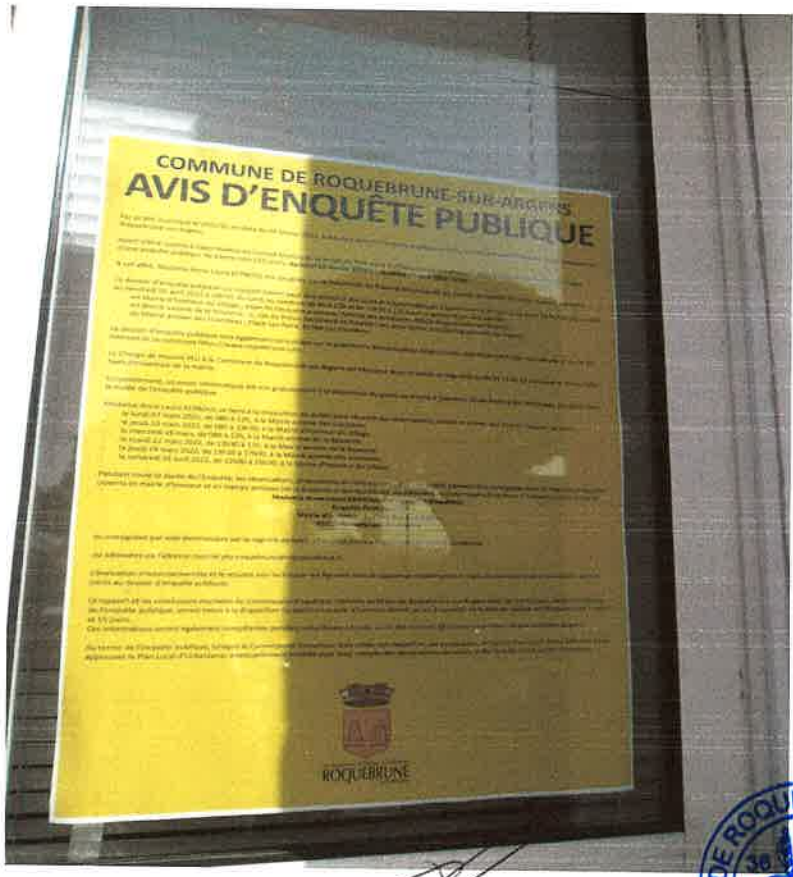


Photo 1



Photo 2

Mairie d'Honneur, parking du Jardin des Artichauts (photos 1 et 2)



MAIRIE DE ROQUEBRUNE-sur-ARGENS

Photo3



Photo 4

Mairie Annexe des Issambres, place San Peire (photos 3 et 4)



Photo 5



Photo 6

Hotel de Ville situé Rue Grande Cabasse (photos 5 et 6)

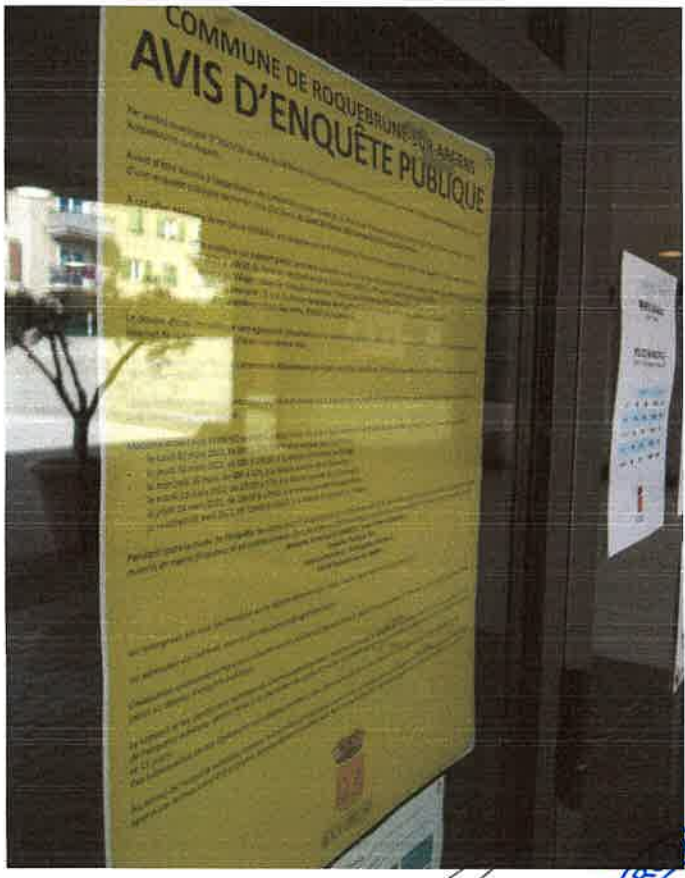


Photo 7



Photo 8

Mairie Annexe de la Bouverie, place des Félibres (photos 7 et 8)

ANNEXE 9



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ARRÊT DU PLU

Attendu depuis de nombreuses années, le Plan Local d'Urbanisme communal a enfin été arrêté, le 6 octobre dernier, lors du Conseil Municipal.

Cette étape clé marque la finalisation de la phase d'étude du projet, par ailleurs qualifié de vertueux par les services de l'État, des points de vue de la modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Elle initie la phase administrative de concertation, durant laquelle vous serez invités à vous prononcer sur le projet lors de l'enquête publique, premier trimestre 2022. Cette ultime étape de concertation citoyenne débutera dès retour d'avis des personnes publiques associées, sous forme d'enquête publique, durant 1 mois.

Le commissaire enquêteur, nommé par le Président du Tribunal Administratif, conduira l'enquête de manière à permettre à la population ou à toute autre personne concernée par le PLU, de prendre connaissance des documents et participer en présentant ses observations et requêtes sur un registre d'enquête.

PLU LES ETAPES

PLU Plan Local d'Urbanisme

Octobre 2021
Arrêt du PLU

Nomination du commissaire enquêteur

Réception des avis des Personnes Publiques Associées

Enquête publique
durée : un mois
1° trimestre 2022

Actualisation du document en appui sur le rapport du commissaire enquêteur et des remarques des Personnes Publiques Associées

1° semestre 2022
Approbation du PLU
prévue au 31 mars

Consultation du document arrêté sur demande en Mairie d'Honneur

Plus d'infos : www.roquebrune.com

DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE

Dates des premiers Conseils de Quartiers

À la Bouverie 18h - espace Suzanne Régis	Au Village 18h - salle Molière	Aux Issambres 18h - espace Robert Manuel
mardi 9 secteur Bouverie Nord	**mercredi 10** secteur Village	**mardi 16** secteur Issambres Est
mardi 30 secteur Bouverie Sud	**jeudi 25** secteur Village Nord	**jeudi 18** secteur Issambres Ouest
	lundi 29 secteur Village Sud	**mardi 23** secteur Issambres Nord

LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME PRÉSENTÉ À LA POPULATION

Le PLU entre dans sa phase finale. Début septembre, il sera détaillé vaux Roquebrunois des trois pôles. Des réunions au cours desquelles chacun pourra échanger avec les élus



En arrivant aux affaires en juillet 2020, l'une des missions primordiales de la majorité était de finaliser le Plan local d'Urbanisme de la commune, jusqu'alors inexistant. Un travail de titan au regard des nombreuses contraintes : pression foncière, risques naturels, règlements, espaces protégés, volonté des élus (moratoire sur l'urbanisation, plus d'urbanisation périphérique), modération de la consommation d'espaces… Un PLU vertueux

Un an plus tard, le dossier est ficelé et prêt à être présenté aux Roquebrunois.

Un projet de PLU déjà détaillé aux services de l'État et qualifié de *« vertueux par rapport aux dérives du passé et dans le respect de la Loi littoral ».*

Les seules remarques faites n'ont concerné que de simples réajustements qui ne remettent nullement en cause les fondements du document.

Ce plan d'urbanisme qui s'intègre pleinement dans le Programme d'Aménagement de Développement Durable se base sur trois mesures : une très faible consommation foncière, pas d'étalement urbain. Et une extension de l'urbanisation très limitée.

L'essentiel portera donc sur le renouvellement urbain avec une optimisation du foncier communal et le comblement des dents creuses.

Respect et préservation des formes urbaines :
Hauteurs limitées à l'avoisinant dans le centre ancien du Village. Hauteurs maximales de 9 m en R+2 sur les centralités de la Bouverie et des Issambres, dans un périmètre contenu correspondant au cœur des agglomérations telles que définies par la Loi Littoral, ainsi que sur la première couronne du village. Tout le reste des zones urbanisées sera figé en tissu pavillonnaire avec des hauteurs limitées à 6 m en R+1.

Préservation des espaces naturels :
Insaturation d'un zonage N urbain pour protéger la nature en ville. Protection totale de la partie Nord des Issambres. Instauration majoritaire d'un zonage Np, zonage le plus restrictif en termes de protection des espaces naturels remarquables.

Reconquête agricole :
Zonage agricole étendu à des parcelles autrefois cultivées et situées en zone AOP pour permettre l'extension des domaines viticoles.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

À notre arrivée, la commune ne disposait toujours pas de Plan Local d'urbanisme.
Ce qui a ouvert la porte, par le passé, à des incohérences urbanistiques, sans respect de l'environnement et de ses contraintes liées aux risques naturels.
Depuis juillet 2020, le service de l'Urbanisme est à pied d'œuvre, pour y remédier.
En quelques années, la commune, de 106 km² de superficie, s'est considérablement développée alors que seuls 6 % peuvent être urbanisés !

Entre 2009 et 2018, 214 hectares ont été bâtis. Soit 21,4 hectares par an.
Nous souhaitons revoir sérieusement ces chiffres à la baisse. Et dans un souci environnemental qualitatif, **nous prévoyons de réduite, avec le PLU, cette consommation foncière de 60 % par an !**

106 km²
de superficie
Commune de Roquebrune-sur-Argens

6 %
de cette superficie est **urbanisable**

214 **2009 > 2018 hectares bâtis**
entre 2009 et 2018, soit 21,4 hectares chaque année

60 %
de réduction par an
de nouvelles superficies bâties à l'avenir

POUR RAPPEL

- À l'heure d'aujourd'hui, les collectifs qui sortent aux Issambres ont obtenu des permis de construire **avant l'arrivée de la nouvelle majorité.**
- Le futur zonage du PLU **ne permettra plus** ce genre d'opérations.
- Un seul petit collectif a été accordé cette année.
- Les autorisations de travaux sont délivrées dès lors que tout le dossier est validé et **respecte la loi** et les règles d'urbanisme.



LA LUTTE CONTRE LA CABANISATION S'INTENSIFIE

La commune est dotée de nombreux espaces verts et boisés.
Des zones qui sont trop fréquemment la cible d'individus, prêts à tout pour s'installer, au mépris des règles d'urbanisme, en toute illégalité.
Une situation insupportable que nous refusons de cautionner.
Contrôles, procédures, verbalisations... se multiplient sur le territoire communal pour lutter contre les irrégularités.
Plusieurs secteurs ont été recensés et le Parquet de Draguignan, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), la Gendarmerie et la Police municipale se sont rendus dans la Plaine de l'Argens pour procéder aux constatations et verbalisations. Car, je le confirme, il n'est plus question de tolérer de tels agissements au détriment de la population et plus particulièrement des agriculteurs. Le droit doit être enfin respecté.
Verbalisation, dispositif anti-intrusion pour protéger les parcelles agricoles, arrêtés municipaux pris au titre de la mise en danger d'autrui... des plans d'actions sont mis en place. Mais ils ne pourront voir leurs effets se concrétiser qu'avec le concours étroit de la Justice.

La dérive galopante de la cabanisation a créé de graves dysfonctionnements qui nous amènent à revoir les procédures d'attribution de compteurs avec le fournisseur d'énergie Enedis.
Après concertation, il a été décidé de revoir l'ensemble du processus, afin d'être consulté pour toutes les demandes de compteurs agricoles et pseudo-agricoles.

Des interventions concertées Ville-Fournisseur-Police-Gendarmerie ont été menées ces dernières semaines pour sectionner des raccordements électriques illégaux.
Une quarantaine a déjà été supprimée.

La Ville se base aussi sur une cartographie détaillée des zones inondables et une charte pour reconquérir les terres agricoles tout en mettant en sécurité les biens et les personnes.

LOGEMENT SOCIAL

La ville est carencée en logements sociaux et frappée d'une **pénalité de 900 000 €/an.**

Il est impératif d'avoir une concertation sur ce sujet.
Les Roquebrunois, les jeunes actifs, les familles, les retraités doivent pouvoir se loger.

Requalification de logements sans consommation foncière, remplissage de « dents creuses », intégration de logements privés dans le parc social, part de social dans de petits collectifs intégrés au plan environnemental... sont autant de pistes.

Mais évidemment pas de « prolifération », de barres ou de tours comme certains le laissent entendre...

URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE : MODALITÉS

Durant un peu plus d'un mois, les Roquebrunois auront la possibilité de participer à l'enquête publique relative au PLU.



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux engagements de campagne de l'équipe municipale, le Plan Local d'Urbanisme, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2021, est en cours de finalisation. Avec pour prochaine étape, l'enquête publique accessible pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 28 février 2022 au vendredi 1er avril inclus.

Dans un souci de transparence et afin de permettre au plus grand nombre de s'informer et de s'exprimer, tous les documents, y compris des zooms cartographiques complémentaires seront à disposition du public sur les trois pôles de la commune.

Dans cette même logique, une plateforme dématérialisée **https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune**, sera mise en ligne afin de permettre à tous et notamment aux résidents secondaires comme aux personnes absentes de la commune à cette période ou ne pouvant se déplacer, d'avoir accès à tous les documents et de pouvoir consigner leurs observations.

Enfin, en mairie d'honneur, au Village, un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre aux Roquebrunois non équipés de venir se connecter. Un outil supplémentaire que la Ville a souhaité mettre à la disposition de tous, bien que non imposé par le Code de l'Environnement.

Quand rencontrer Mme la Commissaire enquêteur à titre privé ?

Mme Anne-Laure Kerboul a été désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 14 octobre 2021, en qualité de Commissaire enquêteur. Mme Kerboul se tiendra à la disposition du public pour recevoir les requêtes, écrites et orales, aux lieux et horaires suivants :

- **Le lundi 7 mars 2022** ..... **de 8h à 12h** ..... à la Mairie annexe des Issambres,
- **Le jeudi 10 mars 2022** ..... **de 8h à 13h30** ..... à la Mairie d'honneur au Village,
- **Le mercredi 16 mars** ..... **de 8h 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 17h** ..... à la Mairie annexe des Issambres,
- **Le vendredi 1er avril 2022** ... **de 12h à 16h30** ..... à la Mairie d'honneur du Village.

Quand consulter le dossier ?

Les pièces du dossier d'enquête publique relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme sur support papier ainsi que des registres d'enquête paraphés par Mme la Commissaire enquêteur seront consultables du **lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 1er avril 2022 à 16h30**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30).

Où consulter le dossier ?

Dans chacun des trois lieux publics suivants :

- En Mairie d'honneur au Village, parking des Artichauts.
- En Mairie annexe de la Bouverie. 2, rue du Prince Ferdinand de Bourbon des deux Siciles.
- En Mairie annexe des Issambres. Place San Peïre.

Le dossier d'enquête publique et les registres seront également consultables, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet **https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune**

Le dossier d'enquête publique sera accessible gratuitement depuis un poste informatique à la Mairie d'honneur, située Parking des Artichauts, aux jours et heures d'ouverture au public, à savoir du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le vendredi jusqu'à 16h30).

Comment consigner ses observations ?

Le public pourra consigner ses observations et faire ses requêtes :

- Soit directement sur les registres d'enquête,
- Soit en les adressant par courrier postal à Madame la Commissaire enquêteur - Enquête Publique PLU - Mairie d'honneur, Parking des Artichauts - 83520 Roquebrune-sur-Argens,
- Soit par voie dématérialisée à l'adresse suivante **https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune**,
- Soit par courriel à l'adresse électronique suivante **plu-roquebrune@registredemat.fr**;

Toutes les observations et requêtes seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.



Quel est le calendrier une fois l'enquête clôturée ?

À l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par Mme la Commissaire enquêteur. Lequel dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra au Maire. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Mme la Commissaire enquêteur disposera ensuite d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées de Mme la Commissaire enquêteur sera adressée à M. Le Préfet du Var et à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

Où consulter les conclusions ?

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de Mme la Commissaire enquêteur à la mairie d'honneur aux jours et heures habituels d'ouverture, un mois et 15 jours après la clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an. Ils seront également consultables sur le site internet de la commune : **www.roquebrune.com**

Adoption en Conseil Municipal

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération, dès la mi-mai sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et de l'avis motivé de Mme la Commissaire enquêteur.

INFO PRATIQUE

MODIFICATION HORAIRES D'OUVERTURE EN MAIRIE D'HONNEUR



La Mairie de Roquebrune-sur-Argens vous informe qu'à partir du 26 février prochain, les permanences État Civil du samedi matin sont désormais supprimées en mairie d'honneur. Seule la mairie d'honneur était ouverte, afin d'apporter un service administratif, la fréquentation de cette permanence s'avère insignifiante.

Les démarches administratives (légalisation de signature, certificat de vie, recensement citoyen, demande d'acte d'état civil, certification de documents, inscription liste électorale, attestation bateaux verts, demande de livret de famille suite à une séparation, divorce, perte ou vol) peuvent être réalisées au service guichet unique (Mairies d'Honneur ou Annexes de la Bouverie et des Issambres) aux heures d'ouverture habituelles soit :

- Du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (la Mairie annexe de la Bouverie est fermée les mercredis après-midis).

- Le vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30.

Aussi, certaines peuvent être également effectuées via **https://www.service-public.fr** et notamment concernant les demandes de copies intégrales ou d'extrait d'actes pour les actes détenus en mairie de Roquebrune-sur-Argens uniquement, les recensements citoyens, les pré-déclarations de PACS, inscription liste électorale ou via **https://www.ants.gouv.fr** pour les démarches liées aux pièces d'identité, aux certificats d'immatriculation ou aux permis.

Enfin, pour toute demande spécifique et notamment relative aux actes (reconnaissance, naissance, mariage, décès, etc.) ou demande d'attestation d'accueil ou pour des renseignements d'ordre funéraire, le service État Civil reste aussi disponible par courrier ou par courriel à l'adresse **etatcivil@mairie-roquebrune-argens.fr** ou en mairie d'honneur après RDV préalable au 04 94 19 59 59.

Enquête Publique du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Pièces consultables

En Mairie Annexe de la Bouverie

jusqu'au vendredi 1er avril

du lundi au vendredi

de 8h à 12h et de 13h30 à 17h

sauf le vendredi jusqu'à 16h30

https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune



Vous pouvez rencontrer
Mme la commissaire-enquêteur
à titre privé, en Mairie Annexe

mercredi 16 mars - 8h > 12h

mardi 22 mars - 13h30 > 17h

Enquête Publique du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Pièces consultables

En Mairie Annexe des Issambres

jusqu'au vendredi 1er avril

du lundi au vendredi

de 8h à 12h et de 13h30 à 17h

sauf le vendredi jusqu'à 16h30

https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune



Vous pouvez rencontrer
Mme la commissaire-enquêteur
à titre privé, en Mairie Annexe

lundi 7 mars - 8h > 12h

jeudi 24 mars - 13h30 > 17h

Enquête Publique du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Pièces consultables

En Mairie d'Honneur du Village

jusqu'au vendredi 1er avril

du lundi au vendredi

de 8h à 12h et de 13h30 à 17h

sauf le vendredi jusqu'à 16h30

https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune



Vous pouvez rencontrer

Mme la commissaire-enquêteur

à titre privé, en Mairie d'Honneur

jeudi 10 mars - 8h > 13h30

vendredi 1er avril - 12h > 16h30

ANNEXE 10

ENQUETE PUBLIQUE n°E21000060/83

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Autorité organisatrice	Commune de Roquebrune-sur-Argens
Personne responsable du projet	Commune de Roquebrune-sur-Argens
Objet	Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens dans le département du Var
Durée	Trente-trois jours, du 28 février 2022 au 1er avril 2022

Vus :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants
- le code de l'urbanisme
- l'article 7 de l'arrêté municipal n°2022/35 prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens, arrêté le 4 février 2022 par Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens.

ALK

Sommaire

Sommaire 2
1. Objet du procès-verbal de synthèse 3
2. Contexte de l'enquête publique 3
2.1. Concertation réalisée en amont de l'enquête publique 3
2.2. Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites 3
2.3. Avis des personnes publiques associées 3
2.4. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale 3
2.5. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers 3
2.6. Mémoire en réponse 3
3. Caractéristiques de l'enquête publique 4
3.1. Participation à l'enquête 4
3.2. Climat général de l'enquête 5
4. Synthèse des observations du public 5
5. Pièces jointes au procès-verbal 6

JC ALK

1. Objet du procès-verbal de synthèse

Ce procès-verbal de synthèse concerne l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens. Il consigne les observations écrites ou orales recueillies par le commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête.

2. Contexte de l'enquête publique

2.1. Concertation réalisée en amont de l'enquête publique

La concertation réalisée en amont de l'enquête publique est publiée dans le document intitulé « Bilan de la concertation » présent au « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique ».

2.2. Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Le 16 septembre 2021, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites a émis un avis favorable à l'unanimité pour les classements et déclassements d'espaces boisés classés proposés par la commune de Roquebrune-sur-Argens, pour son plan local d'urbanisme, à l'exception des demandes de déclassements d'espaces boisés classés dont la liste figure à l'avis, publié dans le « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique ».

2.3. Avis des personnes publiques associées

Le bilan de concertation du « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique » présente les échanges réalisés avec les personnes publiques associées avant l'arrêt du projet.

Par courrier du 18 octobre 2021, Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens a consulté les personnes publiques associées sur le projet arrêté. Les avis rendus en amont de l'enquête publique sont publiés dans le document intitulé « Dossier PPA » présent au « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique ».

Suite à l'avis émis par la direction départementale des territoires et de la mer de la préfecture du Var, Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens a répondu aux réserves émises par cette personne publique associée dans une note publiée dans le document intitulé « Note en réponse (suite à l'avis PPA de l'Etat du 23/12/2021) » présent au « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique ».

2.4. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

Le 10 février 2022, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis sur le plan local d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens. Il est publié dans le « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique ».

2.5. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le 15 décembre 2021, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a rendu un avis défavorable à la majorité au projet arrêté du plan local d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens. Il est publié dans le « Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique ».

2.6. Mémoire en réponse

Dans son mémoire en réponse, la personne responsable de l'enquête pourra s'exprimer sur la suite qu'elle souhaite donner aux différents avis.

3. Caractéristiques de l'enquête publique

3.1. Participation à l'enquête

Aucune réunion publique n'a été organisée pendant l'enquête publique.

240 envois ont été réalisés sur le registre dématérialisé (pièce 2 du présent procès-verbal de synthèse).

55 courriers, notes ou courriels hors doublons sont annexés au registre dématérialisé, chacun faisant apparaître en haut à gauche le numéro de l'observation du registre dématérialisé à laquelle il est rattaché (pièce 3 du présent procès-verbal de synthèse). Par ailleurs, ils sont numérotés de D.1 à D.55 sans utilisation de ce numéro en renvoi.

14 courriers ou notes hors doublons ont été reçus à la mairie d'honneur (pièce 4 du présent procès-verbal de synthèse). Ils sont numérotés de C.1 à C.14, numéro servant de renvoi depuis la liste des observations recueillies.

5 observations ont été notées au registre papier du village (pièce 5 du présent procès-verbal de synthèse). Elles sont numérotées de RV.1 à RV.5, numéro servant de renvoi depuis la liste des observations recueillies.

11 courriers ou notes hors doublons sont annexés au registre papier du village (pièce 6 du présent procès-verbal de synthèse). Elles sont numérotées de CV.1 à CV.11, numéro servant de renvoi depuis la liste des observations recueillies.

11 observations ont été notées au registre papier des Issambres (pièce 7 du présent procès-verbal de synthèse). Elles sont numérotées de RI.1 à RI.11, numéro servant de renvoi depuis la liste des observations recueillies.

13 courriers ou notes hors doublons sont annexés au registre papier des Issambres (pièce 8 du présent procès-verbal de synthèse). Elles sont numérotées de CI.1 à CI.13, numéro servant de renvoi depuis la liste des observations recueillies.

6 observations ont été notées au registre papier de la Bouverie (pièce 9 du présent procès-verbal de synthèse). Elles sont numérotées de RB.1 à RB.6, numéro servant de renvoi depuis la liste des observations recueillies.

11 courriers ou notes hors doublons sont annexés au registre papier de la Bouverie (pièce 10 du présent procès-verbal de synthèse). Elles sont numérotées de CB.1 à CB.11, numéro servant de renvoi depuis la liste des observations recueillies.

Au total, 311 correspondances écrites ont été reçues.

16 personnes ont été reçues à la première permanence aux Issambres.

24 personnes ont été reçues à la deuxième permanence au village.

16 personnes ont été reçues à la troisième permanence à la Bouverie.

16 personnes ont été reçues à la quatrième permanence à la Bouverie.

21 personnes ont été reçues à la cinquième permanence aux Issambres.

32 personnes ont été reçues à la sixième permanence au village.

Au total, 125 personnes ont été reçues en permanence.

Les services de la mairie ont pu noter que pendant la durée de l'enquête :

38 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête papier à la mairie d'honneur.

62 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête papier aux Issambres.

ALK

58 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête papier à la Bouverie.

Au total, 158 personnes sont venues consulter un des 3 dossiers d'enquête papier.

1 194 visiteurs uniques ont consulté le registre dématérialisé.

4 606 documents du dossier d'enquête ont été téléchargés.

3 960 documents du dossier d'enquête ont été visionnés.

La participation a donc été très importante, 355 observations ayant été recueillies pendant la durée de l'enquête.

Au total, 543 personnes différentes dont 70 anonymes, se sont exprimées.

3.2. Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Il n'y a aucun incident à signaler. Le nombre de permanences était suffisant pour recevoir le public.

4. Synthèse des observations du public

La liste complète des observations regroupées par thèmes avec mention de la nécessité d'une réponse de la part de la personne responsable du projet est présentée en pièce 1 du présent procès-verbal de synthèse. Cette proposition de grille de lecture est destinée à faciliter le traitement des observations et de leurs réponses.

Dans son mémoire en réponse, la personne responsable du projet garde la possibilité de proposer sa propre analyse des observations brutes dont l'ensemble lui est transmis en pièces jointes 2 à 10.

ALK

5. Pièces jointes au procès-verbal

Pièce 1	Liste des observations recueillies classées par thèmes	54 pages
Pièce 2	Copie du registre dématérialisé	74 pages
Pièce 3	Copie des annexes au registre dématérialisé	303 pages
Pièce 4	Copie des courriers reçus à la mairie d'honneur	13 pages
Pièce 5	Copie du registre du village	09 pages
Pièce 6	Copie des annexes au registre du village	62 pages
Pièce 7	Copie du registre des Issambres	21 pages
Pièce 8	Copie des annexes au registre des Issambres	43 pages
Pièce 9	Copie du registre de la Bouverie	07 pages
Pièce 10	Copie des annexes au registre de la Bouverie	61 pages

Procès-verbal rédigé par le commissaire enquêteur désigné :

Madame Anne-Laure KERBOUL

Remis et commenté à la personne responsable du projet le :

08/ AVR/ 2022

Signature

Visa de la personne responsable du projet :

Monsieur Jean CAYRON
Maire de Roquebrune-sur-Argens

Pris connaissance le :

08 AVR. 2022

Signature et cachet

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-sur-ARGENS * (Var) *

Etabli en 2 exemplaires originaux de 6 pages sans les pièces jointes.

Procès-verbal et pièces jointes paraphés.

JC ALK

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
120	M. Rémy BONAVITA	24/03/2022	Habitant de Roquebrune	Propriétaire de la parcelle AO 787. 1.Souhaite voir modifié le règlement du PLU, p.32, demande que la largeur des voies d'accès (projetée à 6 m au PLU) soit fixée par rapport à la largeur de sa voie de desserte sans pouvoir lui être supérieure. Propriétaire des parcelles BD 281 et BD 575 concernées par l'OAP Jas de Caillan. 2.Souhaite voir les parcelles BD 281 et BD 575 zonées en UB pour partie et en cheminement piétonnier pour le reste.	01.OAP Jas de Caillan	24/03/2022				Oui
315	Mme Marie-Thérèse SINTES	25/03/2022	Habitante de Roquebrune	Propriétaire de parcelles (dont BD 298 supportant sa maison et BD 602) dans l'OAP Jas de Caillan.Mme a cédé les parcelles BD 603 et BD 604 à la commune en 2006. 1.Signale que le manque de lisibité des documents ne lui a pas permis de déterminer les contours des zonages de ses parcelles. 2.S'oppose au zonage UEq sur la parcelle BD 602. 2.Demande de supprimer l'emplacement réservé n°19 sur la parcelle BD 602 selon le croquis de la page 6 de son courrier. 4.Demande que le document des emplacements réservés mentionne les parcelles concernées.	01.OAP Jas de Caillan				25/03/2022 (C.9)	Oui
322	Mme Jane CHAILLAN, Mme Catherine POLIAN et Mme Josiane LUCCIANI	01/04/2022	Propriétaires de parcelles	Parcelles BI 337, BI 384 et BI 386 prévues au PLU dans l'OAP LE JAS DE CALLIAN. 1.S'opposent au zonage N de leurs parcelles et à l'emplacement réservé n° 18. 2.Demandent la constructibilité sur ces parcelles dans leur totalité.	01.OAP Jas de Caillan	01/04/2022			01/04/2022	Oui
323	Urban Planning pour Familles CHAILLAN-POLIAN	31/03/2022	Conseil pour propriétaires de parcelles	Transmet en PJ la requête des familles CHAILLAN - POLIAN pour les parcelles BI 337, BI 384 et BI 386 prévues au PLU dans l'OAP LE JAS DE CALLIAN. 1.Signale des difficultés de lecture et d'analyse du règlement graphique. 2.Signale l'excès de contraintes (zone naturelle Nv, emplacement réservé, cône de vue) sur ces parcelles. 3.Demandent du terrain constructible pour le marché du logement libre sur ces parcelles.	01.OAP Jas de Caillan			190 + 236 et PJ		Oui
324	Mme Véronique ROUSTAN, pour M. Jean-Claude GRECO	01/04/2022	Assistante de direction, pour son directeur	ISATIS, association pour l'intégration, le soutien, l'accompagnement au travail et l'insertion sociale. Projet d'acquisition de la parcelle 386 de Mme POLLIAN pour un projet à vocation sociale. 1.Demande la constructibilité au PLU sur cette parcelle sur une emprise au sol de 600 m^2 en R+1.	01.OAP Jas de Caillan			232 et PJ		Oui
51	M. Loic DONTEVILLE	30/03/2022	Pétition	Pétition signée par 43 personnes dont les noms figuent dans le document. 1. Alerte sur l'impact visuel sur le moulin, particulièrement avec des connstruction en R+2. 2.Demande le zonage N de la parcelle BI 584. 3.Alerte sur le sous-dimensionnement des voiries et des stationnements. 4.Demande un coefficient de mixicité sociale de 50% sur cette OAP.	01.OAP Jean Aicard			90 + 95 et PJ	01/04/2022	Oui

MAIRIE DE ROQUEBRUNE/ARGENS 83 (Var)

ALK

JC

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
299	Mme Marie-Anne CARLETTI	01/04/2022	Particulier	1.S'oppose au projet d'urbanisation du quartier au pied du moulin à vent rue Henriot. 2.Alerte sur une défiguration totale de ce quartier. 3.Juge la décision à l'encontre des discours sur l'écologie et la protection de l'environnement.	01.OAP Jean Aicard			220		Oui
31	M. Philippe GIORGIS M. Jean-Claude MICHE M. Jean-Baptiste POLITO M. Emmanuel GUERIN Mme Elodie GONCALVEZ	10/03/2022	habitants du secteur La Valette	1. Sont opposés à l'OAP sur le secteur de la Valette. 2. Alertent sur les problèmes de circulation sur la rue Jean Cocteau déjà embouteillée. L'implantation de nouvelles construction viendra majorer ce problème. 3. Elodie GONCALVEZ au 1 rue Jean Cocteau constate un flux très intense de circulation génant l'accès à son entrée (portail accidenté plusieurs fois). Craint que la mise en place d'un éventuel rond-point complique encore la circulation. 4. Signalent que les parcelles de l'AOP du secteur La Valette sont sur du rocher.	01.OAP La Valette	10/03/2022				Oui
32	Pétition	25/03/2022	habitants du secteur La Valette	Pétition signée par 21 personnes dont les noms figuent dans le document. 1. S'opposent à l'OAP sur le secteur de la Valette. 2. Alertent sur le sous-dimensionnemnt des voiries. 3. Signalent l'insuffisance du document quant aux contour et au zonage.	01.OAP La Valette				25/03/2022 (C.7)	Oui
135	M. Nicolas BOISSEAU	24/03/2022	Particulier	1.Alerte sur le sous-dimensionnement des équipements scolaires.	01.Parcelle CS 745			42		Non
158	Mme Katie CAYON	25/03/2022		1.Alerte sur la circulation et le stationnement dangereux et non sanctionnés dans la quartier de la Bouverie.	01.Parcelle CS 745			68		Oui
180	M. Julien CLERC	30/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation en R+2 de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			98		Oui
181	Anonyme	30/03/2022		1.S'interroge sur le dimensionnement des services publics (" crèches, écoles et parking, policiers (...) cantine (...) bus") lié à l'urbanisation prévue sur la parcelle CS 745. 2.S'interroge sur le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			99		Oui
182	Anonyme	30/03/2022		1.S'oppose à la sectorisation en mixité sociale de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			100		Oui
183	Mme Fabienne DUPEUBLE	30/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			101		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
184	Mme Caroline BINI	30/03/2022	Particulier	1.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			102		Oui
185	Anonyme	30/03/2022		1.S'oppose à la sectorisation en mixité sociale de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			103		Oui
186	M. Ludovic FERRARO	30/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation en R+2 de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			104		Oui
187	Anonyme	30/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745. 3.Propose de revoir le dimensionnement des services publics avant de développer l'urbanisation (" école et des crèches", "un autre ehpad publique" et "un cimetière"). 4.Rappelle que les "concertations publiques ont eu lieu durant une periode d'instabilité sanitaire".	01.Parcelle CS 745			105		Oui
188	Anonyme	30/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			106		Oui
189	Anonyme	30/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			107		Oui
190	Mme Laure DELABARRE	30/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le risque de sous-dimensionnement des services publics ("écoles, crèches, parking...").	01.Parcelle CS 745			108		Oui
191	Anonyme	30/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			109		Oui
192	Anonyme	30/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation et à la sectorisation en mixité sociale de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745. 3.Alerte sur le risque de sous-dimensionnement des voiries. 4.Alerte sur les risques d'inondation liés à l'imperméabilisation de nouvelles surfaces. 5.Alerte sur la difficulté d'accès pour les secours.	01.Parcelle CS 745			110		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
193	Anonyme	30/03/2022		Rappelle que la parcelle "municipale" CS 745 est actuellement occupée "par le groupe scolaire, l'annexe de l'école, la crèche et le bois" et comporte deux accès : le premier par "le cœur de la Bouverie et une parcelle privée" où "la route est inadaptée à plus de passage" et le deuxième par "le chemin d'accès de l'école et son dépose minute" qui est "inadapté aux passages de véhicules des actifs lors de l'heure de la rentrée en classe". 1.S'oppose à la sectorisation complète en mixicité sociale et à la construction R+2 de la parcelle CS 745 avant un redimensionnement effectif de la structure scolaire. 2.Propose que la pârcelle CS 745 soit réservée pour partie aux équipements publics scolaires. 3.Demande pour la partie restante de la parcelle CS 745 un zonage en N.	01.Parcelle CS 745			112		Oui
194	Anonyme	31/03/2022		1.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			113		Oui
195	Mme Alice MARINI	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745. 3.Alerte sur le sous-dimensionnement des équipements scolaires.	01.Parcelle CS 745			115		Non
196	Anonyme	31/03/2022		1.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			116		Oui
197	M. Eric PERRIN	31/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation et à la sectorisation en mixité sociale de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			117		Oui
199	Mme Marianne FOUR, représentant les consorts BOISSEAU, VENDETTI et DRUELLE	31/03/2022	Avocat	M. et Mme BOISSEAU propriétaire de la parcelle CS 862. M. et Mme VENDETTI propriétaire de la parcelle CS 863. Mme DRUELLE propriétaire de la parcelle CS 864. Pour eux, Me FOUR note les observations suivantes : 1.Le quartier est actuellement résidentiel en R+1 incompatible avec la construction d'immeubles collectifs. 2.Cet espace non bâti constitue le poumon vert du quartier. 3.C'est le seul espace vert du quartier. 4.L'urbanisation croissante va augmenter les difficultés de circulation et de stationnement. 5.Le PLU ne prévoit pas de corridor biologique entre la Colle du Rouet et la forêt de Raphèle. Rappelle la présence dans cette zone du lézard ocellé classé parmi les sept espèces de reptiles menacés d'extinction en France. 6.Le PLU ne prévoit pas de piste cyclable entre le quartier de la Bouverie et le centre de la commune.	01.Parcelle CS 745			120 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
202	Mme Celine PERRIN	31/03/2022	Particulier	Propriétaire de la parcelle CS 01. 1.S'oppose à l'urbanisation en R+2 et à la sectorisation en mixité sociale de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			123		Oui
203	Anonyme	31/03/2022		Propriétaire d'une parcelle en contre-bas de la parcelle CS 745. 1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur les risques d'inondation liés à l'imperméabilisation de nouvelles surfaces.	01.Parcelle CS 745			124 et PJ		Oui
204	Anonyme	31/03/2022		1.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			125		Oui
205	Anonyme	31/03/2022		Rappelle que la parcelle "municipale" CS 745 est actuellement occupée "par le groupe scolaire, l'annexe de l'école, la crèche, la mairie annexe et le bois" et comporte deux accès : "le premier par le cœur de la Bouverie et une parcelle privée (appartenant à l'ensemble des propriétaires de ce quartier)" où "la route est inadaptée à une augmentation de la circulation" et le deuxième par "le chemin d'accès de l'école et son dépose minute" qui est "inadapté aux passages de véhicules des actifs lors de l'heure d'entrée et de sortie de classe". 1.Comprend le besoin de logements sociaux. 2.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745 avant un redimensionnement effectif de la structure scolaire. 3.Propose que la pârcelle CS 745 soit réservée pour partie aux équipements publics scolaires. 4.Demande pour la partie restante de la parcelle CS 745 un zonage en N. 5.Alerte sur les risques d'inondation liés à l'imperméabilisation de nouvelles surfaces.	01.Parcelle CS 745			126		Oui
207	Anonyme	31/03/2022		1.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			128		Oui
208	M. Jérôme MARINI	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745. 3.Alerte sur le sous-dimensionnement des équipements scolaires.	01.Parcelle CS 745			129		Non
209	Mme Michele GUIBAL	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745. 3.Propose de revoir le dimensionnement des services publics avant de développer l'urbanisation ("école et des crèches", "un autre ehpad publique" et "un cimetière").	01.Parcelle CS 745			130		Oui
211	Mme Isabelle GAUTHIER	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			132		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
212	Anonyme	31/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			133		Oui
214	Mme Laëtitia HODIER	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement des équipements scolaires.	01.Parcelle CS 745			135		Oui
217	M. Jean-Pierre MUSLIN	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745. 3.Alerte sur le sous-dimensionnement des équipements scolaires.	01.Parcelle CS 745			138		Oui
218	M. Frederic BRUNETTI	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement du stationnement.	01.Parcelle CS 745			139		Oui
219	Mme Chantal ROUSSEAUX	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			140		Oui
220	Mme Katharina FRANCES	30/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation R+2 de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			141		Oui
231	M. Olivier GAUBERT	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			156		Oui
236	Anonyme	31/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			159		Oui
240	Anonyme	31/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			162		Oui
242	Mme Sabine YUS	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation et implicitement à la sectorisation en mixicité sociale de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			165		Oui
246	Anonyme	31/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement de la crèche, des assitantes maternelles et des équipements scolaires. 3.Comprend le besoin de logements sociaux.	01.Parcelle CS 745			167		Oui
247	M. Adriane JOYAUX	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			168		Oui
252	Anonyme	31/03/2022		1.S'oppose à l'urbanisation en R+2 de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur les atteintes à la biodiversité. 3.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			171		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
257	M. et Mme Olivier et Audrey GIRAUD	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose aux constructions de 80 à 85 logements sur la parcelle CS745. 2.Alerte sur la majoration du ruissellement des eaux pluviales lié à l'imperméabilisation des surfaces. 3.Alerte sur les problèmes de circulation à venir ainsi que sur leur nuisance sonore ("80 à 85 appartements" correspondent "a minima 100 à 160 voitures supplémentaires"). 4.S'oppose aux construction en R+2. 5.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			176 et PJ		Oui
258	M. Alain LESESVRE	31/03/2022		Propriétaire d'une parcelle en contre-bas de la parcelle CS 745. 1.S'oppose à l'urbanisation et à la sectorisation en mixicité sociale de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur les problèmes de circulation à venir. 3.Alerte sur les atteintes à la biodiversité. 4.Alerte sur les risques d'inondation liés à l'imperméabilisation de nouvelles surfaces. 5.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			177		Oui
262	Mme Jessica LANGROGNAT	31/03/2022	Habitante du lotissement Lou Paradou	Propriétaire d'une parcelle voisine de la parcelle CS 745. 1.S'oppose à l'urbanisation en R+2 de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement de l'école et de ses agents. 3.Alerte sur les atteintes à la biodiversité. 4.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			181		Oui
264	Mme Meryll GARCIA	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation R+2 de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement des équipements scolaires.	01.Parcelle CS 745			183		Oui
266	M. Romain GARCIA	31/03/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement des équipements scolaires.	01.Parcelle CS 745			185		Oui
268	Anonyme	01/04/2022		Parent d'élève de l'école de la Bouverie. 1.S'interroge sur la construction d'un immeuble sur la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement de l'école, de la cantine et de ses agents. 3.Alerte sur la majoration des problèmes de circulation.	01.Parcelle CS 745			187		Oui
269	Mme Christine PINAZO	01/04/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement de l'accès à la nationale 7. 3.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			188		Oui
270	M. Tony HODIER	01/04/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur les problèmes de circulation.	01.Parcelle CS 745			189		Oui
274	Mme Sophie DUCRO	01/04/2022	Particulier	1.S'oppose à l'urbanisation R+2 et à la sectorisation en mixicité sociale de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur les atteintes à la biodiversité. 3.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			195		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
278	Anonyme	01/04/2022		1.Demande zonage en N de la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745			200		Oui
297	Anonyme	01/04/2022		Demande de précisions sur la parcelle CS 745 : 1.Appartient-elle à l'ASL "Au Coeur de la Bouverie" ? dans l'affirmative ont-ils eu autorisation de la vendre ? 2.Cet espace vert n'est-il pas obligatoire dans le cadre de l'autorisation initiale du lotissement "Au Coeur de la Bouverie"? 3.Quid de l'intégration architecturale au regard de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme ? 4.Comment la commune a-t-elle prévu la gestion des voiries et des parkings? 5.Souligne qu'un immeuble R+2 à cet endroit serait incohérent.	01.Parcelle CS 745			218		Oui
311	Mme Chantal LENTINI	01/04/2022	Présidente de l'ASL COEUR DE LA BOUVERIE MAISONS	1.S'oppose à l'urbanisation en R+2 de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745. 3.Alerte sur les difficultés de circulation et de stationnement. 4.Alerte sur l'absence de corridor écologique entre la Colle du Rouet et la forêt de Raphèle. Rappelle la présence dans cette zone du lézard ocellé classé parmi les sept espèces de reptiles menacés d'extinction en France. 5.Note l'absence de piste cyclable entre le quartier de la Bouverie et le centre de la commune.	01.Parcelle CS 745			234 et PJ		Oui
343	Mme Corinne TOSELLI	24/03/2022	Particulier	1.S'oppose au classement en secteur de mixité sociale de la parcelle CS 745. 2.Demande un zonage Nv pour la parcelle CS 745.	01.Parcelle CS 745	01/04/2022	01/04/2022 (CV.11)	46 et PJ		Oui
345	Mme françoise GUIEN	01/04/2022		1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Demande le zonage en N de la parcelle CS 745. 3.Alerte sur les risques pour la biodiversité (tortues d'Hermann et espèces de lézards). 4.Alerte sur les problèmes d'eaux pluviales. 5.Alerte sur les risques dus aux travaux sur le bâti existant.	01.Parcelle CS 745		RB.5 + 01/04/2022 (CB.9)			Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
347	Mme françoise GUIEN	01/04/2022	Pétition des habitants de la Bouverie	Pétition signée par 95 personnes dont les noms figuent dans le document. 1.S'opposent à l'urbanisation de la parcelle CS 745. 2.Alertent sur la dégradation de leur cadre et leur mode de vie. 3.Alertent sur les atteintes à la biodiversité (tortues d'Hermann). 4.Alertent sur les risques d'inondation liés aux eaux pluviales. 5.Demandent le zonage en N de la parcelle CS 745. 6.Alertent sur le sous-dimensionnement de la voirie, des réseaux et des services publics liés à l'enfance et à l'éducation. 7.Déplorent la dévaluation de leurs biens.	01.Parcelle CS 745		RB.4 + 01/04/2022 (CB.11)			Oui
353	Anonyme	01/04/2022	Président de l'ASL La Novenaire	Représente environ 1000 colotis. 1.S'oppose à l'urbanisation R+2 de la parcelle CS 745. 2.Déplore la dévaluation des biens. 2.Alerte sur la dégradation de leur cadre de vie et de l'environnement. 4.Alerte sur les risques d'inondation liés aux eaux pluviales après imperméabilisation des sols. 5.Alerte sur le sous-dimentionnement de lastation d'épuration. 6.Demande l'extension du groupe scolaire.	01.Parcelle CS 745		RB.3			Oui
354	M. Johnny RODRIGUES	01/04/2022		1.S'oppose à l'urbanisation R+2 de la parcelle CS 745. 2.Alerte sur le sous-dimensionnement de la voirie, des réseaux et des services publics liés à l'enfance et à l'éducation.	01.Parcelle CS 745		RB.6			Oui
20	Mme Ingrid HELLET	07/03/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	1. Demande que soit pris en compte le cahier des charges du lotissement de SAN PEIRE dans l'élaboration du PLU. 2. Demande une limitation de la hauteur des bâtiments à 7m à la corniche R+1 et non à 9m R+2 comme indiqué au projet de PLU.	01.Place San Peïre		07/03/2022 (Cl.8)			Oui
80	Mme Christiane CESARI	21/03/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	Idem observation n°20 de l'enquête publique	01.Place San Peïre				21/03/2022 (C.2)	Oui
81	Mme Jacqueline CONGNETER (incertitude sur la lecture du nom)	21/03/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	Idem observation n°20 de l'enquête publique	01.Place San Peïre		01/04/2022 (Cl.9)			Oui
82	Mme Danièle FALCO	21/03/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	Idem observation n°20 de l'enquête publique	01.Place San Peïre		01/04/2022 (Cl.10)			Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
83	Mme Christine TERRIER	21/03/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	Idem observation n°20 de l'enquête publique	01.Place San Peïre		01/04/2022 (Cl.11)			Oui
84	Mme Françoise REGNIER	21/03/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	Idem observation n°20 de l'enquête publique	01.Place San Peïre		01/04/2022 (Cl.12)			Oui
85	Mme Monique ISSE	21/03/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	Idem observation n°20 de l'enquête publique	01.Place San Peïre		01/04/2022 (Cl.13)			Oui
86	Mme Frahnert Gudrun GRABUEL (lecture incertaine)	01/04/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	Idem observation n°20 de l'enquête publique	01.Place San Peïre		Rl.11			Oui
87	Mme Geneviève GAILLARD	01/04/2022	résidente de SAN PEIRE LES ISSAMBRES	Idem observation n°20 de l'enquête publique	01.Place San Peïre		01/04/2022 (C.14)			Oui
105	M. Jacques DAVID	21/03/2022	habitant des Issambres	1.Alerte sur le risque contentieux sur les projets de construction sur le terrain d'assiette du lotissement UFG de San Peïre, pour violation du cahier des charges du lotissement de SAN PEIRE de 1952. 2.Demande que soit pris en compte le cahier des charges du lotissement de SAN PEIRE. 3.Demande sur cette zone une interdiction du R+2. 2. Demande une limitation de la hauteur des bâtiments à 7m à la corniche, conformément au cahier des charges du lotissement de SAN PEIRE.	01.Place San Peïre			33 et PJ	25/03/2022	Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
122	Mme Anaïs THOUROT	24/03/2022	Directeur général d'une société de promotion immobilière	Directeur général de ROXIM, titulaire d'un compromis de vente consenti par la commune de Roquebrune portant sur les parcelles CD 175, CD 176, CD 204 et 485 m2 à déclasser ainsi que d'un permis de construire (n°PC 083-107-19-S0194) délivré le 01/01/2020 actuellement objet d'un contentieux introduit par des riverains devant le tribunal administratif de Toulon. 1.Signale la mauvaise lisibilité du règlement graphique. 2.Demande pour les parcelles objet du compromis et du permis de construire *une possibilité d'implantation sans recul de la voie publique, *la posibilité d'édifier en R+3 et le retrait de la règle concernant le plan parallèle (p.37 du règlement), *la non-règlementation du coefficient d'emprise au sol, *la non-règlementation du taux de perméabilité et de son traitement paysager, *une implantation en limite séparative de la moitié de la hauteur construite avec 3 m minimum, *un stationnement de 95 places dont 65 privatives, *une servitude de mixité sociale de 30%. 3.Demande le zonage en UA de ces mêmes parcelles.	01.Place San Peïre	24/03/2022			24/03/2022 (I)	Non
123	Mme Anaïs THOUROT	26/03/2022	Directeur général ROXIM	Joint le plan de masse du permis délivré sur les parcelles cadastrées CD 175-176-204 outre 485 ²m² d'emprises publiques à déclasser.	01.Place San Peïre			69 et PJ		Oui
170	Anonyme	29/03/2022		1.Demande interdiction des toits plats. 2.Demande la limitation des constructions au R+1 à San Peïre.	01.Place San Peïre			83		Oui
172	Anonyme	29/03/2022		1.Espère que le PLU permet d'épargner la place San Peïre d'une urbanisation intempestive et que soit conservés les locaux actuels de la police, la poste et la mairie anexe. 2.Espère que le PLU permet d'écarter définitivement le projet de l'ancienne mandature confiée à Roxim .	01.Place San Peïre			85		Non
115	M. Jurgen AMANN, Me Cécile PANIEN-FEROUELLE ainsi que M. Julien LUCHINI	24/03/2022	Gérant d'une société propriétaire de la ZAC du Mas d'Esquière, la collaboratrice de Me Christophe LAPP, son avocat ainsi que son collaborateur au sein de la société	Expliquent avoir gagné une procédure au tribunal administratif de Toulon (jugement N°1800508) contre la collectivité territoriale ayant la compétence du SCOT sur ce territoire et obtenu l'abandon du classement de ses propriétés en espace remarquable. 1.Demande que les parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 soient classées selon les délimitations prévues au plan d'aménagement de la ZAC, la délimitation ZN devenant Nn comme projeté, la Z2 devenant UD et la ZNa devenant Ns.	01.ZAC du Mas d'Esquières	24/03/2022			24/03/2022 (I)	Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
116	Mme Cécile PANIEN-FEROUELLE	28/03/2022		Joint un courrier mis à jour.	01.ZAC du Mas d'Esquières			93 et PJ		Oui
275	M. Claude OLLIER et Mme Hélène KALFON	01/04/2022	Président du CSAI et Vice-Présidente du CSAI	Observation suite à la requête déposée par le Cabinet ADVANT ALTANA agissant pour le compte de la société SRE concernant la ZAC du Mas d'Esquières pour son projet PENTA RESORT. pour les parcelles CI 840,CI 841, CI843, CI 844 et CI 765 pour une s urface totale de 11ha 03a 32ca. 1.Demande le maintien en zone N pour ces parcelles. 2.S'oppose à l'urbanisation de ces parcelles. Note : la demande du CSAI concernant la révision du SCOT n'est pas en lien avec la présente enquête publique.	01.ZAC du Mas d'Esquières			196 et PJ		Oui
285	Anonyme	01/04/2022	Riverain du quartier de la ZAC du Mas d'Esquières	1.Demande une clarification sur la servitude de protection paysagère envisagée sur les parcelles bâties CI 620, CI 621 et CI 622 .	01.ZAC du Mas d'Esquières			208		Oui
292	M. Sebastien BESSON	01/04/2022	Résident du col du bougnon	1.Demande le maintien en zone N des parcelles de la ZAC du Mas d'Esquières. Note : la demande de M. concernant la révision du SCOT de la CAVEM n'est pas en lien avec la présente enquête publique.	01.ZAC du Mas d'Esquières			213		Oui
293	M. Michel BESSON	01/04/2022	Résident du col du bougnon	1.Demande le maintien en zone N des parcelles de la ZAC du Mas d'Esquières.	01.ZAC du Mas d'Esquières			229		Oui
306	Anonyme	01/04/2022		Favorable aux requêtes du CSAI concernant la Zac du mas d'Esquières (observation n° 196 du registre dématérialisé).	01.ZAC du Mas d'Esquières			227		Oui
110	M. Pierre MARCAIS	23/03/2022		Parcelles CH 788 et CH 789 classées dans le projet de PLU en EBC et en zone Np. 1.Demande à rendre possible l'utilisation de ces deux parcelles pour assurer l'élargissement de l'ancien chemin rural des Agasses, dont l'assise est actuellement délimitée par les parcelles CH 786 et CH 787.	02.Déclassement de l'EBC			38 et PJ		
330	M. Maxime COLINELI et M. Sébastien PERRIN	01/04/2022	Propriétaire et une connaissance	Propriétaire de la parcelle AW 75. 1. Demande pour cette parcelle un déclassement de l'EBC pour la partie zonée agricole.	02.Déclassement de l'EBC	01/04/2022				Oui
341	M. Patrick LEMAITRE	01/04/2022	Habitant de la Bouverie	Propriétaire des parcelles AH 194, AH 144, AH 145 et AH 336. 1.Demande le déclassement EBC de ces parcelles. 2.Demande le zonage UD de ces parcelles.	02.Déclassement de l'EBC	01/04/2022				Oui
342	M. Patrick LEMAITRE	01/04/2022	Habitant de la Bouverie	Propriétaire des parcelles AH 194, AH 144, AH 145 et AH 336. 1.Demande le déclassement EBC de ces parcelles. 2.Demande le zonage UD de ces parcelles.	02.Déclassement de l'EBC	01/04/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
34	M. Jean-Jacques PERRIN	10/03/2022	agriculteur, apiculteur depuis 1977, Quartier des Pétignons	Propriétaire des parcelles AY 0129 (moitié en N), 0132(N), 0107(N), 0108(N), 0109(EBC), 0080, 0081, 0130(N), 0131(N). Est surpris de les voir classées en EBC pour la plupart. 1. Demande pour ces parcelles un déclassement de l'EBC. 2. Demande un zonage A pour l'ensemble de ses parcelles.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->A	10/03/2022		16		Oui
36	M. Gilles GIOVENCO	10/03/2022	propriétaire de parcelles	Propriétaire des parcelles AM 46 et AM 47 classées en EBC. 1. Demande pour ces parcelles un déclassement de l'EBC. 2. Demande pour ces parcelles un zonage en zone A.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->A	10/03/2022			25/03/2022 (C.6)	Oui
42	Mme Corinne ROSTAGNO	10/03/2022	agrilcultrice, viticultrice propriétaire de parcelles	Propriétaire de la parcelle AX 58 classée en EBC. A souhaité consulter l'avis de la chambre d'agriculture sur le projet de PLU. 1.Demande pour cette parcelle un déclassement de l'EBC. 2.Demande pour cette parcelle un zonage en zone A.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->A	10/03/2022	10/03/2022 (CV.2)			Oui
43	Mme Corinne ROSTAGNO	22/03/2022	agrilcultrice, viticultrice propriétaire de parcelles	Propriétaire de la parcelle AX 58 classée en EBC. Joint à sa demande un courrier de Mme la Présidente de la Chambre d'Agriculture du Var qui énonce: "L'avis (de la chambre d'agriculture, en tant que personne publique associée) rendu sur le PLU arrêté de Roquebrune sur Argens, favorable sous réserve, demande à la commune, dans ses réserves, de mettre en adéquation les EBC avec les espaces cultivés ou à potentiel de la commune."	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->A				22/03/2022 (C.4)	Oui
121	M. Emilien GIOVENCO	24/03/2022	fils de Gilles GIOVENCO	Est venu remettre en main propre le courrier également reçu en 2 courriers recommandés. Cf observation n°35.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->A	24/03/2022				Oui
153	M. Jean-Jacques PERRIN	28/03/2022		1.Demande le classement en zone A de la totalité des parcelles 129, 132 et 107. 2.Demande le déclassement EBC de la parcelle 109.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->A			62 et PJ		Oui
161	ROVERTONI et consorts	28/03/2022	Particulier, représentant ses frères et ses cousines	Mme Fanny TOLO, Mme Julie TOLO, M.Sébastien LAGARDE, Mme Charlotte TOLO, Mme Marianne LAGARDE-ROVERTONI et M. César LAGARDE propriétaires en indivision de plusieurs parcelles sur le rocher de Roquebrune. Constate "quelques dissonances entre le plan de gestion simple initié par sa mère" et le projet de PLU. 1.Demandent une clarification du tracé du GR 51. 2.Demandent le détourage des bâtis de l'EBC. 2.Demandent le déclassement des parcelles AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66 de l'EBC. 3.Demandent un zonage agricole pour les parcelles AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->A			72 + 119 et PJ	01/04/2022	Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
326	Me Alexandre ZAGO, M. Nicoals DUPUY et Mme Sarah ABADIE	31/03/2022	Avocat pour la SCI la Bouverie Verte	SCI propriétaire de la parcelle AB 354. 1. Demande pour cette parcelle un déclassement de l'EBC. 2. Demande un zonage A pour l'ensemble de cette parcelle.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->A	01/04/2022	01/04/2022 (CV.7)	163 et PJ		Oui
28	M. Michaël AMADO, Mme Isabelle AMADO, Mme Ariane AMADO, Mme Diane AMADO	09/03/2022		1. Souhaite que sa propriété AZ 79 soit classée en Nm au lieu de N projeté . 2.Demande que sa parcelle bénéficie du détourage hors EBC.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->Nm		16/03/2022 (CB.3)	14 + 20 et PJ		Oui
40	M. Jacques PROUX	10/03/2022	habitant de Roquebrune, propriétaire de parcelle	1. Demande que la parcelle AY 217 (anciennement AY 194) bénéficie du détourage hors EBC pour la construction autorisée en 71 et 80 (N° permis 604/1 et du 22/09/71 et n°80/11.394/0). 2. Demande un zonage en Nm pour pouvoir construire un local annexe ou un bassin naturel ou une piscine dans le cadre de la lutte contre les incendies.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->Nm	10/03/2022	07/03/2022 (CV.1)			Oui
90	M. Jacques PROUX, pour M. Dominique DOULLARD	22/03/2022	membre du CA de l'Association des Riverains du Rocher de Roquebrune, pour son président	1. Demande un zonage en Nm au lieu de N por l'ensemble du site du Rocher, dans un objectif de lutte contre les incendies (construction de local de rangement outils de débroussaillement et bassin). 2.Demande le détourage des maisons situées dans l'EBC, par une intervention auprès du CDNPS dans les meilleurs délais. 3.Maintient des terres agricoles en zone A et déclassement de ces mêmes terres de la servitude EBC, objectif notamment de lutte contre le feu.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->Nm	22/03/2022	22/03/2022 (CB.5)			Oui
313	Mme et M. Françoise et Pierre BINET	01/04/2022		Requête formulée par l'ensemble des propriétaires du lieu-dit LE CLOS dont les parcelles sont zonées np et classées EBC. 1.Demande un détourage de l'EBC, dans un rayon minimum de 200 m, autour des bâtis des parcelles selon le plan fourni en pièce jointe. 2.D'appliquer à l'intérieur de ces parties détourées le zonage Nn.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->Nm			238 et PJ		Oui
62	M. François HENRY	16/03/2022	habitant de Roquebrune, propriétaire de parcelles	1. Demande que son bâti bénéficie du détourage hors EBC. 2. Demande un zonage en Nm pour les parcelles AX 126, AX 151, AX 156, AX 157 et AX 162. 3. Demande un zonage en A pour les parcelles AX 123, AX 124, AX 149, AX 151 et AX 155.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->Nm + Zonage N->A	16/03/2022	16/03/2022 (CB.1)			Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
318	M. Jean-Pierre TROCHE	01/04/2022	Propriétaire de parcelles	Propriétaire de parcelles aux Pétignons. 1.Demande un zonage Aa de parcelles AY 76, AY 77 et AY 74 pour un projet de replantation de vignes. 2.Demande le détourage par rapport à l'EBC du bâti de la parcelle AY 75. 3.Demande le zonage en Nm de la parcelle AY 75. 4.Propose q'il existe dans le PLU un démarche collective de plan de gestion concerté et de mise en valeur des espaces forestiers par les riverains du site sensible du Rocher qui pourrait s'appuyer sur une OAP au prochain PLU. 5.Signale une difficulté de saisie sur le site du registre dématérialisé.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->Nm + Zonage N->A	01/04/2022		152 + 153 + 154 et PJ		Oui
79	Mme Claudine ESCOFFIER	16/03/2022	Propriétaire de parcelle	1. Note que la couche cadastrale utilisée pour les règlements graphiques ne sont pas à jour, notamment pour le bâti de la parcelle AH 167. 2.Demande le zonage de sa parcelle AH 168 en U au lieu du N projeté. 3.Demande à la municipalité de saisir le CDNPS pour le déclassement de sa parcelle. 4.Sollicite une visite sur place d'un agent municipal avant la prise de décision.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage N->U			27 + 29 et PJ		Oui
111	Mme Marie ARNAUD	01/04/2022		Requête pour le territoire de l'ancien village des Agasses dont la photo aérienne est jointe au courrier de Mme. 1.Demande un détourage de l'EBC autour du territoire de l'ancien village des Agasses. 2.Demande un zonage Nn autour du territoire de l'ancien village des Agasses.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage Np->Nn				01/04/2022 (C.11)	Oui
338	M. Christophe GENDRE	01/04/2022	Propriétaire	Propriétaire des parcelles AL 367 et AL 366. 1.Demande le déclassement EBC de ces parcelles. 2.Demande le zonage Nn de ces parcelles.	02.Déclassement de l'EBC + Zonage Np->Nn	01/04/2022				Oui
91	Mme Françoise NICOLAI et M. Patrick HENRY	22/03/2022	Propriétaire de parcelle et son géomètre expert	Mme est propriétaire des parcelles AS 532, AS 533, AS 534, AS 535, AS 304, AS 388 1.Alerte sur l'ilisibilité et donc l'inapplicabilité du document graphique. 2.Demande l'annulation de l'ER 33: *300 m linéaire X 6 m d'impact sur la propriété de Mme. *Grève d'une servitude importante compte tenu des éventuels délais de réalisation. *Réalisation techniquement difficile : proximité talus voie ferrée non-stabilisée d'une hauteur de 15 m + intersection difficilement réalisable sur le chemin de Bellevue à proximité du pont.	03.Emplacements réservés	22/03/2022				Oui
92	Mme Françoise NICOLAÏ	01/04/2022	Particulier	1.Demande de suppression de l'ER n° 33 sur les parcelles AS 388, AS 532 et AS 534 .	03.Emplacements réservés			192 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
93	M. Patrick HENRY	22/03/2022	Propriétaire de parcelle	Propriétaire indivisaire de la parcelle AS 882. 1.Alerte sur l'ilisibilité et donc l'inapplicabilité du règlement graphique. 2.Demande l'annulation de l'ER 33: *impact de perte de jouissance importante due à l'arrivée d'une voirie en face de la villa. *Intersection irréalisable en face du portail de l'AS 882 et à proximité du pont étroit. *Majoration des difficultés et de la dangerosité de la circulation actuelle.	03.Emplacements réservés	22/03/2022				Oui
131	Mme Dominique BRIAL	24/03/2022	Habitante de Roquebrune, exploitante agricole	1.Demande le retrait de l'ER n°22. 2.Demande une sécurisation des accès à la RD 8 par l'ancien chemin de Sainte-Maxime, au niveau du virage.	03.Emplacements réservés			73 et PJ		Oui
245	M. Christian LE VERGER et Mme Annie AZZENA	31/03/2022	Propriétaire à la Bouverie	1.Demandent le classement en "emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques" de la parcelle CT 600.	03.Emplacements réservés			166 et PJ		Oui
248	M. Etienne SEMET	31/03/2022	Propriétaire de parcelles	Propriétaire de parcelles sur lesquels sont les ER 1 et ER 2. 1.Demande la suppression des emplacements réservés ER1 et ER2 et le maintien à la place de ER20.	03.Emplacements réservés			169 et PJ		Oui
282	Anonyme	01/04/2022	Habitant du quartier des Quatre-chemins	1.Demande que les emplacements réservés (n° 4 et 9) prévus pour créer des bassins d'expansion de crues s'étendent en amont du quartier.	03.Emplacements réservés			204		Oui
308	COMITÉ DE SAUVEGARDE ET D'AMÉNAGEMET DES ISSAMBRES	01/04/2022	Association	En pièce jointe, document d'une page intitulé "La construction d'une piste cyclable ne doit pas conduire à la suppression de la circulation à double sens sur l'Allée de l'ancien Train des Pignes. Des mesures d'alignement et d'élargissement doivent être réalisées largement en amont du lancement de ce projet." qui complète les observations enregistrées au registre dématérialisé sous le n° 28.	03.Emplacements réservés			230 et PJ		Oui
164	Mme Bénédicte PIESSEVAUX	28/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. Rappelle l'acquisition par la commune des parcelles CI 135,CI 204,CI 214,CI 215 et CI 235, d'une contenance totale de 12 085 m², sises lieudit « Val d'Esquières Extension », appartenant à la société BPM IMMOBILIER. 1.Demande la confirmation que les espaces verts des lotissements des Issambres et les parcelles CI 135,CI 204,CI 214,CI 215 et CI 235 acquises de BPM IMMOBILIER sont inclus dans des zones vertes inconstructibles.	04.Biens vacants			76		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
173	M. Claude OLLIER et Mme Hélène KALFON	30/03/2022	Président du CSAI et Vice-Présidente du CSAI	1.Demandent des précisions sur la situation des biens vacants sans maître intégrés dans le patrimoine privatif de la commune. En pièces jointes Requêtes du CSAI requêtes formulées par le CSAI lors de l'enquête publique du 15 Janvier 2018 au 16 Février 2018 relatif au PLU de Roquebrune-sur-Argens et concernant les biens vacants et sans maître du quartier des Issambres intégrés au patrimoine privatif de la commune ainsi que le répertoire de ces biens datant de 2018.	04.Biens vacants			86 + 157 et PJ		Oui
232	Bureau du CSAI	31/03/2022	Association	En pièce jointe observations du CSAI concernant les biens vacants et sans-maître du quartier des Issambres intégrés au patrimoine privatif de la commune. 1.Demande que la liste des biens vacants sans maîtres intégrés dans le patrimoine privatif de la commune figure dans les documents du PLU. 2.Demande un zonage N pour ces biens. 3.Demanque que le répertoire 2018 soit actualisé à la situation 2022 et faisant apparaître son zoange. 4.Demande des précisions sur la parcelle achetée par la commune à BPM Immobilier.	04.Biens vacants			172 et PJ		Oui
253	M. Alexandre MOSSERAY	31/03/2022	Particulier	En pièce jointe observations du CSAI concernant les biens vacants et sans-maître du quartier des Issambres intégrés au patrimoine privatif de la commune. 1.Demande le zonage en N des biens vacants sans maîtres et de la parcelle CI 215 acheté par BPM Immobilier puis par la commune et actuellement à bâtir. Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé.	04.Biens vacants			172 et PJ		Oui
255	Mme Rosane Anonyme	31/03/2022		En pièce jointe observations du CSAI concernant les biens vacants et sans-maître du quartier des Issambres intégrés au patrimoine privatif de la commune. 1.Demande le zonage en N des biens vacants sans maîtres et de la parcelle CI 215 acheté par BPM Immobilier puis par la commune et actuellement à bâtir.	04.Biens vacants			174 et PJ		Oui
279	Mme Jacqueline COLLON	01/04/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI concernant les biens vacants et sans maître (voir pj)	04.Biens vacants			201		Oui
351	M. Serge SOLIVERES	28/03/2022		Favorable à l'emprise au sol des 20% et de l'implantation du bâti à 5 m des limites séparatives. 1.Demande le zonage N pour les parcelles CK 252, CK 420, CK 237, C 257, CK 50, CK 288, etc... correspondant aux biens vacants sans-maître récupérés par la mairie lors de la dissolution de l'ancien lotissement BOUNAIGO. 2.Favorable à l'implantation des constructions à 5 m des voies publiques.	04.Biens vacants		RI.9			Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
13	M. Pierre GARCIA	07/03/2022	Propriétaire de la parcelle AP81	Parcelle en zone naturelle au nouveau PLU. Loue cette parcelle à un loueur de pelles mécaniques. 1.Souhaite que cette parcelle ait un zonage qui laisse la possibilité de faire une activité commerciale.	05.Zonage ->UE	07/03/2022				Oui
67	M. Frédérick POULAIN, représente son client la SAS Les Châtaigniers	16/03/2022	Urbaniste	Projet en cours sur les parcelles AH 41, 42, 43, 55, 58, 261, 309, 311, 352, 354, 454 et 455 au lieu-dit Le Blavet sur 3,12 ha. 1. Demande le classment de ces parcelles en UE1 ou bien l'autorisation des activités économiques tertiaires en UE2.	05.Zonage ->UE1	15/03/2022	16/03/2022 (CB.2)			Oui
68	M. Christophe LAURENT	16/03/2022	Président SAS	Président de la SAS Les Châtaigniers. Projet en cours sur les parcelles AH 41, 42, 43, 55, 58, 261, 309, 311, 352, 354, 454 et 455 au lieu-dit Le Blavet sur 3,12 ha. 1.Observe que la phase de concertation ne lui a pas permis de s'exprimer. 2.Observe l'imprécision du règlement graphique et l'impossibilité de voir les emplacements réservés. 3.Demande un classement en UE1 de ces parcelles. 4.Demande une augmentation de l'emprise au sol au delà de 40% en zone UE.	05.Zonage ->UE1		16/03/2022 (CB.2)			Oui
89	M. Pierre GARCIA	22/03/2022	Propriétaire de la parcelle AP81	1.Souhaite que cette parcelle ait un zonage qui laisse la possibilité de faire une activité commerciale.	05.Zonage ->UE1	22/03/2022				Oui
166	M. Pierre GARCIA	28/03/2022	Propriétaire	1.Demande un zonage UE1 pour la parcelle AP 81 occupée par une activité commerciale depuis les années 1960.	05.Zonage ->UE1			78 et PJ + 92 + 142 + 143		Oui
317	M. Martial LEVY	01/04/2022	Gérant d'une SCI	Gérant d'une SCI propriétaire de 4 parcelles prévues en A le long de la nationale 7 : AH 61, AH 62, AH 356 et AH 357. 1.Demande un zonage UE1 pour ces parcelles.	05.Zonage ->UE1	01/04/2022				Oui
325	M. Rolland JUBERT, Mme Martine CARRODANO représentant Mme Christine MION et Mme Corinne MION	01/04/2022	Propriétaires de parcelles	Propriétaires indivis des parcelles AH 160, AH 161, AH 162 et AH 163, projetées en A au PLU. 1.Demande un zonage UE1 pour ces parcelles dans leur totalité.	05.Zonage ->UE1	01/04/2022				Oui
327	M. Francesco LIO	01/04/2022	Propriétaire de parcelles	Propriétaire des parcelles A0 271 et A0 273. 1.Demande un zonage UE1 pour la parcelle AO 271.	05.Zonage ->UE1	01/04/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
37	M. Joël LAUDON	24/03/2022	propriétaire d'une parcelle	Propriétaire de la parcelle BP 227. 1. Demande la constructibilité sur 4000 m^2 de sa parcelle classée en A.	05.Zonage A->U				24/03/2022 (C.3)	Oui
38	M. Joël LAUDON pour Mme Annie LAUDON	24/03/2022	son frère pour la propriétaire de parcelles	Propriétaire des parcelles BP 225 et BP (?) 223, 27 et 28. 1. Demande la constructibilité sur 4000 m2 de sa parcelle classée en A.	05.Zonage A->U				24/03/2022 (C.3)	Oui
46	Mme Sandrine PONS	01/04/2022	Propriétaire de parcelles	Propriétaire de la parcelle CS 988. 1. Demande la constructibilité de sa parcelle classée en A au projet de PLU.	05.Zonage A->U				01/04/2022 (C.12)	Oui
47	Mme Anne-Laure PONS	01/04/2022	Habitante de Roquebrune et propriétaire de parcelles	Propriétaire de la parcelle CS 989. 1. Demande la constructibilité de sa parcelle classée en A au projet de PLU.	05.Zonage A->U				01/04/2022 (C.12)	Oui
52	Mme Françoise PASTOREL	10/03/2022	habitante de Roquebrune, propriétaire de parcelles	Propriétaire de la parcelle BM 92 1. Demande la constructibilité de sa parcelle classée en A au projet de PLU.	05.Zonage A->U	10/03/2022	10/03/2022 (CV.4)			Oui
63	Mme et M. Michelle et Guy AUDEMAR Mme Anne MARZIO, représentant ses deux fils MM Jérôme et Florian AUDEMAR	16/03/2022	Propriétaires de parcelles	Propriétaires des parcelles AS 404 à 408, au lieu-dit Palaison. Terrains anciennement constructibles en lots de 1 500 m^2 sur la totalité des 10 800 m^2. 1. Demande un zonage en U pour ces parcelles. Courrier en copie à Me Claire BRUNEAU, notaire.	05.Zonage A->U	16/03/2022			25/03/2022 (C.5)	Oui
65	M. Raymond BLAY	16/03/2022	Propriétairede parcelles	1.Souhaite une constructibilité sur la parcelle AE 17 classée en A au projet de PLU.	05.Zonage A->U	16/03/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
156	M. Philippe SCHWARTZ, représentant M. Christian GEORGES	24/03/2022	Gérant de la SCI La commande	1.Demande un zonage en U sur les parcelles AK0142, AK0047, AK0229, AK0227 et AK0224 sauf sur sa partie en N au titre des dispositions de l'article L.121-8 du CU et de l'article 42 III de la loi ELAN et de l'article L-123 13 du CU.	05.Zonage A->U			65 + 114 et PJ		Oui
251	M. Etienne SEMET	31/03/2022	Propriétaire de parcelles	Parcelle B 441. 3.Demande le zonage UB de la parcelle B 441.	05.Zonage A->U			169 et PJ		Oui
289	Mme Marie Laurence MARINO pour M. Fabien FIORIO	01/04/2022	Urbaniste pour propriétaire	Propriétaire des parcelles AL 90, AL 91 et AL 387 sur SAINT BARTHELEMY et des parcelles AL 17, AL 595, AL 596 et AL 612 à LA COLOMBELLE en Aa au projet de PLU. 1.Demande un zonage U de ces parcelles.	05.Zonage A->U			212 + 237 et PJ		Oui
29	M. Jean-Jacques PERRIN	09/03/2022	agriculteur, apiculteur depuis 1977, Quartier des Pétignons	Propriétaire des parcelles AY 0107, AY 0109, AY 0129, AY 0132,AY 0080 et AY 0081 qui sont plantées en oliviers. 1. Demande que ces parcelles soient zonées en A au lieu du N projeté.	05.Zonage N->A			15		Oui
35	M. Jules AILLAUD	10/03/2022	habitant de Roquebrune, exploitant agricole	Porteur d'un projet de plateforme de compostage de déchets verts. Souhaite acquérir la parcelle AM 128 pour son projet. 1. Demande un zonage A de cette parcelle.	05.Zonage N->A	10/03/2022		206 et PJ		Oui
71	Mme Marilyne COURTOT Mme Florence MALGRAS, sa mère	16/03/2022	habitantes de Roquebrune	En cours d'acquisition via la SAFER des parcelles AD 436, AD 475, AD 446, AD 117, AD 113, AD 442, AD 441 et AD 477 au lieu-dit les Bauges. Projet d'installation jeune agricultrice et création d'une exploitation, projet suivi par la chambre d'agriculture. AD 436 et AD 113 sont classées A au projet de PLU. 1. Demande un zonage en A pour les parcelles AD 475, AD 446, AD 117, AD 441, AD 442 et AD 477.	05.Zonage N->A	16/03/2022	16/03/2022 (CB.4)			Oui
94	M. Jules AILLAUD	22/03/2022	habitant de Roquebrune, exploitant agricole	Souhaite acquérir la parcelle AM 128 pour son projet. 1. Demande un zonage en zone A de cette parcelle.	05.Zonage N->A	22/03/2022				Oui
96	Mme Alizée LAPONCHE et M. François LAPONCHE	22/03/2022	Exploitante agricole à la Bouverie, reprend l'activité de son père en fin d'année	1.Demandent que les parcelles AB 344, AB 343, AB 352 et AB 353 qui sont classées AOP Côte de Provence restent en zone A. 2.Découvrent par l'enquête publique qu'il existe une zone archéologique sur leur propriété, veulent savoir pourquoi leurs parcelles sont classées alors que le site des grottes de la Bouverie sur la parcelle AB 292 ne le sont pas, pensent à une erreur de classement.	05.Zonage N->A	22/03/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
97	M. et Mme Christian et Simone REBOA	22/03/2022	Propriétaires de parcelle	Propriétaires de la parcelle AK 192. 1.Demandent un zonage agricole pour cette parcelle.	05.Zonage N->A	22/03/2022	22/03/2022 (CB.6)			Oui
249	M. Etienne SEMET	31/03/2022	Propriétaire de parcelles	Parcelles aux lieux-dits La Garrigue et La Cavalière. 1.Demande le zonage A de parcelles selon le croquis joint en annexe 2 et 3 de son courrier (2 pages de plans issus de géoportail avec limites cadastrales)	05.Zonage N->A			169 et PJ		Oui
319	Mme Catherine HENEAULT	01/04/2022	Habitante de Roquebrune et propriétaire de parcelles	Propriétaire des parcelles AL 229 (projeté Nn et A au PLU) et AL 324 (projetée Nn au PLU). 1.Demande le zonage A de ces parcelles dans leur entièreté.	05.Zonage N->A	01/04/2022				Oui
321	M. Yannick ROUTET et M. David FAGON	01/04/2022	Propriétaire de parcelles et son conseil en urbanisme	Propriétaire des parcelles AP 6, AP 7, AP 86, AP 87, AP 88 et AP 89. A un projet de plantation de houblon et de création d'une brasserie sur ces parcelles. 1.Demande un zonage A pour ces parcelles.	05.Zonage N->A	01/04/2022	01/04/2022 (CV.6)			Oui
348	Mme Andrée PERRIN	25/03/2022	Propriétaire	Propriétaire. 1.Satisfaire que les parcelles E 63 et E 64 soient zonées Aa. 2.souhaite que la parcelle BE 754 soit zonée Aa au lieu de Nn dans sa partie sud.	05.Zonage N->A		RV.3			Oui
88	M. Eric CODACCIONI	22/03/2022	Locataire de parcelles	Locataire des parcelles AP 0086, AP 0087, AP 0088 (noté AP 7 sur Liz Map) et AP 0089. 1.Souhaite que cette parcelle ait un zonage qui laisse la possibilité de faire une activité de karting.	05.Zonage N->Ns	22/03/2022		39 et 40+PJ		Oui
133	M. Eric CODACCIONI	24/03/2022	Entrepreneur	Gérant de Fun Driving. 1. Demande un zonage qui permette la pratique du karting sur terre pour les parcelles AP 86, AP 87, AP 88 et AP89.	05.Zonage N->Ns			39 + 40 + 66 et PJ		Oui
238	Mme Pascaline CARRERA pour Famille DELLI-ZOTTI	31/03/2022	Assistante juridique pour propriétaire de parcelles	Propriétaire : - du domaine viticole et oléïcole de "Château Vaudois", - d'un stade international de ski nautique, - et d'une parcelle de 8 550 m^2 sur le du Golf de Roquebrune (ZAC de la Rouvière) qu'elle exploite. Quartier Vaudois : Observe que le cadastre utilisé pour le fond de plan du PLU n'est pas à jour des bâtis de la parcelle F 462 et des équipements du stade de ski nautique. 1.Demande un fond de plan cadastral mis à jour pour la version définitive du PLU. 2.Demande le zonage en Ns l'ensemble du stade nautique constitué par son plan d'eau, ses terres-pleins et les constructions existantes (détail en PJ).	05.Zonage N->Ns			161 + 170 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
41	M. Joseph ROMEO et Mme Patricia IMPAGLIAZZO	10/03/2022	propriétaire d'une parcelle aux Petuguons et sa fille	Propriétaire de la parcelle AM 69. 1. Demande la constructibilité de sa parcelle classée en N au projet de PLU. Permis déposé en 2019.	05.Zonage N->U	10/03/2022			21/03/2022 (C.1)	Oui
45	M. Thomas JAHIER	10/03/2022	habitant de Roquebrune, propriétaire de parcelles	Propriétaire des parcelles CS 1008, CS 1009 et CS 1010. 1. Demande la constructibilité de ses parcelles classées en N au projet de PLU.	05.Zonage N->U	10/03/2022	10/03/2022 (CV.3)			Oui
53	M et Mme Romain LAMEGO	10/03/2022	habitants de Roquebrune, demande de permis en cours	Demande de permis en cours (n°PC 083-107-21-S0134) avec sursis à statuer reçu en novembre 2021 1. Demande un zonage UB ou UD pour les parcelles BI 706 et BI 9.	05.Zonage N->U	10/03/2022		240 et PJ		Oui
59	M. et Mme Nicolas et Sabrina RAMBAUD	16/03/2022	habitants du village de Roquebrune	Sont venus à 3 permanences (le 10/03/2022, le 16/03/2022 et le 01/04/2022). 1.Demande le classement en zone UC pour la parcelle BI 758 classée en N au projet de PLU selon le plan de géomètre joint à leur courrier (détachement BI 758 p1).	05.Zonage N->U	16/03/2022	01/04/2022 (CV.5)			Oui
64	M. Raymond BLAY	16/03/2022	Propriétairede parcelles	Propriétaire des parcelles AE 3,4 et 5, anciennement constructibles. A payé des frais de succession en terrain à bâtir. 1. Demande un zonage en U pour AE 3 et AE 4, AE 5 étant inondable.	05.Zonage N->U	16/03/2022				Oui
66	M. Hendrik SCHOEMAKER	16/03/2022	Habitant de la Bouverie, propriétairede parcelles	Propriétaire des parcelles AB 343 et CT 562. 1. Demande la constructibilité sur l'ensemble de la parcelle AB 343.	05.Zonage N->U	16/03/2022				Oui
72	M. Michel NIZRI, architecte Mme Carine CORTINHEIRO, promoteur EDELIS	16/03/2022		Projet d'acquisition parcelle BI 0742, classée Nn au projet de PLU. Projet immobilier de création de résidences pour séniors avec une partie à vocation sociale (environ 8 000 à 9 000 m^2 de surface plancher sur 2,5 ha). 1. Demande un zonage en U pour une partie de cette parcelle.	05.Zonage N->U	16/03/2022				Oui
73	Mme Annie GOUJON	01/04/2022	Propriétaire	Propriétaire de la parcelle BI 0742, classée Nn au projet de PLU. Projet immobilier de création d'une résidence multigénérationnelle pour séniors avec une partie à vocation sociale (environ 8 000 m^2 de surface plancher sur 2,5 ha). 1. Demande un zonage en U avec emprise de 20 % pour une partie de cette parcelle.	05.Zonage N->U				01/04/2022 (C.10)	Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
95	M. Michel TUDELA et Mme Céline TUDELA	22/03/2022	habitant de Roquebrune et sa fille en projet d'installation sur la commune	M. est propriétaire des parcelles AD 389 et CS 733. Mme a un projet de construction sur la parcelle AD 389, permis non déposé. 1. Demande que ces deux parcelles soient inclues dans une zone U.	05.Zonage N->U	22/03/2022				Oui
113	M. Laurent GIRARD et M. Jacques DURAND	24/03/2022	Propriétaire du domaine de Maligour aux Issambres et son géomètre	Propriétaire des parcelles CR 74 et CR 81. 1.Demande l'extension de la zone urbaine de sa parcelle de 30 m environ vers le nord.	05.Zonage N->U	24/03/2022				Oui
114	M. Laurent GIRARD	30/03/2022	Gérant de la SCI des deux Golfes	Propriétaire des parcelles CR 74 et CR 81. 1.Demande le déplacement du trait de séparation des zones U et N sur la parcelle 81 pour un élargissement moyen de 17.70 m selon le croquis joint à la demande. 2.Observe que sa demande impacterait les parcelles CR 79 à CR 87 s'il était décidé de tracer le trait intraparcellaire de manière à laisser un pourcentage équivalent de zone UD pour chaque parcelle.	05.Zonage N->U			111 et PJ		Oui
118	M. et Mmes Pascal, Florence et Séverine NICOLINI	28/03/2022	Gérants SCI LA FLOCALINE	1.Demande le zonage de leur parcelle AP 83 soit en zone UE soit en zone UD avec un "COS minimum de 0,3".	05.Zonage N->U		RV.4	61 et PJ		Oui
271	M. Guy-Serge DESMAZIERES	01/04/2022	Propriétaire	Propriétaire de la parcelle E 371, jouxtant le lotissement "Green Village". 1.Demande un zonage U de la parcelle E 371.	05.Zonage N->U			191 et PJ		Oui
290	Mme Marie Laurence MARINO pour M. Fabien FIORIO	01/04/2022	Urbaniste pour propriétaire	Propriétaire de la parcelle AK 248 à LA COMMANDE en Nn au projet de PLU. 1.Demande un zonage U de cette parcelle.	05.Zonage N->U			212 + 237 et PJ		Oui
304	Urban Planning SAS pour M. Xavier GARCIA	01/04/2022	gérant de la SCI du sémaphore du Dramont	Parcelles CS 736p et CS 977 au lieu-dit RAPHELE zonées Np au projet de PLU. Constate qu'elles sont incluses dans le périmètre de la zone de Raphèle. 1.Souhaite savoir si la ZAC de Raphèle est clôturée. 2.Demande un zonage U pour ces deux parcelles avec conservation d'un corridor écologique N sur la partie nord de la parcelle CS 977 et cela selon le croquis se trouvant p.6 du courrier en pièce jointe.	05.Zonage N->U			225 + 239 et PJ		Oui
333	M. Patrick PHILIC et M. Nicolas PHILIC	01/04/2022	Propriétaire et son fils	Propriétaire d'un camping en zone prévue Nt au PLU. 1.Demande un zonage UT des parcelles AI 238, AI 151, AI 152, AI 6 et AI 7 et AI 8 (sur sa partie non-inondable) ou bien une zone UD.	05.Zonage N->U	01/04/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
339	Mme Céline GIRARDOT	01/04/2022	En cours d'acquisition	En cours d'acquisition des parcelles AS 434 et AS 438. 1.Demande que la partie sud de la parcelle AS 434 et la totalité de la parcelle AS 438 soit classée UD, selon le croquis qu'elle a transmis.	05.Zonage N->U	01/04/2022	01/04/2022 (CV.10)			Oui
98	Mme Christelle PONS et M. Jean-Pierre PONS	22/03/2022	Habitants de Roquebrune, propriétaire de parcelles	Propriétaires des parcelles A 404 et A 405. 1.Demandent un classement en zone UD de ces parcelles. 2.Souhaitent l'annulation de l'ER 33, signalant l'existence à cet endroit d'une conduite d'eau de 200 qui vient du Muy.	05.Zonage N->UD	22/03/2022	22/03/2022 (CB.8)			Oui
99	M. Romain MOULIN-RAYMOND, représentant Clémentine MOULIN-RAYMOND, sa mère Martine RAYMOND et sa grand-mère Pierrette RAYMOND	22/03/2022	Propriétaires de parcelles	1.Demandent un classement en zone UB des parcelles BI 734, BI 701, BI 588, BI 594, BI 590, BI 587 et voire également la BI 589. NB : courrier reçu le 24/03/2022 annule et remplace celui du 22/03/2022	05.Zonage N->UD	22/03/2022	24/03/2022 (CB.7) + RB.1 et RI.6			Oui
124	M.Laurent BOCAERT	24/03/2022	Habitant de Roquebrune, en cours d'acquisition de parcelles	Sous promesse de vente pour les parcelles CP 177 et CO 79. Certificat d'urbanisme (n°CU 083-107-21-S0597)sur la parcelle CP 177 daté du 23 juillet 2017. 1.Demande la classification de la parcelle CP 177en UD. 2.Demande la classification de la parcelle CO 79 en UD. 3.Note une incohérence dans le classement des villas sises sur les parcelles CP 175, CP 175 et CP 176 projetées en UT et qu'il pense pertinent de voir classées en UD.	05.Zonage N->UD	24/03/2022			24/03/2022 (I)	Oui
126	Mme Myriam BATTISTONE	24/03/2022	Habitante de Roquebrune	Propriétaire parcelle CM 170. 1.Souhaite voir agrandir la zone UD de sa parcelle d'une bande de 30 m vers la zone projetée Nn.	05.Zonage N->UD	24/03/2022				Oui
329	Mme Annie PICHELOUP	01/04/2022	Propriétaire	Propriétaire de la parcelle AD 462, projetée en Nn au PLU. 1.Demande que cette parcelle soit zonée en UD.	05.Zonage N->UD	01/04/2022				Oui
58	Mme Audrey CARPENEL	14/03/2022	Propriétaire de parcelle	1. Souhaite que sa parcelle AL 529 soit dans sa totalité classée en N, même sur la partie projetée en Np. 2. Souhaite des éclaircissements au niveau du PLU sur le tracé de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur.	05.Zonage Np->N			22 et PJ		Oui
250	M. Etienne SEMET	31/03/2022	Propriétaire de parcelles	Parcelle au lieu-dit La Cavalière. 1.Demande un zonage Nn au lieu de Np pour la parcelle B 56 selon l'annexe 3 de son courrier.	05.Zonage Np->N			169 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
336	Mme Martine EPURON	01/04/2022	Habitante de Roquebrune et propriétaire de parcelles	Propriétaire des parcelles BE 2 et BC 95. 1.Demande le zonage A de ses parcelles.	05.Zonage U->A	01/04/2022	01/04/2022 (CV.9)			Oui
60	Mme Carole SCHWALLER Mme Céline RAVOTTI	16/03/2022	habitantes de la Bouverie, voisines	Habitantes des parcelles CS 741 et CS 742. 1. Souhaitent que la parcelle CS 740 soit entièrement classée en N. 2. Alertent sur l'impossibilité d'une construction sur cette parcelle : pas de poteau incendie, pas d'accès véhicule pompier, ni aire de retournement, pas de possibilité d'installer un nouveau branchement d'eau potable, réseau d'eau potable déjà sous-dimensionné. 3.Signalent que le stationnement est déjà problématique (intervention de la police municipale l'année précédente suite à une altercation entre voisins). Fortes tensions déjà existantes dans le quartier.	05.Zonage U->N	16/03/2022				Oui
61	Anonyme	01/04/2022		1.Demande le classement en N de la parcelle CS 740. 2.Alerte sur l'absence de borne incendie, le sous-dimensionnement du réseau d'alimentation en eau potable et le sous-dimensionnement de la voirie. 3.Alerte sur le fait qu'il y a eu des refus de permis de construire sur d'autres terrains de ce quartier suite aux points cités précédemment. 4.Alerte sur le sous-dimensionnement de la voirie, en particulier pour l'accès pompier (photos jointes de l'allée des Coccinelles pour accéder à celle-ci). 5.Joint à sa demande une ancienne pétition concernant la parcelle CS 740 datant du 04/02/2017 signée lors de l'enquête du précédent PLU.	05.Zonage U->N			215 et PJ		Oui
177	Anonyme	28/03/2022		1.S'oppose aux logements sociaux et autres constructions sur le village.	05.Zonage U->N			91		Oui
3	M. Serge GUINAT	02/03/2022		1. Demande un zonage en zone UA au lieu du zonage en UB/UC projeté pour les parcelles BE 573 et BE 214.	05.Zonage UB/UC->UA			2 + 4 et PJ		Oui
335	Mme Virginie VIEU	01/04/2022	orthiphoniste à laBouverie	Pour la SCI Cours Saint-Jean propriétaire de la parcelle CT 142 à la Bouverie. 1. Demande un zonage en zone UB au lieu du zonage en UD projeté pour l'activité de l'espace santé André Gleizes.	05.Zonage UB/UC->UA	01/04/2022	01/04/2022 (CV.8)			Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
276	M. Paul SZEPETOWSKI pour le compte des M. AICARDI	01/04/2022	Avocat pour propriétaire	M. AICARDI, propriétaire de la parcelle BP 3 zonée agricole et pastillée au règlement par un changement de destination (triangle rose). La CDPENAF du Var, en date du 15 décembre, demande à M. Le Maire par courrier (document 5 du dossier complémentaire relatif à l'enquête publique) qu'"en ce qui concerne le changement de destination de la ferme Aicardi" de "compléter la destination autorisée par logement agricole, logement saisonnier agricole". 1.Demande de ne pas suivre l'avis de la CDPENAF sur ce point. 2.Alerte sur la création du projet de hameau agricole avec la CAVEM et sa qualification possible en "détournement de pouvoir".	06.Changement destination ou STECAL			197 + 198 et PJ		Oui
291	Mme Marie Laurence MARINO pour M. Fabien FIORIO	01/04/2022	Urbaniste pour propriétaire	Propriétaire des parcelles AI 2, AI 3 et AI 234 aux BLAVETS en Aa au projet de PLU. 1.Demande l'inscription d'un "secteur de taille et de capacité d'accueil limités" ou STECAL sur ces parcelles.	06.Changement destination ou STECAL			212 + 237 et PJ		Oui
331	M. Maxime COLINELI et M. Sébastien PERRIN	01/04/2022	Propriétaire et une connaissance	Propriétaire de la parcelle AW 75. 1. Demande le bâti de cette parcelle soit "pastillé" au règlement pour une autorisation future de changement de destination.	06.Changement destination ou STECAL	01/04/2022				Oui
50	M. Jean-Pierre DUTHIL M. Loïc DONTEVILLE	10/03/2022	habitants du quartier du moulin à vent, rue du 11 novembre	Déplorent l'existence de l'OAP sur le secteur Jean Aicard. 1. Alertent sur le bloquage de la visibilité sur le moulin depuis la rue Xavier Henriot. 2. Souhaitent voir classée la parcelle BI 584 en zone N. 3. Alertent sur les problèmes de circulation sur la rue du 11 novembre et sur la rue Haurio déjà sous-dimensionnée (à sens unique, accès du secteur vers la départementale, accès école et salle omnisport). 4. Alertent sur les problèmes de stationnement. Le nombre de places prévues dans l'OAP (1 place par logement social) semble insuffisante et risque d'entrainer des stationnement sur la voirie des rues avoisinantes. 5. Revoir la définition de la mixité sociale avec un ratio 50%-50% plutôt que 75%-25%	07.Modification du document d'OAP	10/03/2022				Oui
129	M. Pierre SERRA	24/03/2022	Directeur du développement BOUYGUES IMMOBILIER, roquebrunois	L'OAP Jean Aicard est sise sur un terrain privé, deux parcelles préemptées par l'Etablissement Public Foncier et une parcelle communale. Or p.16 du document d'orientations d'aménagement et de programmation, il est précisé qu'il faut réaliser un plan d'aménagement d'ensemble par OAP. 1. Souhaite une clarificationde la règle concernant le nombre possible de permis sur l'ensemble de l'urbanisation Est de l'OAP Jean Aicard.	07.Modification du document d'OAP	24/03/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
301	M. Jean-Pierre SERRA	01/04/2022	Maire Honoraire de Roquebrune-sur-Argens Conseiller Départemental Honoraire Président d'Honneur de Tourisme&Territoires	Ancien Maire de Roquebrune -sur-Argens de 1993 à 2001. Rappelle l'historique de la commune en matière d'urbanisme, explique les "années de dérives urbanistiques" et le "cadeau empoisonné qui a été laissé à la nouvelle équipe". Explique la mécanique de l'augmentation du "chiffre des résidences entrant dans le calcul des 25% de logements sociaux à réaliser" qui génère "les carences " en terme de logements sociaux sur la commune et contribue à "faire évoluer les amendes dans des proportions frôlant désormais le million d'euros avec un taux de majoration de 76% cette année". Concernant "la volonté municipale de combler le retard entre le taux de production actuel de 3,97% et les 25 % imposés par la Loi (SRU)", constate que "la chasse aux réserves foncières disponibles a poussé les concepteurs de ce PLU, à dédier des secteurs éminemment sensibles à de tels programmes, oubliant ainsi la mesure à observer face à de tels choix". Note qu'à défaut d'approbation du PLU, le RNU continuera de s'appliquer et que malgré l'avis des personnes publiques asscociées qui ont émis de nombreux avis défavorables, le projet de PLU affirme "des objectifs de préservation de (l')environnement, (du) patrimoine dans toutes ses composantes, (des) forêts, ainsi que le respect des législations certes contraingnantes comme la Loi Littoral", "des reclassements nécessaires de certaines zones, ainsi que la prise en compte des risques majeurs, comme le risque inondation notamment". 1.Demande de revoir "sur des bases négociées avec les Services de l'Etat" " les objectifs de mixicité sociale". 2.Demande à partir de "nouveaux postulats" de revoir "les OAP, leur localisation, leur délimitation et leur dimensionnement, ainsi que les zones sujettes à débat".	07.Modification du document d'OAP			222 et PJ		Oui
221	M. Alexandre DOUILLOT	30/03/2022		1.Souligne que les capacités d'accueil des ZAC sont aujourd'hui limitée comme l'indique le rapport de présentation. 2.Demande que le nouveau PLU intègre des perspectives de constructions d'immeubles pour des activités relevant du secteur secondaire ou tertiaire sur le territoire notamment sur les terrains non bâtis.	07.Modification du document d'OAP			144		Oui
222	M. Alexandre DOUILLOT	30/03/2022		1.Observe qu'en matière de logement, en zone UB et UC, les annexes sont autorisées dans la limite de 10% ; la zone UD seule autorisant les constructions nouvelles sur un nombre limité de parcelles disponibles. 2.Observe que les possibilités de construction de logement principal tant individuel que collectif semblent "quasi inexistants". 3.Demande que le PLU prennent en compte le besoin de logement dans son zonage.	07.Modification du document d'OAP			145		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
349	Mme Nathalie LUCOT	01/04/2022		1.S'oppose aux projets d'urbanisation sur Roquebrune, par exemple contre les OAP du Jas de Caillan et du secteur Jean Aicard. 2.Consciente du besoin de logements sociaux mais déplore que l'urbanisation passée ne l'aie pas intégré.	07.Modification du document d'OAP		RV.5			Oui
101	M. Claude OLLIER, Mme Hélène KALFON	22/03/2022	président et vice-présidente du Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres	Observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. 1. Demande une clarification sur l'interdiction des "constructions genre cube". 2. Demande une OAP pour l'aménagement du centre de San Peïre. 3. Demande si les règles des copropriétés et lotissements et de la bande des 100 m de la loi littoral (100 mètres) sont bien respectées dans les zones UB de San Peïre et du Port. 4. Demande de fixer une emprise maximum de 20% en zones N et A (Note : imprécision, le titre du paragraphe mentionne les zones A et N et le texte simplement la zone N, demande probablement la même règlementation pour ces deux zones). 5.Demande de définir des emprises maximales pour chaque zone afin d'encadrer l'aménagement des « équipements publics » ou privés. 6. Demande de diminuer la hauteur d'excavement et d'exhaussement actuellement à 2m. 7.Demande la modification de la définition de"pleine-terre" dans le lexique, article B19 du règlement, selon la demande du CSAI. 8.Demande pour la construction de piscines, une emprise maximum au sol de l'ordre de 5 % de la surface de la parcelle et une implantation à 5 mètres des limites séparatives. 9.Demande de classer tout le littoral des Issambres, et notamment ses Calanques, en « Espace Remarquable » au sens de l'Article R121-4 du code de l'urbanisme. 10.Demande un coefficient maximal d'emprise au sol dans la zone UP ainsi qu'une diminuation des hauteur et longueur de façade autorisées. 11.Alerte sur la nécessité du maintien d'une circulation à double sens sur l'allée du Train des Pignes, voie parallèle à la RD559 et demande soit la modification de la localisation du projet de la piste cyclable, soit la suppression de ce projet. 12.S'interroge sur le besoin réel de réouverture des gares ferroviaires de Puget et de Roquebrune.(Sans lien avec la présente enquête publique) 13.Espère qu'il n'est pas prévu de construire de nouveaux	07.Modification du règlement			28 et PJ		
108	Mme Isabelle DEMNARD	23/03/2022		Observation CSAI	07.Modification du règlement			36 et PJ		Oui
109	M. Jean-Noël CHOTEAU	23/03/2022		Observation CSAI	07.Modification du règlement			37 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
130	Mme Dominique BRIAL	24/03/2022	Habitante de Roquebrune, exploitante agricole	1.Alerte sur le manque de lisibilité des cartes : superpositions, couleurs et pixellisation. 2.Alerte sur la difficulté à différencier le bâti léger du bâti dur par l'utilisation des niveaux de gris, surtout sous la couche zone inondable. 3.Demande que les définitions des bâtis durs et légers apparaissent au règlement, dans le lexique B19. 4.Alerte sur les dérive de l'usage de type artisanal ou commercial qui est fait des bâtiments et terrains agricoles ("mitage de la commune par des zones industrielles spontanées"). 4.Demande un coefficient d'emprise au sol limite de 20% en zone UP et de fixer une hauteur maximale autorisée de 6 m. 5.Demande un coefficient d'emprise au sol de 20% en zones Ueq, Aa, et N. 6.Demande une clarification des termes "perméabilité", "pleine-terre" et "espaces verts" . Demande des exemples de schémas d'aménagements souhaités.	07.Modification du règlement	24/03/2022		73 et PJ		Oui
134	Mme Anne Marie MANDARD	24/03/2022		Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en PJ	07.Modification du règlement			41 et PJ		Oui
136	Mme Laurence CHOTEAU	24/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en PJ	07.Modification du règlement			43 et PJ		Oui
137	M. Patreick HORLAIT	24/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en PJ	07.Modification du règlement			44 et PJ		Oui
138	M. Jose BISSUEL	24/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en PJ	07.Modification du règlement			45 et PJ		Oui
139	Mme Nicole HORLAIT-HERMAN	24/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en PJ	07.Modification du règlement			47 et PJ		Oui
141	Mme Isabelle BRACCHINI	25/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en PJ	07.Modification du règlement			49 et PJ		Oui
142	M. Christian BRACCHINI	25/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en PJ	07.Modification du règlement			50 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
143	M. Yann HUBERT et Mme Doriane AMORIM GOMES	25/03/2022	Directeur régional et directrice développement adjointe	Les Nouveaux Constructeurs. 1.Observe une erreur page 14 du règlement écrit concernant l'article B2 sur la référence à un article du code de la construction et de l'habitation pour la défintion du logement social. 2.Propose de compléter l'article C7 du règlement écrit en y adjoignant "les pompes à chaleurs" qui au même titre que les climatiseurs doivent être "insérées dans un boîtier traité de mainère cohérente avec la façade".	07.Modification du règlement			51 et PJ		Oui
145	Mme Michèle PONSART	27/03/2022		Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en lien	07.Modification du règlement			53 et lien		Oui
146	M. Lionel AMEN	27/03/2022	Particulier	1. Demande une augmentation de la surface plancher au-delà de 200 m^2. Note : imprécision dans la demande, elle concerne probablement les zonages A ou N, actuellement limités à 250 m^2. M. demande probablement une augmentation au-delà de 250 m^2.	07.Modification du règlement			54		Oui
149	Mme Blandine CLAUSSE	27/03/2022		Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. en lien	07.Modification du règlement			57		Oui
150	M. Jean Loup BRASSART	27/03/2022		1.Demande de conserver l'allée du train des Pignes en double sens et d'éviter de faire une piste cyclable. 2.Demande de protéger le littoral en évitant une trop grande densification et de conserver un type constructif "provençal ".	07.Modification du règlement			58		Non
152	Mme Georgette BRASSART	28/03/2022		Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé.	07.Modification du règlement			60		Oui
154	Mme Isabelle SULLEROT	28/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé.	07.Modification du règlement			63		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
155	Mme Jacqueline COLLON	24/03/2022	Membre du CSAI	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. 1. Demande une clarification sur l'interdiction des "constructions genre cube". 2. Demande une OAP pour l'aménagement du centre de San Peïre. 3. Demande si les règles des copropriétés et lotissements et de la bande des 100 m de la loi littoral (100 mètres) sont bien respectées dans les zones UB de San Peïre et du Port. 4. Demande de fixer une emprise maximum de 20% en zones N et A (Note : imprécision, le titre du paragraphe mentionne les zones A et N et le texte simplement la zone N, Mme demande probablement la même règlementation pour ces deux zones). 5.Demande de définir des emprises maximales pour chaque zone afin d'encadrer l'aménagement des « équipements publics » ou privés. 6. Demande de diminuer la hauteur d'excavement et d'exhaussement actuellement à 2m. 7.Demande la modification de la définition de"pleine-terre" dans le lexique, article B19 du règlement, selon la demande du CSAI. 8.Demande pour la construction de piscines, une emprise maximum au sol de l'ordre de 5 % de la surface de la parcelle et une implantation à 5 mètres des limites séparatives. 9.Demande de classer tout le littoral des Issambres, et notamment ses Calanques, en « Espace Remarquable » au sens de l'Article R121-4 du code de l'urbanisme. 10.Demande un coefficient maximal d'emprise au sol dans la zone UP ainsi qu'une diminuation des hauteur et longueur de façade autorisées. 11.Alerte sur la nécessité du maintien d'une circulation à double sens sur l'allée du Train des Pignes, voie parallèle à la RD559 et demande soit la modification de la localisation du projet de la piste cyclable, soit la suppression de ce projet. 12.S'interroge sur le besoin réel de réouverture des gares ferroviaires de Puget et de Roquebrune.(Sans lien avec la présente enquête publique) 13.Espère qu'il n'est pas prévu de construire de nouveaux	07.Modification du règlement			64		Oui
159	M. et Mme Jacques et Claudine DAVID	27/03/2022		Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé.	07.Modification du règlement			70		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
165	M. Jean-Marc PASTRE	28/03/2022	Président de la FASPLI	La FASPLI regroupe 8 lotissements, soit environ 800 propriétaires (Douce Provence, Dolmens, Collines de la Garonnette, Bois d'Angelis, Parc du Corsaire, Nouveau Parc des Issambres, Thébaïde et Sirènes B) Favorable aux dispositions du projet de PLU "qui protègent les lotissements et les préservent de la bétonnisation des parcelles par la présence d'immeubles" et celles " relatives aux distances entre bâti et limites séparatives (5 mètres), la hauteur maximale de 6 m à l'égout, le CES de 20%,les toitures en pente, la limitation des surfaces de plancher à 400 m^2 et les 50% en terrain perméabilisé, dont 70% en végétaux, et le R+1" ainsi que " la préservation de l'entourage et des parcelles constructibles des ZAC de la Thébaïde, Sambracitana et Mas d'Esquières". 1.Regrette le manque de lisibilité des plans fournis à l'enquête. 2.Souligne l'absence de protection des espaces libres de lotissements récupérés jadis par la commune dans le cadre de l'opération des biens sans maître, par exemple en les déclarant N. 3.Demande une implantation des piscines à 5 mètres des limites. 4.Demande un muret de 50 cm au maximum avec grillage à la place des murs de clôture pleins de 1,80m avec possibilité de haies vives.	07.Modification du règlement			77		Oui
167	Anonyme	28/03/2022	Membre du CSAI	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé.	07.Modification du règlement			79 et PJ		Oui
176	Anonyme	30/03/2022		1.Demande une clarification du statut des « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »dans la zone UP qui, contrairement aux articles des autres zones, n'est pas référencée dans l'article 1.	07.Modification du règlement			89		Oui
179	M. Christophe COURET	30/03/2022	Propriétaire	1.Demande la possibilité de construire de nouveaux établissements d'enseignement sans limitation dans les zones autres que UA ou d'élargir la zone UEQ prévu à cet effet hors du bourg .	07.Modification du règlement			97		Oui
200	Mme Patricia GERREBOO pour M. Bernard SIROP	31/03/2022	Directrice d'exploitation du centre Thalasso Spa les Issambres pour son gérant	Propose des solutions d'aménagement pour les Issambres : 1.Privilégier la construction de logements de type résidentiel en y intégrant des surfaces destinées à des locaux commerciaux. 2.Aménager de nouveaux espaces verts et préserver ceux présents devant leur établissement au 4,allée du Mérou.	07.Modification du règlement			121 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
206	Mme et M. Nicole Et Pierre BLANIE	31/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. 1.Demande la protection du littoral et ses calanques, la protection du patrimoine bâti (y intégrer le pont Eiffel du chemin de fer de Provence à la Garonnette). 2.Demande un urbanisme et des architectures respectant l'esprit de la conception des Issambres par M. Beaumont. 3.Demande la préservation du caractère arboré des Issambres (prudence dans le déboisement , arbres remarquables répertoriés et protégés , ...). 4.Demande d'éviter le bétonnage supplémentaire pour des parkings. 5.Demande d'interdire les murs de clôture en dur jusqu'à 1,80 m et d'autoriser les murets jusqu'à 1m maximum + grillage et haie verte. 6.Demande de maintenir à double sens de la route de l'Ancien Train des Pignes. - des interrogations sur le besoin réel de réouverture de gares ferroviaires mais on pourrait souhaiter la remise en place des quelques points d'arrêts de bus à la demande , supprimés en 2020 (ex: Bus ZOU ligne 7601 circulant sur la RD559) - l'importance, pour contribuer à l'attrait touristique de la commune de développer des rencontres culturelles au sein du patrimoine bâti (ex: expositions à la Batterie telles que menées en 2019 , concerts à la chapelle des Issambres,visites et conférences ..)	07.Modification du règlement			127 et PJ		Oui
244	M. Christian LE VERGER et Mme Annie AZZENA	31/03/2022	Propriétaire à la Bouverie	1.Demandent p. 14 du règlement la modification du seuil de 3 logements à partir duquel la disposition sur le logement social s'applique, en se basant sur l'avis des services de l'Etat. 2.Demandent la modification de la règle sur les hauteurs de clôture à 1,80 m.	07.Modification du règlement			166 et PJ		Oui
256	Mme Hélène MOSSERAY	31/03/2022	Particulier	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé.	07.Modification du règlement			175		Oui
273	Anonyme	01/04/2022	Habitant des Issambres	Favorable au projet de PLU dans son ensemble. 1.Demande que l'ancien dancing de la Batterie ainsi que d'autres éléments du patrimoine qui sont décrits dans les fiches Patrimoine apparaissent sur le règlement graphique. 2.Demande une meilleure lisibilité des fiches patrimoine (précision des emplacements, mise en forme). 3.Demande d'étendre les protections paysagères prévues dans certains espaces non bâtis aux Issambres à l'ensemble des parcelles communales relevant de son domaine privé (exemple du Parc Thérèse Cazelle bénéficiant et du Parc Jacqueline Sauvan limitrophe et n'en disposant pas). 4.Demande de revoir à la baisse le taux de 100% de logements sociaux prévu dans le cadre du projet de réhabilitation de la place San-Peïre.	07.Modification du règlement			194		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
280	Mme Isabelle Anonyme	01/04/2022		Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. 1.S'oppose à l'urbanisation de la parcelle CS 745 à la Bouverie , sur la ZAC d mas d'esquière et sur les espaces vacants laissés libres.	07.Modification du règlement			202		Oui
281	Anonyme	01/04/2022		1.Demande une définition du terme emprise au sol et de ce qu'il comporte ("piscine" par exemple?). 2.Demande une explication du calcul du coefficient de pleine terre. 3.Propose de présenter les notions d'espaces verts, d'espaces perméables et imperméables, d'emprise au sol, de pleine-terre sur un schéma. 4.Demande une clarification sur le schéma en page 37 du règlement qui définit une hauteur frontale maximale qui n'est pas reprise dans le règlement. 5.Demande que soit précisée la hauteur frontale dans les règlements des zones UC et UD. 6.Demande une clarification de la page 62 du règlement où il est précisé que la hauteur de 6 m est autorisée sur une emprise au sol maximale de 60% de la construction, sans précision pour les hauteurs inférieures.	07.Modification du règlement			203		Oui
283	Anonyme	01/04/2022		S'oppose aux occupations illégales. 1.Demande que le PLU règlemente les défrichements en zone naturelle. 2.Demande que le PLU règlemente les interdictions liées au stationnement des HLL et des caravanes notamment en zones naturelle ou agricole.	07.Modification du règlement			205		Oui
284	Anonyme	01/04/2022		1.Demande une clarification du schéma page 36 du règlement (article C3) concernant notamment l'implantation des constructions par rapport aux emprises des routes départementales. 2.Demande la valeur des marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales situées en-dehors des espaces urbanisés. 3.Demande la valeur des marges de recul des constructions par rapport aux autoroutes ou autres routes classées à grande circulation situées dans les espaces urbanisés. 4.Demande une clarification sur le périmètre correspondant à la notion de "village".	07.Modification du règlement			207		Oui
286	Anonyme	01/04/2022		1.Observe que la sous-destination "Centre de congrès et d'exposition" n'apparait pas dans le tableau des zones autres que la zone UA. 2.Demande une clarification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UB (marges de recul, bande des 18 mètres). 3.Demande une clarification de la règle de calcul des surfaces d'annexes en zone UC (limite de 10% de la surface de plancher, emprise au sol). 4.Observe que l'emplacement réservé n°19 prévu pour l'aménagement d'un parking paysagé situé sur les parcelles BD 603 et BD 604 appartiennent déjà à la commune.	07.Modification du règlement			209		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
287	FAMILLE POMMIER	01/04/2022	Habitant des Issambres	Favorable aux observations du CSAI formulées dans le document joint à l'observation n°28 du registre dématérialisé. Favorable au PLU en particulier en zone UD. Alerte sur le manque de précision du PLU pour les zones A,N et UP. 1.Demande la protection du littoral et des calanques des Issambres. 2.Demande le maintien obligatoire au niveau architectural du style provençal. 3.Demande l'interdiction des murs de clôture en dur jusqu'à 1 m 80 et d'autoriser uniquement des murets de 50 à 70 cm avec des grillages masqués par des haies vertes. 4.Demande un coefficient d'emprise au sol maximum de 20% dans les zones A et N. 5.Demande un coefficient d'emprise au sol dans la zone UP et la diminution des hauteur et longueur autorisées des façades. 6.la nécessité de modifier, comme le propose le CSAI, l'article B19 qui définit un espace libre en pleine terre, sinon le maintien de l'article en l'état peut conduire à une artificialisation totale du terrain, ce qui n'est pas a priori le but recherché 7.Demande le maintien à double sens de l'Allée de l'Ancien Train des Pignes. 8.Interroge sur la nécessité réelle de réouverture de gares ferroviaires (sans lien avec l'objet de la présente enquête publique).	07.Modification du règlement			210		Oui
288	Anonyme	01/04/2022		1.Demande la clarification de l'article C3 du règlement sur le point concernant les limites qui séparent un terrain d'une servitude de passage desservant plus de 3 logements. 2.Demande une clarification sur le recul pour les servitudes de passage ouvertes à la circulation desservant 3 logements et moins.	07.Modification du règlement			211		Oui
294	Anonyme	01/04/2022		1.Demande une clarification sur l'interdiction des toitures-terrasses. Propose d'intégrer à l'interdiction les toitures plates et le panachage de toiture. 2.Demande une clarification sur le statut des toitures terrasses sont possibles en zone d'activité (UE1).	07.Modification du règlement			214		Oui
295	Anonyme	01/04/2022		1.Alerte sur l'implantation des annexes en limite séparative dans les dispositions règlementaires.	07.Modification du règlement			216		Oui
298	Anonyme	01/04/2022		1.Observe une incohérence page 47 du règlement : "les constructions à RdC destinées à un usage commercial, de services ou de parkings peuvent occuper toute la superficie de la parcelle. Leur couverture doit obligatoirement être réalisée en terrasse accessible et plantée, ... " avec l'interdiction par ailleurs des toits-terrasse.	07.Modification du règlement			219		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
300	Anonyme	01/04/2022		1.Observe une incohérence en zone UE1 entre le PLU qui prévoit des hauteurs inférieures en aléa inondation et le PPRI qui précise que la dalle du RdC doit être située à + 40cm au dessus de la côte de référence. 2.Demande une clarification de la définition de la hauteur évoquée. 3.Demande une clarification sur les conditions de mesure spécifique liées aux façades de plus de 20 m de long implantées en pente en zone UP. 4.Demande une clarification des dispositions générales page 38 du règlement concernant l'article lié à l'adaptation au terrain. 5.Demande un ajustement des limites séparatives de la zone UT sur les 3 mètres prévu en zone UC. 6.Observe une incohérence sur la limitation des hauteurs de contruction entre les zones Ueq et Nv.	07.Modification du règlement			221		Oui
302	Anonyme	01/04/2022		1.Demande une clarification sur les différences d'emprise au sol entre les zones Nn et Aa. 2.Demande une clarification sur la hauteur utilisée pour le calcul en zone Aa. Observe des incohérences entre la mesure de la construction et celle de ses annexes. 3.Demande une clarification sur la règle de la limite pour les annexes à 10% du bâti existant, la règle de la limite des 30% de surface plancher supplémentaire la règle de l'emprise au sol totale limitée à 250 m² (extension et annexes). 4.Alerte sur le défaut de règlementation des ombrières photovoltaïques par le PLU.	07.Modification du règlement			223		Oui
303	Anonyme	01/04/2022		1.Demande une clarification sur la hauteur utilisée pour le calcul en zone Nn. 2.Demande la correction d'une incohérence dans le règlement de la zone Np : "la hauteur absolue de tout bâtiment ne doit pas excéder 7 m" et la hauteur d'au plus 3 m des abris légers à vocation de pastoralisme seuls autorisés sur cette zone.	07.Modification du règlement			224		Oui
307	Anonyme	01/04/2022		1.Propose que les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions (les éléments techniques en page 39 et les menuiseries en page 49) s'applique uniquement pour les nouvelles constructions.	07.Modification du règlement			228		Oui
309	Anonyme	01/04/2022		1.Observe que les marges de recul des piscines devraient être identiques selon que l'on soit par rapport aux limites séparatives ou aux limites des voies.	07.Modification du règlement			231		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
310	Mme SYLVIE KORSOS	01/04/2022	Copropriétaire	Copropriétaire au Castillon des Issambres et membre du CSAI. Soutient les préconisations du CSAI suivantes : 1. Demande une clarification sur l'interdiction des "constructions genre cube". 2. Demande une OAP pour l'aménagement du centre de San Peïre. 3. Demande si les règles des copropriétés et lotissements et de la bande des 100 m de la loi littoral (100 mètres) sont bien respectées dans les zones UB de San Peïre et du Port. 4. Demande de fixer une emprise maximum de 20% en zones N et A (Note : imprécision, le titre du paragraphe mentionne les zones A et N et le texte simplement la zone N, Mme demande probablement la même règlementation pour ces deux zones). 5.Demande de définir des emprises maximales pour chaque zone afin d'encadrer l'aménagement des « équipements publics » ou privés. 6.Demande de diminuer la hauteur d'excavement et d'exhaussement actuellement à 2m. 7.Demande la modification de la définition de"pleine-terre" dans le lexique, article B19 du règlement, selon la demande du CSAI. 8.Demande pour la construction de piscines, une emprise maximum au sol de l'ordre de 5 % de la surface de la parcelle et une implantation à 5 mètres des limites séparatives. 9.Demande de classer tout le littoral des Issambres, et notamment ses Calanques, en « Espace Remarquable » au sens de l'Article R121-4 du code de l'urbanisme. 10.Demande un coefficient maximal d'emprise au sol dans la zone UP ainsi qu'une diminuation des hauteur et longueur de façade autorisées. 11.N'est pas de l'avis du CSAI sur la nécessité du maintien d'une circulation à double sens sur l'allée du Train des Pignes, voie parallèle à la RD559. Selon Mme, "le besoin est prioritaire uniquement dans le sens St Aygulf-->San Peïre justifiant le maintien d'une voie de circulation automobile entre La Gaillarde et l'intersection Bd des Tritons / Allée de l'ancien train des pignes. Entre cette intersection et la fin de l'allée de l'ancien train des pignes qui se termine au Bd des Actinies, il conviendrait de	07.Modification du règlement			233		Oui
320	M.et Mme Frédéric et Laure RACO	01/04/2022	Habitante de Roquebrune et propriétaire de parcelles	Propriétaires de la parcelle AE 74 aux Arquets en zone Aa au projet de PLU. Ne sont pas agriculteurs. 1.Demande qu'en zone Aa, l'extension des constructions existentes soit autorisée sur la règle seule de la limite des 30% de surface plancher sans y ajouter une limite maximale d'emprise au sol ou de surface plancher. 2.Alerte sur l'impossibilité pour l'ensemble des villas des Arquats (ancien POS à 10 000 m^2) de pouvoir réaliser une extension car elles mesurent toutes plus de 250 m^2 . 3.Signale une ambigüité dans la lecture du règlement p.103 et demande une clarification de cet article : " ° la construction d'une seule annexe par parcelle ou tènement foncier dans la limite de 20 m^2 (...) °et que l'emprise au sol totale (extension et annexes incluses) soit inférieure ou égale à 250 m^2 ."	07.Modification du règlement de la zone A	01/04/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
112	M. Jean REPAUX	24/03/2022	Habitant de Roquebrune, ayant une activité de chambre d'hôte	1.Demande que la règlementation de la catégorie des gîtes et des chambres d'hôtes soient explicitement indiquée dans le règlement de la zone Nn.	07.Modification du règlement de la zone N	24/03/2022			24/03/2022 (I)	Oui
174	M. Julien LUCHINI	30/03/2022	Élu	1.Demande l'autorisation de création d'équipement sportif en zone Nli outre « les plagistes, (...), ainsi que les équipements sportifs et aires de jeux liés à l'animation des plages » qui semblent correspondre à un usage privé de l'espace.	07.Modification du règlement de la zone N			87		Oui
175	M. Julien LUCHINI	30/03/2022	Élu	1.Demande une clarification de la limitation applicable pour les équipements sportifs en zone Ns concernant la condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles alors que la construction d'exploitations agricoles est interdite dans cette zone.	07.Modification du règlement de la zone N			88		Oui
305	Anonyme	01/04/2022		1.Alerte sur le manque de règlementation des surfaces perméables en zone Nli. 2.Observe qu'en zone Nlc, il conviendrait de se référer aux cahiers des charges des lots.	07.Modification du règlement de la zone N			226		Oui
332	M. Patrick PHILIC et M. Nicolas PHILIC	01/04/2022	Propriétaire et son fils	Propriétaire d'un camping en zone prévue Nt au PLU. Demandent des modifications du règlement de la zone Nt, p. 121 du règlement : 1. Demande que le dimensionnement du nombre de logement de fonction soit proportionnel au personnel du camping (permanent et saisonnier) et non pas 1 logement unique de 90 m^2. 2.Demandent que soit réécrite la règle concernant l'hébergement hôtelier et touristique de cette façon : "sont autorisés (...) ainsi que les constructions de bâtiments et équipements liés à ces occupations et utilisations du sol" à la place de "indispensables".	07.Modification du règlement de la zone N	01/04/2022				Oui
1	M. Jean-Marc PASTRE	28/02/2022		1. Remarque sa difficulté à lire les plans. N'a pas trouvé dans le projet de PLU ce qui concerne la protection des espaces verts récupérés par la mairie. 2.Demande de limiter la hauteur des murs de séparation à un mur bahut de 50 cm plus grillage. 3.Approuve de manière très favorable la distance de 5 m aux limites pour le bâti. 4.Demande une implantation des piscines à 5 m des limites de terrain.	07.Modification du règlement de la zone U		RI.1			Oui
4	Mme Christiane DAVID	02/03/2022		1. Demande à autoriser les toits-terrasses. 2.Demande de revoir la hauteur des murs de séparation et de penser à une végétalisation. 3.Demande que le cahier des charges de son lotissement "le domaine des sirènes" prévale sur le PLU.	07.Modification du règlement de la zone U			3		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
9	M. Alain LACROIX M. Yves CROUVEZIER	07/03/2022	Président de l'ASSIB (Association Syndicale Libre du Domaine des Sirènes - Zone B) et un membre de l'ASSIB	1. Demande d'être averti par le service urbanisme de la mairie de chaque dépôt de permis. 2.Demande de limiter la hauteur des murs de séparation à un mur bahut de 50 cm plus grillage. 3.Demande une implantation des piscines à 5 m des limites de terrain, sauf dérogation pour 4m, voire 3 m. 4.Demande à autoriser les toits-terrasses.	07.Modification du règlement de la zone U	07/03/2022	07/03/2022 (Cl.1)			Oui
10	M. Gérard THOMAS	07/03/2022	Vice-président de l'ASA "Nouveau Parc des Issambres"	Favorable au zonage projeté en UD de son lotissement. 1.Demande une interdiction des commerces et activités de services dans cette zone. 2.Demande un minimum de 1000 m2 pour autoriser la construction. 3.Demande une implantation des construction à 4 m minimum ou en limite. 4.Demande que l'emprise au sol d'une piscine ne soit prise en compte que si son bassin est à plus de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel. Demande à autoriser uniquement les piscines annexes à une habitation. 5.Ambiguité sur la formulation "5 m en limite séparative" (p.62 du règlement) concernant l'implantation des constructions. 6.Demande une place de stationnement pour 60 m2 de plancher en zone UD. 7. Favorable à la règlementation sur les clôtures si elles sont soumises à déclaration préalable. Favorable à la règlementation sur l'imperméabilisation.	07.Modification du règlement de la zone U	07/03/2022	Rl.3 + 07/03/2022 (Cl.2)			Oui
11	M. Pierre PROSELLICO et une autre personne	07/03/2022	Habitant du lotissement des corsaires aux Issambres, avenue des Malouins	1. Interdire tout détachement parcellaire en lotissements. 2. limiter la hauteur des murs de séparation, il constate des murs de plus de 4 m dans son voisinage le long de la voie ferrée du train des Pignes, propose de respecter le cahier des charges de son lotissement (mur bahut 0,80m et grillage 1,20m). 3. Interdire les toits terrasses, garder les toits provençaux. 4. Limiter les remblais et l'enrochement qui créent des séparations de plus de 3m.	07.Modification du règlement de la zone U	07/03/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
12	M. Bernard LE NORMAND	07/03/2022	Membre de PHACI (Patrimoine Historique Architectural et Culturel des Issambres)	Déplore l'application du RNU aux Issambres. 1. Ne pas permettre les murs pleins de 1,80m (p.40 du règlement) 2. Le schéma des hauteurs est incompréhensible (p. 37 du règlement), ce ne sont pas les termes repris dans les règlements de zones, à quoi correspond la diagonale? 3. Faire un inventaire des arbres remarquables sur la commune. La mention "dans la mesure du posible" (p. 41 du règlement) concernant la conservation des arbres laisse la possibilité à tous de n'en garder aucun : il faudrait que la commune au moment de l'instruction indique sur le permis les arbres à conserver 4.Ambiguité sur la formulation "5 m en limite séparative" (p.62 du règlement) concernant l'implantation des constructions.	07.Modification du règlement de la zone U	07/03/2022	07/03/2022 (Cl.3)			Oui
18	M. Gilles FAURE	07/03/2022	habitant des Issambres, membre de l'ASSIB	1. Souhaite voir conservés les murs bahut avec grillage du cahier des charges du lotissement (p.40 du règlement). 2. Souhaite que les plages de piscine >60cm haut ne soient pas prises en compte dans le calcul d'emprise des 20%. 3. Souhaite voir conservés les toits provençaux traditionnels.	07.Modification du règlement de la zone U	07/03/2022				Oui
19	M. et Mme GOSSIAUX	07/03/2022	habitants des Issambres	1. Souhaite voir conservés les murs bahut avec grillage du cahier des charges du lotissement (p.40 du règlement). 2. Souhaite une règlementation sur la hauteur et la largeur des grands arbres qui génèrent des conflits de voisinage. 3. Souhaite voir interdits les toits terrasses.	07.Modification du règlement de la zone U	07/03/2022				Oui
22	Mme Jeanette WEBER	08/03/2022	SCI Weber Famille	1. Souhaite voir interdits les murs de séparation à 1,80m. Demande que soit pris en compte le cahier des charges de son domaine (non précisé).	07.Modification du règlement de la zone U			8		Oui
23	Anonyme	08/03/2022		1. Souhaite voir interdits les murs de séparation à 1,80m. 2.Souhaite voir conservés les toits provençaux.	07.Modification du règlement de la zone U			9		Oui
24	M. Cyril HENRI	08/03/2022		1.Souhaite voir autorisés les toits plats.	07.Modification du règlement de la zone U			10		Oui
25	Mme Carole SIPALA	08/03/2022		1.Souhaite voir autorisés les toits plats. 2. "Contre les murs dans le nouveau PLU" .	07.Modification du règlement de la zone U			11		Oui
26	Mme et M. Béatrice et Gabriel BRINGEON	08/03/2022		Favorables à l'ensemble des mesures. 1.Demandent une implantation des piscines à 5 m des limites de terrain. 2.Demandent de limiter la hauteur des murs de séparation.	07.Modification du règlement de la zone U			12		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
27	Mme Christine BUKAL	08/03/2022		1. Souhaite voir interdits les murs de séparation à 1,80m. 2.Souhaite voir interdits les toits terrases. 3.Alerte sur l' implantation des piscines.	07.Modification du règlement de la zone U			13		Oui
30	Anonyme	09/03/2022		Favorable à l'ensemble des mesures prises en UD : emprise à 20%, bâti maximum R+1, taux de perméabilité, distance de 5m par rapport aux limites séparatives, toiture à pente et toiture terrasse uniquement en prolongement des surfaces planchers. 1.Demande une implantation des piscines à 5 m des limites de terrain. 2.Demande de limiter la hauteur des murs de séparation à un mur bahut de 50 cm surmonté d'un grillage.	07.Modification du règlement de la zone U			16		Oui
48	M. Benjamin SIMONINI	10/03/2022	architecte sur Roquebrune, futur habitant de Roquebrune	Déplore le fait que la constructibilité soit figée en zone urbaine. 1. Souhaite qu'il y ait existence d'une zone UC entre UB et UD pour donner aux petits terrains des droits à bâtir. 2. Souhaite que soient autorisés les toits terrasses. 3. Souhaite ne pas voir bloquer à 60% le R+1 en zone UD sur les petits terrains. 4. Souhaite que les règles soient moins contraignantes pour les petits terrains.	07.Modification du règlement de la zone U	10/03/2022	RV.1			Oui
49	M. Philippe NATAF	10/03/2022	entrepreneur, gérant de SIENNA PRODUCTION	1. Constate que les plans en fichiers .pdf sont illisibles sur internet et qu'il est impossible de se repérer sur ces plans. 2. Souhaite voir supprimer le mot "locatif" et le sigle LLS (p. 14 du règlement) dans le paragraphe " Sur tout le territoire de la commune en zone U... 50% de logement LLS défini au sens de l'article L.300-2-5 du CCH" pour permettre également l'accession sociale et le bail réél solidaire.	07.Modification du règlement de la zone U	10/03/2022				Oui
54	Mme Elisabeth POTTIER	12/03/2022		1.S'oppose aux murs pleins de 1,80m. 2.Demande implicitement une modification de cette règle.	07.Modification du règlement de la zone U			17		Oui
56	M. et Mme Louis et Anne-Marie KRACK	07/03/2022	Président du syndic des propriétaires du Groupement d'habitations "Résidence des Dolmens"	1.Rappelle que les spécificités du Groupement d'habitations ont été établies il y a plus de 50 ans. 2.Alerte sur l'impossibilité d'appliquer une emprise au sol limitée à 20% et la distance de 5m entre le bâti et la limite séparative. 3.S'oppose aux murs pleins.	07.Modification du règlement de la zone U			19 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
75	Mme Martine VANNIER	16/03/2022	habitante du domaine des sirènes, aux Issambres	1. Souhaite voir conservés les murs bahut de 50 cm avec grillage du cahier des charges du lotissement (p.40 du règlement). 2. Souhaite voir interdits les toits terrasses.	07.Modification du règlement de la zone U			23		Oui
76	Anonyme	16/03/2022		1. Souhaite voir autorisés les toits plats.	07.Modification du règlement de la zone U			24		Oui
77	Mme Monique MANLAY	17/03/2022		1.Demande une limite des piscines à 5 mètres de la limite séparative. 2. Souhaite voir conservés les murets surmontés d'un grillage.	07.Modification du règlement de la zone U			25		Oui
78	M. Louis-Marie LAUNAY	17/03/2022		Estime le projet de PLU globalement bon. 1. Souhaite voir conservés les murs bahut de 50 cm avec grillage. 1.Demande une limite des piscines à 5 mètres de la limite séparative ainsi qu'au cahier des charges de l'ASL des Dolmens.	07.Modification du règlement de la zone U			26		Oui
102	Mme Heide SCHWARZWELLER	18/03/2022		Soutient les demandes de modifications demandées par Monsieur Jean-Marc PASTRE. Observation n°1.	07.Modification du règlement de la zone U			30		Oui
103	M. Jean-Marc PASTRE	18/03/2022	Président de l'ASL des Dolmens, regroupant 288 lots	Suite à une réunion de l'ASL le 17/03/2022, le syndic : 1.Regrette le manque de lisibilité des plans. 2.Approuve le zonage UD de son lotissement, en particuler la hauteur du bâti, la distance à 5 m des limites séparatives, le CES de 20%, les toitures à pente ou terrasses accessibles, les 50% de terrains perméables dont 70% végétalisés, le R+1. 3.Demande une implantation des piscines à 5 m des limites de terrain. 4.S'oppose aux murs pleins d'1,80 m.	07.Modification du règlement de la zone U			31		Oui
106	Mme Sixte DE MIJOLLA	22/03/2022		1. Souhaite voir conservés les murs bahut de 50 cm avec grillage. 2.Demande une limite des piscines à 4 mètres de la limite séparative.	07.Modification du règlement de la zone U			34		Oui
127	Mme Françoise PETIT, M. Jean de Alexandris, Mme Martine, VIEUX DE GIRARD, Mme Josette AOUIZERATE	24/03/2022	Présidente et 3 membres de PHACI (Patrimoine Historique Architectural et Culturel des Issambres, 60 adhérents)	1.Demandent une révision de l'inventaire des arbres remarquables. 2.Demandent une mise à jour du patrimoine bâti à protéger. 3.Souhaitent voir augmenter le taux de perméabilité en zone UD et UC. 4.Souhaitent une redéfinition de l'emprise au sol avec prise en compte dans son calcul de l'emprise de la piscine, de sa plage et de ses annexes ainsi que des accès bétonnés. 5.Souhaitent voir interdites les toitures terrrasses végétalisées.	07.Modification du règlement de la zone U	24/03/2022	RI.7			Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
128	M. Jean de Alexandris	24/03/2022	Habitant des Issambres, ingénieur-urbaniste	1.Constate une complexité dans la lecture du règlement due aux exceptions à la règle commune. Aurait préféré un règlement par zone sans références à la règle commune. 2.Alerte sur les erreurs matérielles du règlement : p. 52 "au-delà de la bande des 18 m" sans définition de la bande; "au point le plus proche de la limite séparative" et leurs problèmes d'interprétation pour un document destiné à devenir opposable. 3.Souhaitent une redéfinition de l'emprise au sol avec prise en compte dans son calcul de l'emprise de la piscine, de sa plage même inférieure à 0,60 m de haut et de ses annexes ainsi que des accès imperméabilisés.	07.Modification du règlement de la zone U	24/03/2022	RI.8			Oui
140	M. Olivier DE REYDELLET	25/03/2022	Particulier	1.Contre les murs pleins de 1,8 m de haut entre les propriétés et le long des rues. 2.Contre les toits plats.	07.Modification du règlement de la zone U			48		Oui
147	M. Jean STUYCK	27/03/2022	President de la copropriété du lotissement de la Vigie aux Issambres	Favorable au PLU dans son ensemble. 1. Demande une implantation des piscines à 5 mètres des limites de propriétés. 2. Demande de ne pas autoriser les murs de 1,80 m. Propose une hauteur de 30 à 50 cm.	07.Modification du règlement de la zone U			55		Oui
151	Mme Annick VADE	27/03/2022	Habitante d'un lotissement des Issambres	1. Demande une limitation de la hauteur des constructions à R+1 ou 7 m à la corniche.	07.Modification du règlement de la zone U			59		Oui
163	Anonyme	28/03/2022		1.Demande l'extension du linéaire commercial en rez-de-chaussée des bâtiments à toute l'avenue Gabriel Péri et au Boulevard Général De Gaulle. 2.Demande une révision de l'autorisation des activités de commerces et d'artisanat dans la zone UE1 à vocation économique sur le secteur des 4 chemins.	07.Modification du règlement de la zone U			75		Oui
168	M. Marc PLANET	28/03/2022	Particulier	1.Estime la limite d'emprise au sol de 20 % trop restrictive. 2.Demande de retirer du calcul de l'emprise au sol le garage ainsi les terrasses au-dessus de 60 cm du terrain naturel. 3.Demande une implantation des constructions à 4m voire 3m des limites séparatives. 4.Demande l'autorisation de la construction d'un garage sur la limite séparative. 5.Demande une augmentation de la limitation de hauteur à 6 m. 6.Demande que le R +1 ne tienne pas compte d'un sous-sol qui se situerait au-dessous du terrain naturel. 7.Demande une implantation des piscines à 1 m d'une zone naturelle.	07.Modification du règlement de la zone U			81 + 94		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
169	Anonyme	29/03/2022		1.Demande autorisation des toits plats. 2.Demande l'autorisation de construire en R+2 au centre ville des Issambres.	07.Modification du règlement de la zone U			82		Oui
229	M. Paul HOLDERITH	31/03/2022	Habitant d'un lotissement des Issambres	Propriétaire de deux lots du Domaine des Dolmens. 1.Demande une implantation des piscines à 5 mètres des limites séparatives. 2.Demande que soit autorisé en clôtures des murets de 50 cm surmontés d'un grillage comme le préconise le cahier des charges de l'ASL (Association Syndicale Libre des Propriétaires des Dolmens) 3.Favorable à l'ensemble des autres mesures proposées par le PLU pour la zone UD.	07.Modification du règlement de la zone U			151		Oui
235	Mme et M. Josette et Guy MIMOUNI	31/03/2022	Habitants des Issambres	Saluent les avancées significatives du projet de PLU : limitation des hauteurs du bâti, distance de 5 m des limites séparatives, emprise au sol de 20 % et perméabilisation des sols de 50 %. 1.Demandent à autoriser des murets de 50 à 60 cm surmontés d'un grillage au lieu de murs pleins de 1,80 m. 2.Demandent une implantation des piscines à 5 m des limites séparatives.	07.Modification du règlement de la zone U		RI.5	158 et PJ		Oui
241	M. Gilles FAURE	31/03/2022	Particulier	Favorable à l'emprise au sol de 20%, page 62 du règlement écrit. 1.Alerte sur l'inclusion dans le calcul de l'emprise au sol des plages des piscines de plus de 60cm de hauteur par rapport au terrain naturel, page 28 du règlement écrit. 2.Demande pour les annexes une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, page 37 du règlement écrit. Favorable à la suppression des toits-terrasses. 3.Alerte sur le fait qu'ils restent autorisés si accessibles, page 39 du règlement écrit, en imposant un accès via une partie de logement avec imposition d'un toit pentu qui limiterait les surfaces constructibles selon les hauteurs à l'égout imposées à 6 m en zone UD, page 62 du règlement écrit. 4.Demande dans le cas d'une extension d'un toit-terrasse inaccessible existant et le restant, il faudrait imposer la végétalisation de l'ensemble de ce toit-terrasse, page 39 du règlement écrit. 5.Demande à la place des des murs maçonnés sur voirie d'une hauteur de 1m80, page 40 du règlement écrit, des clôtures grillagées ou à claire-voie sur muret maçonné, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m.	07.Modification du règlement de la zone U			164		Oui
272	M. Yvon GOUT	01/04/2022	Directeur de la SCI DOMAINE DES BAUX	Règle de l'article C3 "Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques" difficilement applicable sur le Domaine des Baux (plans en pièce jointe). 1.Demande un retrait d'un mètre au lieu de trois par rapport aux voies privées.	07.Modification du règlement de la zone U			193 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
312	M. Alexandre TRUC conseil de M. SOUNTAG	01/04/2022	Responsable développement Var Est	M. Alexantre TRUC de NEXITY Filiale VAR. M SOUNTAG, représentant de la SA CORALIA propriétaire des parcelles BZ 88 et BZ 89 zonées en UD. En vue de production de logements d'accession à la propriété et de logements locatifs sociaux avec 40% d'espaces verts. 1.Demande pour ces deux parcelles un pourcentage d'emprise au sol à hauteur de 35%. 2.Demande pour ces deux parcelles des hauteurs en R+2. 3.Demande de définir des règles applicables en matière de stationnement : 1 place par logement social et 2 places par logement en accession.	07.Modification du règlement de la zone U			235 et PJ		Oui
314	M. Guy GODARD	25/03/2022	Habitant des Issambres	Membre de l'ASSIB. 1. Demande à autoriser les toits-terrasses. 2.Demande un grillage au lieu des murs de séparation. 3.Demande qu'une construction R+1 puisse être sur plusieurs paliers pour s'adapter à la pente.	07.Modification du règlement de la zone U				25/03/2022 (C.8)	Oui
350	Mme Christiane COMTE	21/03/2022		Remarque les avancées amenées par le projet de PLU. Favorable aux 6 orientations définies à partir du diagnostic du PADD. Favorable au zonage UD. 1.Demande des murets de séparation à un mur plus grillage et haies vives. 2.Demande une implantation des piscines à 4 ou 5 m des limites de terrain.	07.Modification du règlement de la zone U		RI.4			Oui
352	Anonyme	28/03/2022		1.Demande l'interdiction des murs hauts. 2.Demande un boulodrome à l'espace Robert Manuel à la place des logements sociaux.	07.Modification du règlement de la zone U		RI.10			Oui
355	M. Johnny RODRIGUES	01/04/2022		Concernant la zone UD: 1.Demande une implantation du bâti à 2 m pour les terrains inférieurs à 750 m^2 et à 4 m pour les terrains supérieurs à 750 m^2 au lieu des 5m projetés. 2.Demande une emprise au sol de 25 à 30% au lieu de 20%.	07.Modification du règlement de la zone U		RB.6			Oui
33	M. Tristan MOREL	10/03/2022	entrepreneur, en cours d'acquisition de parcelles	En cours d'acquisition des parcelles AO 59, 367,10,210,213 et 266 pour l'implantation d'un projet de pôle entreprises. Première demande de permis refusée au motif de hauteur. 1. Demande une modification au niveau du règlement de la zone UE1 : hauteur en zone bleue PPRI à 11,50 m et non pas 7,50m.	07.Modification du règlement de la zone UE	10/03/2022				Oui
69	M. Christophe LAURENT	16/03/2022	Président SAS	Président de la SAS Les Châtaigniers. Projet en cours sur les parcelles AH 41, 42, 43, 55, 58, 261, 309, 311, 352, 354, 454 et 455 au lieu-dit Le Blavet sur 3,12 ha. 4.Demande une augmentation de l'emprise au sol au delà de 40% en zone UE.	07.Modification du règlement de la zone UE		16/03/2022 (CB.2)			Oui
223	Mme Martine BENTABOULET	30/03/2022		1.Demande de limiter la hauteur des murs de clôture en dur le long de la route à 50cm (surmontés de grilles ou grillages) sauf pour les murs de soutènement. 2.Demande une distance minimum de 4m ou 5m de la clôture pour l'implantation des piscines.	07.Modification du règlement de la zone UE			146		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
230	Me Stephanie BRAGANTI pour l'indivision ROSSO-BRUNI	31/03/2022	Avocat	Les consorts ROSSO et BRUNI sont propriétaires indivis des parcelles AO 59 et AO 367. 1.Demande en zone UE1 une hauteur de construction de 9 m en zone bleue et zone d'aléa exceptionnel du PPRI au lieu des 7,50 m prévus.	07.Modification du règlement de la zone UE			155 et PJ		Oui
328	M. Francesco LIO	01/04/2022	Propriétaire de parcelles	1.Demande une clarification sur la règlementation des hauteurs en zone UE1 aléa inondation, p. 68 du règlement. 1.Demande en zone UE1 une hauteur maximale de construction de 10,75 m en zone bleue et zone d'aléa exceptionnel du PPRI au lieu des 7,50 m prévus et de 10,20 m hors de ces zones. 3.Demande que si une partie du bâtiment se trouve en en zone bleue et zone d'aléa exceptionnel du PPRI alors que la règle de hauteur s'applique sur l'ensemble du bâtiment.	07.Modification du règlement de la zone UE	01/04/2022				Oui
239	Mme Pascaline CARRERA pour Famille DELLI-ZOTTI	31/03/2022	Assistante juridique pour propriétaire de parcelles	Propriétaire : - du domaine viticole et oléïcole de "Château Vaudois", - d'un stade international de ski nautique, - et d'une parcelle de 8 550 m2 sur le du Golf de Roquebrune (ZAC de la Rouvière) qu'elle exploite. ZAC de la Rouvière : 1.Demande la clôture de la ZAC après mise en application du PLU. 2.Demande l'ajout des mots "et touristique" au titre du zonage Ut dont le sous-titre deviendra "correspond aux secteurs à vocation de résidence de tourisme, d'hébergement hôtelier et touristique". 3.Demande dans le règlement de la zone UT une hauteur autorisée des constructions à 9 m au lieu de 6 m, uniquement pour la ZAC de la Rouvière.	07.Modification du règlement de la zone UT			161 + 170 et PJ		Oui
148	M. Jean-Luc BESINET	27/03/2022	Voisin de l'OAP Jean Aicard	1.Demande que l'annexe sanitaire définisse un coefficient minimal de perméabilisation des sols pour l'OAP Jean Aicard. 2.Demande la rédaction du paragraphe "Gestion des eaux pluviales" dans le document d'OAP. 3.Observe l'insuffisance de "la gestion des eaux pluviales pour les nouvelles habitations sera réalisée à la parcelle" et alerte sur la nécessité d'une étude hydraulique à joindre au projet d'aménagement. Note : après son approbation, le zonage d'assainissement élaboré dans le cadre du schéma directeur d'assainissement devra être joint en annexe sanitaire du PLU.	08.Eaux pluviales			56 et PJ		Oui
160	M. Manuel COMAS	28/03/2022		1. Demande un zonage inconstructible entre le début et la fin de l'avenue du général de gaulle, centre du village coté fleuve Argens compte-tenu des risques d'inondation.	08.Eaux pluviales			71 + 80 et PJ		Oui
267	M. Rodolphe FOUGEYROLLAS	01/04/2022	Particulier	1.Demande le déplacement de la déchetterie prévue en page 28 du PADD dans une zone identifiée comme à fort risque d'inondation à la page précédente.	08.Eaux pluviales			186 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
334	M. Patrick PHILIC et M. Nicolas PHILIC	01/04/2022	Propriétaire et son fils	1.Demande un écrêteur de crue en amont de la route de marchandise au niveau du pont Lei Suves car les eaux pluviales de la Bouverie ruissellent jusqu'à ce pont.	08.Eaux pluviales	01/04/2022				Oui
346	M. Jacques GONZALES	01/04/2022	Ingénieur hydraulique	1.Demande une étude hydraulique du bassin versant du ruisseau de l'Aiguillon. 2.Alerte sur l'imperméabilisation des sols consécutive aux constructions en cours et à venir sur le secteur de la Bouverie.	08.Eaux pluviales		RB.2 + 01/04/2022 (CB.10)			Oui
132	Mme Dominique BRIAL	24/03/2022	Habitante de Roquebrune, exploitante agricole	1.Alerte sur les remblais des parcelles BT 30, BT 31, BT 33, BT 93, BT 95 situé le long du RD 8. 2.Demande d'inscrire dans les dispositions générales du règlement la mention suivante figurant au SDAGE :"ces parcelles devront être prugées, avant tout aménagement futur ou reconquête agricole, pour rétablir les écoulements d'eau naturels pré-existants" afin de règlementer le devenir des remblais illicites.	08.SDAGE			73 et PJ		Oui
104	M. et Mme Eric et Dominique MARCHAL	18/03/2022	habitants du chemin des vergers	1.S'opposent à la densification type "cabanisation" des habitations autour du Chemin des Vergers. 2.Alertent sur les dysfonctionnements du réseau d'assainissement des eaux usées 3.Alertent sur des mauvais branchements du réseau d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées. 4.Alertent sur le sous-dimensionnement des voiries et réseaux divers, sur leurs difficultés d'entretien et sur des réalisations de travaux sans respect des règles de l'art. 5.Déplorent l'existence de toits-terrasses.	08.Sous-dimensionnement des voiries et réseaux divers		RV.2	32		Oui
224	Mme Martine BENTABOULET	30/03/2022		1.Alerte sur le sous-dimensionnement du réseau des eaux pluvialesau niveau de la voirie. 2.Alerte sur l'absence de trottoirs ou d'espace réservé aux piétons en bordure de la chaussée.	08.Sous-dimensionnement des voiries et réseaux divers			146		Oui
227	M. Martial LEVY	31/03/2022		1.Alerte sur le problème d'engorgement des voies de circulation de la ville. 2.Demande des emplacements réservés dans le secteur des Issambres pour résoudre les problèmes de circulation en saison estivale.	08.Sous-dimensionnement des voiries et réseaux divers			149		Oui
254	Mme Anne BEUDIN M. Pierre DE CANDIA	31/03/2022	Particulier	Propriétaires au 1141 chemin de Bellevue. 1.Note le manque de lisibilité du règlement graphique. 2.Note que les plans du dossier complémentaire à l'enquête publique, par ailleurs affichés en mairie ne comportent pas les noms de rues. 3.Alerte sur les risques de circulation (notamment l'accès à la RD 90) dans leur quartier. 4.Alerte sur la saturation des réseaux (eau, assinissement, électricité). 5.Demande d'étaler les constructions prévues dans leur quartier en zone UC sur plusieurs années. 6.Observe que "la population roquebrunoise n'a pas été démocratiquement invitée à l'élaboration de ce PLU".	08.Sous-dimensionnement des voiries et réseaux divers			173 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
296	Mme Marie-Anne CARLETTI	01/04/2022	Habitante du quartier des Fourques	S'inquiète de l'urbanisation prévue au PLU. Mme observe : 1.Inexistance d'une sortie routière sécurisée pour le quartier : RDN 7 - lac de l'Arena, pont de fer. 2.Inadaptation de la voirie. 3.Sous-dimensionnement du réseau d'eaux usées. 4.Sous-dimensionnement du réseau d'eaux pluviales.	08.Sous-dimensionnement des voiries et réseaux divers			217		Oui
316	M. E WEISER (lecture incertaine)	01/04/2022	Habitant de Roquebrune	1.Alerte sur le sous-dimensionnement de la voirie causant des difficultés dans la traversée du village. 2.Alerte sur la nécessité d'un cimetière à la Bouverie. 3.Déplore le choix du secteur Jean Aicard pour une OAP. 4.Déplore l'aménagement d'un parking sur l'îlot Salvagno.	08.Sous-dimensionnement des voiries et réseaux divers				01/04/2022 (C.13)	Oui
8	M. André MILHOUX	07/03/2022	Habitant des Issambres	Concernant le PLU, satisfait des mesures d'urbanisme sur la commune. Est venu pour signaler que de manière générale, certains habitants de la commune ne respectent pas les obligations légales de débroussaillement liées à la protection de l'habitat contre les incendies.	09.Incendie	07/03/2022				Non
226	M. YZR BIKELIFE	31/03/2022		1.S'interroge sur la procédure de classement en risque incendie.	09.Incendie			148		Oui
228	M. Martial LEVY	31/03/2022		1.Observe que le classement en zone naturelle et en espace boisé classé de certains terrains non construits dans les zones d'aménagement concertées empêche le développement des projets initialement prévus. 2.Alerte sur le risque d'incendie lié aux espaces boisés près des habitations qui serait majoré en classant "en inconstructible chaque terrain vierge".	09.Incendie			150		Oui
178	M. Christophe COURET	30/03/2022		1.Demande une explication du plan de développement de la mixité sociale dans le rapport de présentation. 2.Estime que la servitude de mixité sociale concerne trop peu de parcelles, particulièrement aux Issambres. 3.Demande que le PLU prévoit de faciliter l'accession à la propriété en prévoyant des parcelles de construction ou de vente abordables.	10.Social			96		Oui
225	Mme Claudine DELOMPRÉ	31/03/2022		Mme rappelle que le rapport de présentation du projet de PLU précise que le veillissement de la population roquebrunoise est un «enjeu démographique majeur, (...) qui induit un besoin de développement des équipements et structures adaptées aux personnes âgées et/ou dépendantes. Cette catégorie de population, dont les besoins sont grandissants, est aussi à prendre en compte dans une politique globale de nouveaux logements. " et que le projet de règlement ne prévoit la possibilité de création d'établissements pour personnes âgées (regroupés dans la catégorie hébergement de la destination d'habitation) sans limitation qu'en zones UA,UB et UC. Mme pense que ce sont des zones d'une surface limitée et essentiellement concentrées dans le bourg. 1.Demande que le projet de PLU soit retravaillé sur ce point.	10.Social			147		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
2	M. Alain EDOUARD	02/03/2022		1. Fait part de sa difficulté à s'exprimer sur le registre dématérialisé.	11.Difficulté matérielle			1		Non
5	Mme Martine BENTABOULET	02/03/2022	Habitante de la Vigie	1. Fait part de sa difficulté à lire les documents. N'a pas trouvé le lexique. Regrette l'usage systématique des sigles. Regrette l'absence d'un résumé du PLU indiquant les projets d'urbanisation.	11.Difficulté matérielle		RI.2			Non
21	M. Arnaud CHARLIER	07/03/2022		1. Signale que les documents graphiques (plans) 4.2.1 et 4.2.2 sont altérés.	11.Difficulté matérielle			7		Non
57	M. Raymond PRINCIPIANO	14/03/2022		1. Fait part de sa difficulté à lire les deux plans du règlement graphique sur le registre dématérialisé. Réponse par mail des services de la mairie le 15/03/2022.	11.Difficulté matérielle			21		Non
6	M. Jean-Jacques PERRIN	05/03/2022	agriculteur, apiculteur depuis 1977, Quartier des Pétignons	La pierre à cupule des Pétignons se trouve sur sa parcelle AY 0134. 1. Demande d'écrire "Pétignons" au lieu de "Pétingons".	11.Erreur matérielle			5		Oui
7	Anonyme	06/03/2022		1. Signale phrase incomplète dans PADD page 56, dernière ligne UD, 3ème colonne, 2ème phrase (PJ manquante). 2.Signale que les justifications et orientations de la zone UD au PADD sont quasi identiques à celle de la zone UC. 2.Demande d'inscrire au PADD si le PLU vise à densifier ou à conserver en l'état la zone UD.	11.Erreur matérielle			6		Oui
125	Mme Myriam BATTISTONE	24/03/2022	Habitante de Roquebrune	Propriétaire parcelle CM 170. 1.Signale sur le règlement graphique, au niveau de sa parcelle, un décalage de 12 m environ entre l'orthophotographie sur laquelle a été dessinée la limite intraparcellaire entre la zone N et la zone UD et le cadastre.	11.Erreur matérielle	24/03/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
233	Mme et M. Josette et Guy MIMOUNI	31/03/2022	Habitants des Issambres	Constatent que ses observations déposées en Mairie Annexe des Issambres le 23/03/2022 n'apparaît pas sur la copie internet du registre papier des Issambres. 1.Demandent si suite à l'avis de la DDTM, le conseil municipal a décidé de retirer la délibération du 7 octobre 2021 arrêtant le projet de PLU. 2.Constatent l'illisibilité du règlement graphique (échelle et superposition de couches). 3.Constatent une erreur dans la répartition des logements sur la commune en 2017 :"il faut lire 1351 et non pas 6678" pour les Issambres-Résidences principales. 4.Pensent que la RD 7 a une vocation intercommunale. 5.Demande la modification du tableau sur les logements sociaux pour La Recampado qui n'en fait plus partie : supprimer les 19 logements correspondants. 6.Constatent p. 78 du rapport de présentation qu'il est indiqué 8 plages et en nommant 11. 7.Constatent qu'l manque la plage des éclaireurs sur la carte p. 80 du rapport de présentation. 8.Observent que le lac d'"Arena" a été rebaptisé lac "Perrin". 9.Demandent que soit précisé le nouveau périmètre des Dolmens.	11.Erreur matérielle			158 et PJ		Oui
234	Mme Josette MIMOUNI	31/03/2022	Conseillère départementale 2015-2021	1.Rappelle que le projet de déviation de la RD 7 n'est pas porté par le département et que son coût (20 millions d'€) reviendrait à la commune. 2.Souligne l'incohérence du classement de la RD 7 classée voie communautaire à Puget-sur-Argens et pas à Roquebrune. 3.Demande le remplacement de "département" par "commune" sur l'emplacement réservé n°21, page 2 du document Emplacements Réservés. 4.Précise que la compétence transport a été transférée à la région en 2017, à l'exception du transport des élèves et étudiants porteurs de handicap.	11.Erreur matérielle		RI.5	158 et PJ		Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
243	M. Christian LE VERGER et Mme Annie AZZENA	31/03/2022	Propriétaire à la Bouverie	1.Observent que le dossier mis à consultation n'a pas été amendé des modifications que la collectivité envisage d'apporter suite aux observations des personnes publiques associées. 2.Demandent pourquoi la commune n'a pas édicté un nouvel arrêté après l'avis des services de l'Etat. Soulignent que la prise en compte de cet avis conduit, par exemple, à abandonner 223,560 m^2 d'espaces réservés et à redélimiter l'ER n°8. 3.Constatent l'illisibilité des plans de zonage du dossier de PLU. 4.Constatent l'absence de repères comme le nom des voies principales. 5.Constatent l'illisibilité des plans de zonage du dossier complémentaire relatif à l'enquête publique. 6.Signalent p.14 du règlement une erreur sur le renvoi à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat. 7.Signalent l'emploi du terme "Jean de Callian" à la place de "Jas de Caillan". 8.Signalent que les couleurs des zonages ne correspondent pas à celles de la légende. 9.Signalent que le plan des aléas inondations devrait être superposé au zonage. 10.Concluent sur le déni de démocratie participative que constituent les documents soumis à enquête.	11.Erreur matérielle			166 et PJ		Oui
14	Mme Brigitte LEROY Mme Claudette GROSEIL	07/03/2022	membres en représentation de l'ASL Valmaris - domaine Valmaris - ZAC Sanbracitana	Sont venues vérifier dans quelle zone est leur domaine (zone UD) et si leur ZAC est toujours régie par le règlement de la ZAC	11.Renseignements	07/03/2022				Non
15	M. Marc PLANET	07/03/2022	habitant de La Bouverie	Est venu vérifier ce qui est compris dans les 20% d'emprise, l'emplacement des constructions et de la piscine par rapport aux limites séparatives et la définition du R+1 quand il existe un garage en R-1. Va faire un courrier.	11.Renseignements	07/03/2022				Non
16	M. Tristan MOREL	07/03/2022	entrepreneur, en cours d'acquisition de parcelles	Pôle entreprise des quatre chemins. Repassera à la prochaine permanence.	11.Renseignements	07/03/2022				Non
17	M. Pierre SERRA	07/03/2022		Vient se renseigner sur l'OAP Jean Aicard. Repassera à une prochaine permanence.	11.Renseignements	07/03/2022				Non

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
39	Mme Ingrid CHABANE	10/03/2022	habitante de Roquebrune, propriétaire de parcelles	Propriétaire des parcelles CS 732 et AD 390. Est venue se renseigner sur la constructibilité de ses parcelles classée en N au projet de PLU.	11.Renseignements	10/03/2022				Non
55	Mme et M. Jacques FRANCES	07/03/2022		Voudrait connaître la surface minimum de terrain constructible sur le territoire des Dolmens actuellement. Réponse par mail des services de la mairie le 15/03/2022.	11.Renseignements			18		Non
74	Mme Marcelle VALLERIAN	16/03/2022	habitante de la Bouverie	Est venue prendre des renseignements sur l'emplacement réservé pour le cimetière et sur le zonage PPRI.	11.Renseignements	16/03/2022				Non
100	M. Jean REPAUX	22/03/2022	Habitant de Roquebrune	A une activité de chambre d'hôte au bois fleuri sur la parcelle AK 99. 1.Demande d'informations sur l'hébergement hôtelier et touristique pour la catégorie des gîtes et des chambres d'hôtes.	11.Renseignements	22/03/2022				Non
117	Mme Florence NICOLINI et M. Pascal NICOLINI	24/03/2022	Gérante de la SCI La Flocaline et son mari	Propriétaire de la parcelle AP 83 actuellement classée Nn.	11.Renseignements	24/03/2022				Non
119	M. Stéphane HUYGHE	24/03/2022	Habitant de Roquebrune	Propriétaire des parcelles CD 198 et CD 345. Favorable au projet de PLU. A obtenu un refus pour sa demande de permis de construire (n°PC 083-107-21-S0303). Est venu se renseigner sur la règlementation concernant les hauteurs au centre du village et sur la compatibilité de son projet avec le futur PLU.	11.Renseignements	24/03/2022				Non
337	M. Rolland CHAVANAS	01/04/2022	Propriétaire	Propriétaire des parcelles AM 54 et AM 24. Favorable au PLU Prise de renseignement sur la zone agricole.	11.Renseignements	01/04/2022				Non
340	M. Philippe GAL	01/04/2022	Propriétaire	Propriétaire de la parcelle BE 15. Prise de renseignement sur les zones UA et UB.	11.Renseignements	01/04/2022				Non
344	M. Alain SERVAN représente Mme GUILLEMINET et ses 4 fils	01/04/2022	Propriétaire	Mme est propriétaire des parcelles BX 182 et BX 181. Prise de renseignement sur la eone UD.	11.Renseignements	01/04/2022				Non
44	Mme Dominique GUIGONNET	10/03/2022	habitante de Roquebrune, propriétaire de parcelles	Propriétaire de la parcelle BO 86 classée inondable en zone A. 1. Demande la modification de la limite de zone inondable sur la partie jamais inondée de sa parcelle.	12.Divers	10/03/2022				Oui

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
70	Mme Ingrid LANGOUCHE	16/03/2022	Propriétaire	Propriétaire en copropriété avec la commune de la parcelle BE 412, propriétaire du deuxième et dernier étage sous toiture du bâtiment situé au 1, avenue général de Gaulle. Souhaite que la toiture soit réparée, propose que la mairie achète son étage, fasse les réparations du toit et requalifie l'habitation qui sera alors entièrement communale en logement social.	12.Divers	16/03/2022				Non
107	M. JP CHEVALIER	22/03/2022		Observe le changement radical de la politique municipale liée à l'urbanisation suite au changement de maire.	12.Divers			35		Non
144	Anonyme	26/03/2022		Demande la construction d'un mur anti-bruit sur Palayson.	12.Divers			52		Oui
157	M. Jacques DAVID	24/03/2022		1.Demande si l'avis préfectoral invitant le maire de Roquebrune à réarrêter sa délibération du 7/10/2021 serait de nature à entacher d'illégalité la procédure d'enquête publique.	12.Divers			67		Oui
162	Mme Josy REYNAUD-SOLIVERES	28/03/2022	Particulier	Demande inexploitable	12.Divers			74		Non
171	Anonyme	29/03/2022		1.Demande des précisions sur la mobilité durable avec les villes proches de Fréjus et du Puget sur Argens. 2.Demande des précisions sur le devenir du bâti et des terrains de l'ancienne école de San Peïre aux Issambres.	12.Divers			84		Oui
198	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			118		Non
201	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			122		Non
210	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			131		Non
213	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			134		Non
215	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			136		Non
216	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			137		Non

N° ordre	Civ-Nom-Prénom	Date	Qualité	Objet	Thème	Permanence du	Registre papier et annexes	N° observation du registre dématérialisé	Courrier mairie d'honneur reçu le	Réponse attendue
237	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			160		Non
259	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			178		Non
260	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			179		Non
261	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			180		Non
263	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			182		Non
265	Anonyme	31/03/2022		Observation sans références.	12.Divers			184		Non
277	Anonyme	01/04/2022		Observation sans références.	12.Divers			199		Non

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 83 (Var)

ALK

Registre dématérialisé de 74 p.

01/04/2022

PIECE 2

LEGALCOM Affichage légal - Conseils - Registre électronique éditeur de la solution Registre Demat.fr

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS (Var) 64

Plan Local d'Urbanisme

Liste de toutes les observations déposées

Observation N° 240 (Email) 01/04/2022 16:23:03
Par romain lamego

Bonjour, ci-joint notre requête.
Cordialement

PJ : courrier mairie.docx

Observation N° 239 (Email) 01/04/2022 16:20:52
Par URBAN PLANNING

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint la requête de Monsieur Xavier GARCIA pour la SCI Sémaphore du Dramont.

Parcelle Section CS n°736p et 977 Lieudit RAPHELE - 83520 ROQUEBRUNE

Cordialement

--

URBAN PLANNING SAS

Urbanisme & Aménagement du territoire

40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus

Tél. : 06 59 15 15 06

Courriel : urban.conseil@gmail.com

Siret : 90234157700010

PJ : 220330_GARCIA_SCI-Semaphore-Dramont_REQUETE_EP_PLU_RsA.pdf

---

Observation N° 238 (Email) 01/04/2022 16:05:22
Par Françoise BINET

Madame la Commissaire enquêteur,

Veuillez trouver ci-joint les observations et requêtes que nous formulons dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Recevez nos respectueuses salutations
Françoise et Pierre BINET

PJ : PLU - Lieudit LE CLOS Courrier au Commissaire Enqueteur def.pdf

Observation N° 237 (Email) 01/04/2022 15:44:47
Par Marie-L Marino

Bonjour,

Veuillez trouver *ci-joint la requête de Monsieur Fabien FIORIO*.

Parcelles :

AL 90-91-387, SAINT BARTHELEMY 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

AL 17-595-596-612, LA COLOMBELLE 83520 ROQUEBRUNE-SURARGENS

AK 248, LA COMMANDE 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Al 2-3-234, LES BLAVETS 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Cordialement
Marie Laurence MARINO, urbaniste

fieldd
e-mail | fieldd.contact@gmail.com
téléphone | 06 88 28 43 99
433 chemin du pin fourca 83920 la motte
siret | 852 098 250 00016

PJ : 220331_FIORIO_Fabien_REQUETE_EP_PLU_RsA.pdf

Observation N° 236 (Email) 1 190 01/04/2022 15:38:00
Par URBAN PLANNING

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint le requête des familles CHAILLAN - POLIAN.

Parcelles SECTION BI N°337, 384, 386 - LIEUDIT : LE JAS DE CALLIAN

Bonne réception

--

URBAN PLANNING SAS

Urbanisme & Aménagement du territoire

40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus

Tél. : 06 59 15 15 06

Courriel : urban.conseil@gmail.com

Siret : 90234157700010

PJ : 220330_CHAILLAN_POLIAN_REQUETE_EP_PLU_RsA.pdf

Observation N° 235 (Email) 01/04/2022 15:18:13
Par TRUC Alexandre

Bonjour Madame la Présidente de la commission d'enquête publique,

Vous trouverez ci-joint un courrier et son annexe constitutifs d'une requête au sujet de l'enquête publique relative à l'élaboration de PLU de la Commune de Roquebrune sur Argens.

Bien cordialement

Alexandre TRUC
Responsable développement Var Est
ATRUC@nexity.fr
M : +33 6 69 95 12 66
11 Rue Racine
83100 TOULON - FRANCE
www.nexity.fr
Les informations contenues dans ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentielles et établies à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle de ce message non conforme à sa destination est interdite, sauf autorisation expresse. Tout message électronique est susceptible d'altération. Nexity et ses filiales déclinent toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, nous vous demandons de bien vouloir le supprimer de votre système et en avertir immédiatement l'expéditeur.

PJ : Commissaire enquêteur PLU Roquebrune sur Argens - secteur des Issambres.pdf PJ : Annexe descriptif du projet.pdf

Observation N° 234 (Email) 01/04/2022 12:54:48
Par Chantal LENTINI

Bonjour,
Vous trouverez en pièce jointe le courrier de réponse des colotis de l'ASL COEUR DE LA BOUVERIE MAISONS à l'enquête publique de la Mairie de Roquebrune.
Bien à vous
Chantal Lentini

PJ : ASL BOUVERIE courrier PLU.pdf

Observation N° 233 (Email) 01/04/2022 12:45:47
Par Sylvie KORSOS

Bonjour

Copropriétaire au Castillon des Issambres et membre du CSAI depuis plus de 20 ans, j'ai vu évoluer notre environnement avec toujours plus de béton.
Le charme de notre littoral est en grande partie dû à la préservation des arbres et jardins, à la limitation en hauteur et au respect du style provençal des nouvelles constructions.

Je soutiens les préconisations du CSAI suivantes :

- ARCHITECTURE

Est- il bien clair que désormais les constructions genre cube comme illustrée par le document marketing du promoteur, (construction en cours de finition en 2022 bd du val d'esquières) seront interdites ?

- URBANISATION - ZONAGE & REGLEMENT

Zones UB

Le CSAI demande une clarification des intentions de la commune sur les projets en zone UB :zone d'extension urbaine. Pour l'aménagement du centre de San Peïre, il faudrait que la commune définisse une OAP.

Quid du respect des règles des copropriétés et lotissements et du respect de la zone littorale (100 mètres) dans les zones UB de San Peïre et du Port

Zones A & N - Emprise au sol

Il conviendrait de fixer une emprise maximum (20% comme l'ancien POS) afin de garantir une préservation des Espaces Naturels N dans le futur

TOUTES ZONES : EQUIPEMENTS PUBLICS (ou assimilés) – Emprises au sol

Il conviendrait de définir des emprises maximales pour chaque zone afin d'encadrer l'aménagement des « équipements publics » ou privés

La hauteur d'excavement et d'exhaussement de 2m est trop importante car elle correspond quasiment à un niveau supplémentaire

Le CSAI demande de MODIFIER dans le Lexique B19 un espace libre comme suit :

Un espace libre peut e?tre qualifie? de pleine-terre si :

Son reve?tement est perme?able (les aires de stationnement dont l' « ever-green » et leur acce?s sont exclus des surfaces de pleine terre),
En tre?fond, les e?ventuels ouvrages existants ou projete?s dans son tre?fond ne portent pas pre?judice a? l'e?quilibre pe?dologique des sols et permettent notamment le raccordement en sous-sol a? nappe phre?atique.
>cet alinéa est à supprimer dans l'ARTICLE B19 du PLU
Il doit pouvoir recevoir des plantations

TOUTES ZONES – HAUTEUR DES CLOTURES

Le CSAI demande que la hauteur des murs pleins de clôture soit réduite (50 cms à 1 m) pour permettre la continuité végétale et respecter l'esprit Beaumont dans les copropriétés et lotissements Beaumont, à l'exclusion des propriétés en bordure de route.

Dimension des piscines :

Emprise maximum au sol de l'ordre de 5 % de la surface de la parcelle. Distance à 5 mètres des limites séparatives (et non 3 mètres) du fait des nuisances sonores

- LITTORAL – CALANQUES DES ISSAMBRES
Dans ce cadre, le CSAI formule à nouveau sa demande de «préserver tout le littoral des Issambres, et notamment ses Calanques, en le mentionnant comme un « Espace Remarquable » au sens de l'Article R121-4 du code de l'urbanisme.

Compte-tenu de la description qui est faite des milieux littoraux, il est grand temps d'intervenir pour sauver ce qui peut l'être, d'où la demande de classement faite par le CSAI

- PORT ET REGLEMENT DE LA ZONE UP
Le CSAI demande qu'il soit fixé un coefficient d'emprise au sol dans la zone UP, que la hauteur autorisée soit revue à la baisse et que la longueur des façades soit revue également à la baisse.

- TRANSPORT / GARES ET PISTE CYCLABLE
Je ne suis pas de l'avis du CSAI sur la nécessité du maintien d'une circulation à double sens sur l'allée du Train des Pignes, voie parallèle à la RD559.
Le besoin est selon moi prioritaire uniquement dans le sens St Aygulf-->San Peïre justifiant le maintien d'une voie de circulation automobile entre La Gaillarde et l'intersection Bd des Tritons / Allée de l'ancien train des pignes. Entre cette intersection et la fin de l'allée de l'ancien train des pignes qui se termine au Bd des Actinies, il conviendrait de maintenir un axe partagé.
Le projet de la piste cyclable doit être maintenu pour permettre aux nombreux cyclistes de circuler dans de meilleures conditions et aussi d'attirer de nouveaux adeptes du vélo.

Le CSAI interroge sur le besoin réel de réouverture des gares ferroviaires de Puget et de Roquebrune.

PARKINGS
Aux Issambres, la problématique de place de parking ne se pose que deux mois par an avec l'afflux des touristes en période estivale.Tout le reste de l'année les parkings sont vides.
Il faut espérer que dans ces conditions il n'est pas prévu de construire de nouveaux parkings ce qui aurait pour conséquence de bétonner un peu plus les Issambres et d'accroître inutilement les surfaces imperméabilisées.

NUISANCES SONORES
La problématique des nuisances sonores des jets-skis mériterait d'être étudiée et prise en compte ne serait-ce que pour prévoir des contrôles du respect des normes de décibels émis.

Bien cordialement,

AC/K

Sylvie Korsos

Observation N° 232 (Email) 01/04/2022 11:18:19
Par ISATIS Direction Générale

Madame le Commissaire enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le courrier de requête d'enquête publique que notre Directeur Général adresse à Monsieur le Maire à l'appui du dossier de présentation de notre projet de création d'une Résidence Accueil sur votre commune.

En vous remerciant de bien vouloir accuser bonne réception de ces documents qui font également l'objet d'un envoi postal.

Recevez, Madame, nos salutations distinguées.

Véronique ROUSTAN
Assistante de Direction

Association ISATIS | Filiales PACT & S2iP
Direction Générale
6, avenue Henri Barbusse - Astragale Bureaux - 06100 Nice
T. 04 92 07 87 85
directiongenerale@isatis.org
www.isatis.org

PJ : 31-03-22_mairie_roquebrune_projet_ra_isatis.pdf PJ : Projet RA Roquebrune 2022 01 04 22.pdf PJ : Plaquette_ISATIS_Residences Accueil_A4.pdf

Observation N° 231 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:29:18
Anonyme

Madame la commissaire enquêteur bonjour,

Les marges de recul des piscines sont différentes selon que l'on soit par rapport aux limites séparatives ou aux limites des voies. De plus elles ont l'air de se contredire. Cela ne parait pas cohérent. Il vaudrait mieux simplifier.

Observation N° 230 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:27:52
Par Comité de Sauvegarde et d'Aménagemet des Issambres

Participation du Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres
4896 Corniche des Issambres – 83380 LES ISSAMBRES
Association agréée par la Préfecture

à l'Enquête publique du PLU de Roquebrune-sur-Argens
du 28 Février 2022 au 1er Avril 2022

A Madame l'Enquêtrice Publique

ALK

Veuillez prendre connaissance de la planche photo concernant l'Allée de l'Ancien Train des Pignes qui montre l'impossibilité de créer une piste cyclable tout en maintenant une circulation à double sens. Cette planche photo avait été soumise par le CSAI lors de l'enquête publique de 2018. Elle est toujours valable pour l'enquête de 2022 et elle complète nos observations enregistrées sous le numéro 28 le 22/03/2022.

Veuillez agréer, Madame l'Enquêtrice Publique, l'assurance de notre considération distinguée.
Le Bureau du CSAI

PJ : Planche photo Allée de l'Ancient Train des Pignes.pdf

Observation N° 229 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:27:36
Par Michel Besson

En tant que voisin citoyen j'ai pu consulter une grande partie des résidents du col du bougnon a ce titre nous demandons que les parcelles de la ZAC du Mas Esquiere reste maintenu en zone naturelle et inconstructible dans le PLU de Roquebrune sur Argens

Observation N° 228 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:26:09
Anonyme

Madame la commissaire enquêteur,

J'ai relevé que des prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions (les éléments techniques en page 39 et les menuiseries en page 49) sont prévues.
Cette règlementation pourrait s'appliquer uniquement pour les nouvelles constructions et peut-être pas partout car cela est très contraignant.

Bien à vous,

Observation N° 227 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:22:01
Anonyme

Madame l'Enquêtrice Publique

Je soutiens pleinement les requêtes du CSAI concernant la Zac du mas d'Esquières , déposées par l'association sous l'observation no 196

Vous remerciant par avance de l'attention que vous y porterez
Bien cordialement

Observation N° 226 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:21:37
Anonyme

Habitant du littoral, je suis sensible à notre environnement.
J'ai vu que les surfaces perméables étaient règlementés en zone UD soit 80% des Issambres mais pas en zone Nli. L'enjeu du ruissellement urbain est pourtant tout aussi important en bordure de littoral d'autant plus que les Issambres sont entourées de collines.

Si je ne me trompe pas, la zone Nlc règlemente les plages. Pour des raisons d'intégration paysagère des lots de plage, il conviendrait de se référer directement aux cahiers des charges des lots.

En espérant avoir un peu aidé...

Observation N° 225 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:17:52
Par Xavier GARCIA - SCI Sémaphore du Dramont

REQUETE (VOIR DOCUMENT JOINT DE 7 PAGES);

Conclusion :
Demande de reconsidérer le zonage pour inscrire une zone urbaine.

PJ : 220330_GARCIA_SCI-Semaphore-Dramont_REQUETE_EP_PLU_RsA.pdf

Observation N° 224 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:14:49
Anonyme

Je rejoins les précédentes observations en ce qui concerne la mesure des hauteurs en zone A mais également pour les zones naturelles car certaines hauteurs ne mentionnent pas si l'on parle de hauteur absolue ou à l'égout (abris légers, annexes).

Attention: En zone Np, il est écrit: "la hauteur absolue de tout bâtiment ne doit pas excéder 7 m". Dans la mesure où seuls les abris légers à vocation de pastoralisme sont autorisés, il conviendrait de limiter la hauteur car nos petits abris provençaux de dépassent rarement 3m (voir zone Nn).

Observation N° 223 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:09:28
Anonyme

J'habite dans une zone agricole mais ne suis pas agriculteur donc je me pose ces quelques questions:

- Pourquoi l'emprise au sol en Nn est différente que l'emprise au sol en Aa ?

- En zone agricole, contrairement aux autres zones, la hauteur retenue pour les mesures est la hauteur absolue. Pourtant, l'annexe semble mesurée à l'égout du toit. Quelle en est la raison?

- En zone agricole, quelle est la pertinence de limiter les annexes à 10% du bâti existant dans la mesure où celle-ci est déjà réglementé par l'emprise au sol totale (extension et annexes) qui est limitée à 250 m² ainsi que par les 30% liés à l'existant?

Par ailleurs, je trouve dommage que le PLU ne règlemente pas les ombrières photovoltaïques car certains investisseurs détournent la vocation des terres agricoles pour y implanter des installations de production d'énergie.

Merci de votre compréhension.

Observation N° 222 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:00:25
Par JEAN-PIERRE SERRA

Madame le Commissaire-Enquêteur,
Je vous prie de trouver en annexe, la contribution que j'ai préparée à votre attention dans le cadre de l'enquête publique du projet de PLU 2021/2022 de la Commune de Roquebrune-sur-Argens.
Comme indiqué dans ma contribution, je vous joins aussi celle que j'avais remise à votre collègue dans le cadre de l'enquête précédente en février 2018, puisque comme vous le savez, ce projet de PLU prend appui sur les versions arrêtées puis abandonnées par les municipalités précédentes.
Je vous en souhaite bonne réception et reste à votre totale disposition pour tout complément d'information.
Bien à vous
Très Cordialement
Jean-Pierre SERRA
Maire Honoraire de Roquebrune-sur-Argens
Conseiller Départemental Honoraire
Président d'Honneur de Tourisme&Territoires

PJ : 1PLUCayron LetComEnq 010422 VD.pdf PJ : 2PLU2017LetComEnq160218 VD 150218.pdf

Observation N° 221 (RegistreDemat) 01/04/2022 16:00:07

Anonyme

Je me permets de soulever quelques incohérences au niveau du règlement, à savoir:

- En zone UE1, le PLU prévoit des hauteurs inférieur en aléa inondation. Hors le PPRI précise que la dalle du RdC doit être située à + 40cm au dessus de la côte de référence. Pour compenser ce déficit, le règlement devrai à l'inverse autoriser une hauteur plus importante en zone PPRI. D'ailleurs la mesure de la hauteur est-elle déterminée au niveau de l'arase de l'acrotère?

- Seule la zone UP semble bénéficier des conditions de mesure spécifique liés aux façades de plus de 20 m de long implantées en pente. Pourquoi? Cette spécificité est d'ailleurs rappeler dans les dispositions générales en page 38 à travers l'article lié à l'adaptation au terrain.

- La zone UT semble similaire à la zone UC d'un point de vue de la forme urbaine alors pourquoi ne pas imposer une distance d'au moins 3 mètres aux limites séparatives?

- Pourquoi la hauteur des constructions en zone Ueq est limitée (encore plus qu'en zone Nv), cela contraint fortement les équipements publics alors que la commune a besoin de se développer ?

j'espère que vous tiendrez compte de mes remarques.

Observation N° 220 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:58:19

Par marie-anne carletti

Non au projet immobilier et projet d'urbanisation du quartier au pied du moulin à vent rue Henriot. Une défiguration totale de ce quartier encore paisible et d'un paysage et vue magnifiques sont à venir. Du béton et des voitures toujours et encore ce qui va à l'encontre des discours sur l'écologie et la protection de l'environnement et la préservation de notre commune.

Observation N° 219 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:45:19

Anonyme

Il faut faire attention à la bétonisation du village!!
Il est précisé en page 47 du règlement que, je cite: "les constructions à RdC destinées à un usage commercial, de services ou de parkings peuvent occuper toute la superficie de la parcelle. Leur couverture doit obligatoirement être réalisée en terrasse accessible et plantée, ... "
Hors, je pensais que la Commune voulait interdire les toits-terrasse, surtout au village. De plus, je ne vois pas l'utilité de cette phrase puisque l'emprise au sol n'est de toute manière pas règlementé en zone UA.

Observation N° 218 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:45:11

Anonyme

Bonjour, je souhaiterais vous soumettre mon questionnement sur le secteur de mixité social prévu dans le PLU situé sur l'espace vert du Coeur de la Bouverie :

1) Je souhaiterais savoir si cette parcelle appartient à l'ASL "Au Coeur de la Bouverie" ? dans l'affirmative ont-ils eu autorisation de la vendre ?
2) Dans le cadre de l'autorisation initiale du lotissement "Au Coeur de la Bouverie" cet espace vert n'est-il pas obligatoire ?
3) Quid de l'intégration architecturale au regard de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme ?
4) Les voiries et parkings sont saturés ? comment la commune a-t-il prévu l'engorgement routier ?
5) Un immeuble R+2 à cet endroit serait incohérent et nuirait à l'environnement urbain à proximité immédiate (vue sûrement direct sur l'école, zone pavillonnaire...)
Merci pour votre attention.

Observation N° 217 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:43:57
Par marie-anne carletti

Avec ce PLU le quartier des Fourques, quartier résidentiel tranquille, va subir une urbanisation et une bétonisation accrues. Le trafic et les constructions de tous types (lotissements privés, logements sociaux, ...) vont se développer au détriment d'une qualité de vie déjà entravée. Il est à noter que :
- il n'existe aucune sortie routière, du quartier, sécurisée - toutes présentent des dangers conséquents (RDN 7 - lac de l'Arena, pont de fer) ;
- la voirie, de par son état déplorable, ses caractéristiques, et son absence de sécurité ne peut supporter un trafic de véhicules plus important qu'il ne l'est aujourd'hui (et déjà accidentogène) ;
- le réseau de "tout à l'égout" déjà saturé et non adapté à la configuration actuelle présentent des désagréments conséquents (odeur, hygiène...) comment pourra t'il recevoir des dizaines de logements supplémentaires ? ;
- en cas de forte pluie les ruisseaux saturent et débordent.
De fait le quartier ne pourra supporter un accroissement de construction et de population tel que va le permettre le PLU proposé. Laissons les « dents creuses respirer » dans une commune déjà saturée et bien défigurée qu'il est urgent de préserver en limitant la bétonisation.

Observation N° 216 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:39:31
Anonyme

Je suis d'accord avec les marges de recul de 5 mètres.

En revanche, pourquoi autoriser les annexes en limite dans les dispositions réglementaires? Cela aura une répercussion dans toutes les zones.

Observation N° 215 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:35:21
Anonyme

Vous trouverez ci-joint une pétition concernant la parcelle CS 740 datant du 04022017 et les photos de l'allée des Coccinelles pour accéder à celle-ci.
Il y a une incompréhension suite à une possible éventualité de continuer de construire de nouveau dans ce quartier.
Comment peut-prévoir (plan ci-joint de la parcelle CS 740) une zone UD sur cette parcelle alors qu'il n'y a:
1/pas de borne incendie,
2/que Véolia n'installera pas d'évacuation d'eau potable car les réseaux sont encombrés
3/ qu'il y a eu aussi un rejet de la DDTM
4/qu'il y a eu des Refus de permis de construire sur d'autres terrains de ce quartier suite aux points cités précédemment.
5/ qu'il y a une absence de places de parking (les voitures se garent le long de l'allée ce qui émanent des altercations dans le voisinage).
6/ que le croisement de 2 véhicules est impossible et que l'accès urgent des pompiers est compromis comme les véhicules se garent sur le chemin...etc
En résumé, ce quartier est déjà trop embouteillé par l'accès étroit et l'absence de parking, le manque de borne à incendie, les réseaux sous-dimensionnés, la bétonisation par les dernières constructions de maisons.
Il faut arrêter la construction dans ce quartier déjà bien surchargé, pour que le quartier continue à vivre correctement.

PJ : 3- dernière virage de l'impasse.png PJ : 2-Continuité allée Coccinelles.png PJ : 1- allée coccinelles.png PJ : Plan Parcelle CS 740.docx PJ : PETITION.pdf

Observation N° 214 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:34:50
Anonyme

Je suis d'accord avec le PLU en ce qui concerne le fait d'interdire les toitures-terrasses. Il faudrait également à

mon sens interdire les toitures plates ainsi que le panachage de toiture.

En revanche est-ce que les toitures terrasses sont possibles en zone d'activité (UE1)?

Observation N° 213 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:34:27
Par Sebastien Besson

Dans un soucis de protection des espaces naturels des Issambres et afin de proteger son aspect naturel, nous demandons la confirmation que les parcelles de la ZAC du Mas d'Esquières seront bien maintenues en zone naturelle inconstructible dans le PLU de Roquebrune-sur-Argens. Construire a cet endroit endommagerait la beauté de la vallée, augmenterait les ruissellements et le traffic routier.
Merci de confirmer que dans la révision du SCOT de la CAVEM ces parcelles seront rétablies en tant Zone Naturelle - Espace naturel sensible .
Merci.
Cordialement,
Sebastien Besson

Observation N° 212 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:28:25
Par Fabien FIORIO

VOIR REQUETE (DOCUMENT JOINT DE 7 PAGES)

Conclusion du requérant :
Demande d'inscription de zone à urbaniser et d'un STECAL.

PJ : 220331_FIORIO_Fabien_REQUETE_EP_PLU_RsA.pdf

Observation N° 211 (RegistreDemat) 01/04/2022 15:26:49
Anonyme

Bonjour,

Je ne comprends pas l'article C3 qui règlemente les limites qui séparent un terrain d'une servitude de passage desservant plus de 3 logements car il est également précisé que le recul ne s'applique pas pour les servitudes de passage ouvertes à la circulation desservant moins de 3 logements => QUID des servitudes de passage desservant exclusivement 3 logements?

Observation N° 210 (RegistreDemat) 01/04/2022 14:51:30
Par Famille Pommier

Famille Pommier Le 1er avril 2022
6 rue du Nid au Soleil
83380 – LES ISSAMBRES

A Madame Anne-Laure KERBOUL,
Commissaire Enquêteur

Madame,

Très attachée au quartier des Issambres, nous souhaitons lui conserver sa particularité en respectant l'esprit de son développement dès les années 1950 par le promoteur Mr Beaumont qui par sa conception « une maison dans un jardin, et ce jardin dans un parc » a contribué à préserver une belle végétation et à promouvoir un tourisme familial.

Le PLU devrait s'attacher à tenir compte des dispositions des cahiers des charges des lotissements Beaumont,

---

notamment dans les zones UB de San Peire et dans la zone littorale des 100 mètres, ce qui n'est pas le cas.

Nous nous associons complètement aux observations du CSAI – Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres – qui a notamment fait ressortir des manques de précisions qui pourraient être très dommageables pour le futur. Les règles du PLU vont s'appliquer au minimum pour 10 ans, au maximum pour 20 ans et les représentants de la Municipalité peuvent changer. Si nous saluons l'esprit général de ce PLU qui pour le quartier des Issambres va dans le bon sens, à savoir une zone UD avec un coefficient d'emprise de 20%, le manque de précision pour les zones A, N et UP doit être corrigé.

Pour conserver l'attrait touristique et familial des Issambres, nous attirons votre attention sur les points particuliers suivants :
- la protection du littoral et des calanques des Issambres,
- le maintien obligatoire au niveau architectural du style provençal
- l'interdiction des murs de clôture en dur jusqu'à 1m80 et d'accepter seulement des murets de 50 à 70 cm (en raison des sangliers) avec des grillages masqués par des haies vertes
- la nécessité de fixer un coefficient d'emprise au sol maximum dans les zones A et N – pas plus de 20 % pour garantir une préservation des espaces naturels
- la nécessité de fixer un coefficient d'emprise au sol dans la zone UP et de revoir à la baisse la hauteur autorisée ainsi que la longueur des façades
- la nécessité de modifier, comme le propose le CSAI, l'article B19 qui définit un espace libre en pleine terre, sinon le maintien de l'article en l'état peut conduire à une artificialisation totale du terrain, ce qui n'est pas a priori le but recherché
- le maintien à double sens de l'Allée de l'Ancien Train des Pignes
- la nécessité réelle de réouverture de gares ferroviaires ?

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos observations,

Cordialement,

Observation N° 209 (RegistreDemat) 01/04/2022 14:46:00

Anonyme

Bonjour,

Ayant déjà travaillé sur des documents de planification, je me permets de porter à votre connaissance, les observations suivantes:

- La sous-destination "Centre de congrès et d'exposition" n'apparait pas dans le tableau des zones autres que la zone UA.

- En zone UB, la règle spécifique lié à l'implantation par rapport aux limites séparatives n'apparaît pas. QUID des marges de recul lorsqu'on est pas implanté en limite? De plus, la règlementation liée à la bande des 18 mètres semble incompatible avec cette zone. En effet, on retrouve souvent cette réglementation dans les tissus urbains de type village/rue.

- En zone UC, les annexes sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher. Hors l'emprise au sol semble déjà règlementer indirectement les annexes.

- l'emplacement réservé n°19 prévu pour l'aménagement d'un parking paysagé est situé sur les parcelles BD 603 et 604. Après information auprès du Service de l'Urbanisme, il s'avère que ces parcelles appartiennent déjà à la Commune.

Très cordialement,

Observation N° 208 (RegistreDemat) 01/04/2022 14:27:46
Anonyme
Je suis riverain du quartier de la ZAC du Mas d'Esquières et suis surpris qu'une servitude de protection paysagère soit envisagée sur des parcelles supportant des maisons (parcelles CI 620 à 622)!

Observation N° 207 (RegistreDemat) 01/04/2022 14:24:41
Anonyme
Bonjour,

Le schéma présent en page 36 règlemente (article C3) l'implantation des constructions par rapport aux emprises des routes départementales notamment.

Ce schéma soulève quelques questions :
- QUID des marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales situées en-dehors des espaces urbanisés ? 35 mètres de recul pour une habitation parait contraignant.
- QUID des marges de recul des constructions par rapport aux autoroutes ou autres routes classées à grande circulation situées dans les espaces urbanisés ?
Dans ces 2 cas et par manque de précisions, est-ce que c'est la marge de recul de 3 mètres qui s'applique ? Ce n'est pas très clair.

Enfin, la notion de « village » précisée sur le schéma fait allusion à quel périmètre? le village historique ou l'agglomération plus largement?

Merci de bien vouloir en prendre compte.

Observation N° 206 (RegistreDemat) 01/04/2022 14:20:32
Par JULES AILLAUD
Bonjour,

je suis porteur d'un projet de plateforme de compostage à Roquebrune sur Argens,
les détails de ma demande sont dans les documents joints.

Cordialement

Jules AILLAUD

PJ : Situation géographique de la plateforme.pdf PJ : Lettre enquêtrice publique.pdf

Observation N° 205 (RegistreDemat) 01/04/2022 14:16:17
Anonyme
Je suis contre le phénomène de cabanisation et plus largement d'occupations illégales.
Le secteur situé entre la Bouverie et l'autoroute a subi un important mitage au cours de ces dernières années. Des défrichements sont réalisés et les pinèdes supprimées. Il faudrait que le PLU puisse réglementer ce type de travaux dans les espaces les plus boisés en zone naturelle.

Je ne vois pas non plus des interdictions liées au stationnement des HLL et des caravanes notamment en zone naturelle ou agricole.

Merci bien.

Observation N° 204 (RegistreDemat) 01/04/2022 14:08:34
Anonyme

J'habite le quartier des Quatre-chemins qui est régulièrement inondé.
J'ai vu que des emplacements réservé (n° 4 et 9) ont été prévus pour créer des bassins d'expansion de crue en prévision d'éventuelles inondations.
Dans la mesure où l'on sait que ces évènements vont s'accentuer avec le réchauffement climatique, pourquoi ne pas en prévoir d'avantages en amont du quartier d'autant plus que ce ne sont pas les parcelles inondables qui manquent.

Cordialement,

Observation N° 203 (RegistreDemat) 01/04/2022 13:58:18
Anonyme

Bonjour,

La lecture du règlement est un peu compliqué pour moi.
Que signifie par exemple l'emprise au sol? La piscine en fait-elle partie?
Je ne comprends pas non plus le calcul du coefficient de pleine terre.
Les notions d'espaces verts, d'espaces perméables et imperméables, d'emprise au sol, de pleine-terre pourraient être synthétisées à travers un schéma pour permettre aux novices de mieux comprendre.

Je souhaiterais entamer un projet de construction mais j'ai également du mal avec les hauteurs.
Le schéma en page 37 évoque une hauteur frontale maximale qui n'est pourtant pas reprise dans le règlement.
En zone UC, dans mon cas, il semble que ce soit la hauteur absolue qui soit limitée à 8 m. Qu'en est-t'il de la hauteur frontale?
On retrouve cette problématique avec la zone UD. De plus, il est précisé en page 62 que la hauteur de 6 m est autorisée sur une emprise au sol maximale de 60% de la construction. Qu'en es-t'il si la hauteur atteint une hauteur moindre, par exemple 5 mètres. C'est pas très clair.

Merci de bien vouloir prendre acte de ma demande

Observation N° 202 (RegistreDemat) 01/04/2022 12:55:13
Anonyme

Je soutiens en tout point les documents complémentaires du CSAI. S'il vous plait, arrêtez de bétonner , de construire , que ce soit des immeubles, des complexes hoteliers, et de détruire les forets et tous les espaces verts. Les promoteurs n'ont qu'une idée en t^te c'est de bétonner et construire en faisant passer leurs intérêts économiques avant tout. Ne cédez pas à leur demande, que ce soit à la Bouverie , à la ZC d mas d'esquière, sur les espaces vacants laissés libres.Nous ne voulons pas devenir comme ces commune du littoral qui ont bétonné à tour de bras au nom de la règle économique qui consiste à vouloir attirer toujours plus de touristes deux mois par an.Si les touristes viennent ici c'est parce que c'est joli, préservé et vert.Nous , habitants ne pouvons pas lutter contre les promoteurs , seuls vous le pouvez et pouvez défendre notre cadre de vie exceptionnel et faire qu'il le reste.
Isabelle

Observation N° 201 (RegistreDemat) 01/04/2022 12:26:02
Par jacqueline collon

je souhaite ajouter les remarques du CSAI concernant les biens vacants et sans maitre (voir pj)

PJ : Enq-2022-Biens-vacants-et-sans-maitre-du-quartier-des-Issambres-integres-au-patrimoine-privatif-de-la-commune.pdf

---

Observation N° 200 (RegistreDemat) 01/04/2022 12:15:48
Anonyme

L'espace boisé de la parcelle CS745 devrait être préservé. Cet espace vert (ainsi que tous les autres espaces verts imbriqués entre les habitats) permet de donner sa personnalité à la Bouverie et en fait un espace de vie aéré et agréable à vivre.

Observation N° 199 (RegistreDemat) 01/04/2022 11:43:52
Anonyme
C'est inadmissible , espace vert supprimé , école qui va être surchargé , place de parking déjà manquantes va falloir courir à perpette pour stationner , trop proche du Parc de jeux , perte de la valeur foncière des maisons .

Observation N° 198 (RegistreDemat) 01/04/2022 11:19:57
Par Paul SZEPETOWSKI
Pour le compte des AICARDI,

bien cordialement,

PJ : Lettre COMMISSAIRE ENQUETEUR (1).pdf

Observation N° 197 (RegistreDemat) 01/04/2022 11:19:03
Par Paul Szepetowski
Pour le compte des AICARDI, cf fichier jointe,

Bien cordialement

PJ : Lettre COMMISSAIRE ENQUETEUR (1).pdf

Observation N° 196 (RegistreDemat) 01/04/2022 10:54:06
Par Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres
Participation du Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres
4896 Corniche des Issambres – 83380 LES ISSAMBRES
Association agréée par la Préfecture

à l'Enquête publique du PLU de Roquebrune-sur-Argens
du 28 Février 2022 au 1er Avril 2022

A Madame l'Enquêtrice Publique

Nous avons constaté que le Cabinet ADVANT ALTANA agissant pour le compte de la société SRE domiciliée à Gassin avait déposé une requête concernant la Zac du Mas d'Esquières pour son projet PENTA RESORT.
En conséquence, nous vous permettons d'ajouter un complément à notre participation à l'enquête publique concernant LA ZAC du MAS D'ESQUIERES – Parcelles CI840-CI841-CI843-CI844-C1765 / Surface totale 11ha 03a 32ca

Notre Association a soutenu depuis les années 1990 la position de ses adhérents et de nombreux sambracitains qui souhaitent conserver ces parcelles en zone naturelle protégée et s'opposent à des constructions supplémentaires.

Le 7 Septembre 2020, lors de notre entretien avec Mr le Maire, J. Cayron, celui-ci nous a précisé « Le Mas d'Esquières
Pas de permis déposé pour le moment ; ce terrain se situe en zone d'Aléa Feu de Forêt « Fort » depuis 2003, donc peu recevable pour des constructions.
La vente par le propriétaire à lui-même a bien eu lieu de 5 mars 2020, semble-t-il en toute discrétion, et il aurait fait un recours contre le SCOT ».

Le CSAI demande la confirmation que ces parcelles de la ZAC du Mas d'Esquières seront bien maintenues en zone naturelle inconstructible dans le PLU de Roquebrune-sur-Argens

Le CSAI demande que dans la révision du SCOT de la CAVEM ces parcelles soient rétablies en tant Zone Naturelle – Espace naturel sensible

A toutes fins utiles, pour la compréhension du dossier, le mémo joint établi par le CSAI à la date du 7 Septembre 2020. Le CSAI tient à la disposition de Madame l'Enquêtrice Publique les différents courriers adressés au Maire, au Préfet, à la Cavem, au Conservatoire du Littoral. Enfin le CSAI ne comprend pas que le Trinunal se soit basé sur une expertise établie par le demandeur et qu'il n'y ait pas eu de contre-expertise.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces requêtes pour aider à les satisfaire.

Recevez, Madame l'Enquêtrice Publique, l'assurance de notre considération distinguée.

C. Ollier
Président du CSAI

H. Kalfon
Vice-Présidente du CSAI

PJ : 2020-09-07 Mémo le Mas d'Esquières.pdf

Observation N° 195 (RegistreDemat) 01/04/2022 10:17:27
Par Sophie DUCRO

Je conteste le PLU et en particulier la création d'un immeuble R2 sur de l'espace vert situé juste au dessus du groupe scolaire de la Bouverie à Roquebrune sur Argens. Les conséquences sont dramatiques tant sur le plan environnemental que sur le plan humain. Destruction de dizaines d'arbres, surpression de ce seul espace vert et de ce joli jardin d'enfant, densification de la zone en portant atteinte à la biodiversité et d'un poumon vert pour les enfants, perte d'humanité, saturation sur le groupe scolaire déjà bien saturé.

Observation N° 194 (RegistreDemat) 01/04/2022 10:11:45
Anonyme

Je suis habitant des Issambres.

Globalement, je suis d'accord avec le document proposé car attaché à la préservation de ce quartier.
Il y a pourtant des éléments qui pourraient être améliorés:

- L'ancien dancing de la Batterie ainsi que d'autres éléments du patrimoine qui sont décrits dans les fiches Patrimoine n'apparaissent pas sur la cartographie. De plus ces fiches patrimoine ne sont pas très lisibles pour certaines d'entre elles (précision des emplacements, mise en forme).

- Des protections paysagères sont prévues dans certains espaces non bâtis aux Issambres. Pourquoi ne pas étendre cette protection à l'ensemble des parcelles communales relevant de son domaine privé?
Par exemple, le Parc Thérèse Cazelle a bénéficié de cette protection alors que ce n'est pas le cas pour le Parc Jacqueline Sauvan pourtant limitrophe.

- Il est apparemment prévu 100% de logements sociaux dans le cadre du projet de réhabilitation de la place San-Peïre, soit plus que ce qu'il avait été prévu initialement. Pouvez-vous revoir à la baisse ce taux car cela risque d'avoir un trop grand bouleversement social à l'échelle de ce petit bout de quartier.

Je vous souhaite bien du courage

Observation N° 193 (RegistreDemat) 01/04/2022 09:36:29
Par Gout Yvon Directeur SCI Domaine des Baux

Madame , Monsieur
Lors de la lecture du PLU, nous avons constaté une règle commune qui est difficilement applicable sur le Domaine des Baux.

Dans la zone UTprl : Reculs par rapport aux voies et à l'emprise publique

Il est indiqué : Cf. chapitre « les règles communes à toutes zones »

Article C3 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

Dans les règles communes, sur le schéma du PLU, il est noté une distance de 3 mètres de recul de l'habitation par rapport à la voirie.

Constat :
Sur les plans d'échantillons de lots du Domaine des Baux, nous avons tracé la limite des 3 mètres en limite de voirie. La majorité des lots ont une surface de 200 à 250 m2. Il est facile de constater la difficulté d'installation d'une habitation.

Demande :
Dans la zone UTprl, nous demandons le retrait par rapport aux voies privés est au moins égale à un mètre.

Bien cordialement
Yvon Gout

PJ : Plan Baux avec voirie limite 3 mètres.pdf

Observation N° 192 (RegistreDemat) 01/04/2022 09:25:49
Par Françoise NICOLAÏ

Demande de suppression de l'ER n° 33 sur ma propriété cadastrée AS 388-532-534 .
Ma requête est justifiée par l'argumentaire ci-joint.

PJ : NICOLAI PALAYSON ER 33.pdf

Observation N° 191 (Email) 31/03/2022 22:07:14
Par guy-serge desmazieres

Bonjour,
Ci-joint ma demande.
Merci.

Guy-Serge Desmazieres

PJ : Indivision Desmazieres.docx

Observation N° 190 (RegistreDemat) 01/04/2022 07:44:32
Par Familles CHAILLAN-POLIAN

VOIR REQUETE CI-JOINT (document de 6 pages).

Conclusion du document :
Les requérantes demandent du terrain constructible pour le marché du logement libre afin de mieux équilibrer l'intérêt public et l'intérêt privé.

PJ : 220330_CHAILLAN_POLIAN_REQUETE_EP_PLU_RsA.pdf

Observation N° 189 (RegistreDemat) 01/04/2022 07:34:10
Par Tony Hodier

Je suis contre ce projet qui vas dégrader la tranquillité du quartier et le paysage.
Cela va accroître la circulation de voiture dans le quartier déjà trop forte pendant les heures d'entrée et de sortie d'école primaire donc dangereux pour nos enfants.

Observation N° 188 (RegistreDemat) 01/04/2022 07:31:34
Par Christine Pinazo

Bonjour,
Ces logements vont détruire l'ambiance qu'il règne à la bouverie . Nous aimons la nature et nous vivons sur cette commune pour la qualité de vie. La bouverie a bien changé en quelques années et vous souhaitez continuer ! Des départs vont avoir lieu si ça continue. La national 7 est maintienany plus que saturé tous les matins . Pourquoi continuer à bétonner ? Je suis contre ce projet

Observation N° 187 (RegistreDemat) 01/04/2022 00:06:08
Anonyme

Mesdames , Messieurs ,
Bonjour ,
Je suis très étonnée d'apprendre par le PLU que vous allez utilisé le terrain situé derrière l'école de la bouverie pour y construire un nouvel immeuble.
Je croyais que la mairie souhaitait ne plus mettre en vente des terrains comme ça à été fait précédemment.
De plus , cela fait 2 ans qu on nous promet une nouvelle école (pas de place au réfectoire , classe de 30 enfants voire 31 , 32 en petite section!!) . Un Algeco avait été bien promis pour après les vacances d avril mais est finalement reporté à la rentrée prochaine ...
Ça fait un an qu'on se bat pour que nos enfants ne soient plus sacrifiés et vous voulez installé juste à côté de l'école un immeuble ? Ou ces nouveaux habitant vont il se garer ? Cela fera encore plus de passage / bouchons / moins de places de parking non loin de l'école alors que c est déjà un gros problème.
Merci , pour le bien être de nos enfants de repenser ce projet.

Cordialement ,

Observation N° 186 (RegistreDemat) 31/03/2022 23:00:10
Par Rodolphe FOUGEYROLLAS

Bonjour,
En lisant le PADD, un point m'interpelle. Il est indiqué en page 28 la volonté d'aménager une déchetterie mais celle-ci se trouve dans une zone qui est identifiée comme à fort risque d'inondation à la page précédente.
Ayant ces dernières années eu régulièrement dans cette zone des débordements, ce projet risque de générer à chaque inondation un emport des déchets vers la mer, même en installant des dispositifs de protection, qui finiront un jour par lâcher.
La PJ propose une piste de réflexion sur le déplacement de cet aménagement.
Merci à vous

PJ : Proposition.pdf

Observation N° 185 (RegistreDemat) 31/03/2022 22:51:42
Par Romain Garcia

Après avoir pris connaissance du projet de construction du lotissement, je m'oppose fermement à ce projet qui serait nuisible à un grand nombre de personnes et dénaturant nos espace vert et nos forêt. Les écoles de proximité sont déjà surchargées et cela empirerait les choses et serait nuisible au bon déroulement de la scolarité de nos enfants.cela engendrerait aussi beaucoup de vis à vis avec les habitations alentours .

Observation N° 184 (RegistreDemat) 31/03/2022 22:32:12
Anonyme

Je suis contre ce projet de construction qui nuirait fortement au calme, à la tranquillité et à notre sécurité.
Les problèmes de circulation, de stationnement et d'encombrement des classes à l'école sont déjà importants alors pourquoi vouloir en rajouter ?

Bien cordialement

Observation N° 183 (RegistreDemat) 31/03/2022 22:24:41
Par Meryll Garcia

Suite à la prise de connaissance du projet de construction d'un immeuble R+2, je souhaite vous faire part de mon opposition à ce projet.
Effectivement, nous venons d'acquérir une maison donnant face à ce projet, et cela engendrerait une décôte de notre bien, un vis à vis dérangeant à notre sens.
De plus, les écoles maternelle et primaire de proximité sont déjà surchargées (sans compter les futurs élèves venant d'opalina) et cela pourrait nuire à la bonne scolarité de nos enfants.

Bien cordialement.

Observation N° 182 (RegistreDemat) 31/03/2022 22:02:45
Anonyme

Merci d'arrêter de construire sur chaque bout de verdure.
A part remplir les classes de nos enfants, les empêcher de profiter du petit parc et faire en sorte que les accès soient impossible, je ne comprends pas la plus-values de cette construction, à part de faire en sorte notre beau quartier devienne un quartier fait d'immeubles et de béton.

Observation N° 181 (RegistreDemat) 31/03/2022 21:58:02
Par Jessica Langrognat

Bonsoir,
Je conteste le projet sur la parcelle CS 745.
Je suis une habitante du lotissement Lou Paradou (Rue Auguste Renoir).
J'apprends avec une immense tristesse que de ma fenêtre, je ne verrai peut-être plus cette petite forêt et le chant des oiseaux, mais à la place des bâtiments sur 2 etages (avec sans doute du vis a vis).
Cette petite forêt où l'on aime y faire des promenades, mais aussi on y passe chaque jours pour aller a l'école.
N'y a t il pas d'autres endroits pour ce type de projet? (proche du centre mais pas collé a un lotissement...)
La Bouverie perd peu a peu de son charme.... où il fait bon vivre!

Quand est-il des annimaux? (protégés ou non...) de tout ces arbres qui seront abattu ? De notre belle nature?
Des ecoles très surchargées? Les dames de cantines et les animateurs sont a bout de forces...

Quand je pense que la quête de profit vient pénalisée la quiétude des habitants (humains ou pas...) et bien cela me fait mal au coeur.

Svp laissez ce petit bout de forêt, qui plus est les poumons du coeur de la Bouverie!

Observation N° 180 (RegistreDemat) 31/03/2022 21:56:58
Anonyme

Habitante du quartier, je ne souhaite pas que la forêt soit rasée et que les enfants n'est plus accès au parc pour y mettre à la place du béton. L'école étant déjà surchargée, elle le sera encore plus après…

Observation N° 179 (RegistreDemat) 31/03/2022 21:45:58
Anonyme
Bonjour
Je suis contre cet construction je ne veux pas que vous détruisiez le peu de forêt qu'il nous reste
Merci

Observation N° 178 (RegistreDemat) 31/03/2022 21:44:20
Anonyme
Je ne veux pas que l'on construise encore des bâtiments dans le peux de forêt qu'il nous reste
Merci

Observation N° 177 (RegistreDemat) 31/03/2022 20:26:34
Par Alain Lesesvre
Je conteste ce projet. En effet cette zone verte est la dernière du genre au centre de la bouverie, elle est idéalement située en face de l'école. Des logements sociaux dans cette zone apporteraient une insécurité certaine (d'autant plus aggravée par la proximité de l'école) et une difficulté de stationnement et de circulation
- école de plus de 750 élèves.
- abattage d'une centaine de chênes,
- Augmentation de la circulation, incivilités
- Atteinte de la biodiversité et d'un poumon vert.
- Ruissellement des eaux sur des surfaces imperméables avec les risques d'inondations des maisons en contre bas. Donc la mienne y serait impactée cela fait 36 ans que nous y habitons et bénéficiait d'une tranquilité déjà très inquiète lorsque le projet du cœur de la bouverie à été créé.
A noter insecurité : terrain enclavé, accès pour les secours qui sera difficile.
Donc je suis opposé à ce projet
Nous avons choisi ce quartier pour son calme et son cadre calme et bordé de nature ce qui ne serai plus du tout le cas si un tel projet voyez le jour.

Observation N° 176 (RegistreDemat) 31/03/2022 19:58:57
Par Olivier GIRAUD
Nous ne voulons pas du projet de construction de 80 à 85 logements sur la parcelle CS745 (à la Bouverie entre les écoles et la rue Auguste Renoir).
Points négatifs :
- Ruissellements des eaux pluviales :
Pour les eaux pluviales, riverains du terrain, nous sommes déjà impactés depuis la construction du cœur de la Bouverie lors de fortes précipitations par des infiltrations dans nos vides sanitaires (30 cm d'eau), une urbanisation à outrance exacerberait cet état.
- Une zone enclavée / insécurité :
Un accès prévu par les écoles ??? Par le cœur de la Bouverie ???
Dangereux pour les enfants d'avoir une route passant devant leurs écoles, et devant les maisons du cœur de la Bouverie où les enfants ont l'habitude de jouer et de faire du vélo.
- Vis-à-vis :
Des maisons ou des immeubles à deux étages (exemple des constructions OPALINA) qui poussent en hauteur, et les nouveaux arrivants auront une vue imprenable sur les piscines et jardins des maisons existantes.
- Nuisances sonores :
80 à 85 appartements c'est à minima 100 à 160 voitures supplémentaires.
C'est 100 à 200 personnes supplémentaires et autant de nuisances.
- Une zone arborée :
Vous allez détruire un grand nombre de pins, chênes et divers arbustes ainsi que toute la vie animale qui s'y trouve (tortues d'Hermann !). Les villes sont en train de revoir leur copie sur des poches végétales dans leur urbanisation, les parcs et plantations apportent des zones de fraicheur qui permettent de descendre la température de 1 à 2°C.
A rebours de ce phénomène, vous voulez détruire une des dernières poches centrales de verdure ?

En conclusion :
Quand le cœur de la Bouverie a été créé, vu de la route de Bagnols en Forêt, on a pu assister à un enlaidissement de l'urbanisation de la Bouverie, les poumons verts de la Bouverie se sont transformés en blocs de béton imbuvables.
Nous pensions que vous feriez mieux que vos illustres prédécesseurs, et non pas que vous feriez pire.

PJ : parcelle CS745.docx

Observation N° 175 (RegistreDemat) 31/03/2022 19:27:11
Par Hélène Mosseray
Je soutiens l'argumentaire de la CSAI
Hélène

Observation N° 174 (RegistreDemat) 31/03/2022 19:23:18
Anonyme
Je marque mon accord sur les points évoqués par la CSAI.
Je suis très intéressée par la pérennisation en espaces verts de biens vacants sans maitres, comme promis par le maire.
Je pense au CI 215, ancien bien vacant sans maitre, acheté par BPM Immobilier, devenu après cet achat parcelle à construire, racheté par la commune et actuellement gardé terrain à bâtir au niveau des registres à l'urbanisme....Pourquoi? Inacceptable NON?
Rosane

PJ : Enq-2022-Biens-vacants-et-sans-maitre-du-quartier-des-Issambres-integres-au-patrimoine-privatif-de-la-commune.pdf

Observation N° 173 (RegistreDemat) 31/03/2022 18:58:22
Par Pierre DE CANDIA
Pièce en annexe

PJ : OBSERVATIONS PLU Pierre et Anne.docx

Observation N° 172 (RegistreDemat) 31/03/2022 18:56:44
Par Alexandre Mosseray
Je m'interroge sur l'avenir des biens vacants sans Maitres incorporés dans le patrimoine communal et revendus à un société immobilière et ensuite revendus à la commune.
Ces parcelles sont elles pérennisées en espaces verts?
Certaines parcelles sont classées actuellement comme biens à bâtir.
Pourquoi?
Le PLU devait changer leur affectation d'une façon définitive, comme promis!
D'autre part, je soutiens à fond l'argumentaire de la CSAi.
Merci d'en tenir compte

PJ : Enq-2022-Biens-vacants-et-sans-maitre-du-quartier-des-Issambres-integres-au-patrimoine-privatif-de-la-commune.pdf

Observation N° 171 (RegistreDemat) 31/03/2022 18:23:25
Anonyme
Je ne suis pas d'accord pour construire sur les espaces verts de la Bouverie ! Ce sont des quartiers résidentiels avec des maisons pourquoi aller mettre des immeubles à ces emplacements ? La biodiversité est à préserver et le bétonnage ne doit pas avoir sa place notre commune.
Cordialement

Observation N° 170 (Email) 31/03/2022 16:08:47
Par sofiparh@sofiparh.com

Bonjour Madame KERBOUL,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe notre courrier avec nos observations suite à votre enquête publique.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

Pascaline CARRERA

Assistante juridique

BP 90 241 – 83 702 Saint-Raphaël Cedex

Tel : 04.94.19.70.06

161 PJ : Courrier à Madame la Commissaire Enquêteur PLU.pdf

Observation N° 169 (RegistreDemat) 31/03/2022 17:50:53
Par Etienne Semet

Madame la Commissaire Enquêtrice,
Pour une meilleure adéquation aux objectifs du PADD de Roquebrune, veuillez, je vous prie, trouver ci-joint mes observations et demandes dans le cadre de l'élaboration du PLU.
D'avance, je vous en remercie.
E. SEMET

PJ : PLU_2022.pdf

Observation N° 168 (RegistreDemat) 31/03/2022 17:48:06
Par Adriane Joyaux

Je conteste le nouveau PLU et l'aménagement de la parcelle CS745. L'école de la bouverie doit conserver son poumon et son coin de verdure pour les enfants. Non à ce projet immobilier honteux !

Observation N° 167 (RegistreDemat) 31/03/2022 17:41:30
Anonyme

Nous avons eut connaissance d'un projet de construction d'un immeuble à la place de la petite forêt du cœur de la bouverie où nous sommes habitant. Je suis personnellement fermement opposée à ce projet pour les raisons suivante :
- Notre forêt est un lieu où les animaux et les enfants ont besoin de se ressourcer.

- les crèches, les assistantes maternelles et les ecoles de la Bouverie sont surgargé et peine à trouver de la place pour accueillir nos enfants à ce jour. Cela ne ferai qu'amplifier le phénomène.
- les nuisances causées par une tel construction sous nos fenêtres n'est pas imaginable que ce soit en terme de nuisance sonore et de pollutions.
- Nous avons choisi ce quartier pour son calme et son cadre calme et bordé de nature ce qui ne serai plus du tout le cas si un tel projet voyez le jour.

Finalement je comprends qu'il faille construire des logements sociaux pour les ayant droits cependant le lieux choisi semble de comporter aucun bénéfices pour les habitants du coeur de la bouverie au contraire cela porterai préjudice à tout les propriétaires.

Observation N° 166 (RegistreDemat) 31/03/2022 17:38:44

Par CHRISTIAN LE VERGER

Madame la Commissaire Enquêteur,
nous déposons ce jour nos observations sur le PLU de la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Meilleures salutations
A. AZZENA - C. LE VERGER

PJ : OBSERVATIONS PLU Mme AZZENA M LE VERGER.pdf

Observation N° 165 (RegistreDemat) 31/03/2022 17:34:24

Par Sabine Yus

Bonjour,
Nous ne sommes pas d'accord sur le.projet de construction. Le secteur de la Bouverie est assez chargé et les structures n'ont plus les capacités à recevoir. Les écoles sont déjà surchargées. L'espace vert est aussi le confort et le bien être du secteur. Nous ne voulons pas vivre dans une cité.

Observation N° 164 (RegistreDemat) 31/03/2022 17:22:29

Par GILLES FAURE

COS 20% : (Voir page 62 du Tome1 règlement écrit) oui pour ce pourcentage afin de limiter les maisons trop importantes, mais
attention les plages des piscines sont incluses dans ce pourcentage si elles sont à plus de 60cm de hauteur par rapport au
terrain naturel, ce qui est souvent le cas étant données les pentes des terrains des Issambres. (Voir page 28 du Tome1
règlement écrit)
Limites séparatives : il est autorisé à construire des annexes de 3 mètres de hauteur en limite séparative, il faudrait maintenir
une distance minimale de 3mètres par rapport aux limites séparatives (Voir page 37 du Tome1 règlement écrit)
Toits terrasses : oui à leur suppression, mais selon le PLU ils restent autorisés si ceux-ci sont accessibles. (Voir page 39 du
Tome1 règlement écrit)
De fait cela imposerait un accès via un une partie de logement avec imposition d'un toit pentu selon le PLU
De fait cela va limiter les surfaces constructibles selon les hauteurs à l'égout Imposées à 6m selon zone UD (Voir page 62 du
Tome1 règlement écrit)
Dans le cas d'une extension d'un toit terrasse inaccessible existant il serait admis que cette nouvelle terrasse soit possible si
elle reste inaccessible. (Voir page 39 du Tome1 règlement écrit). Dans ce cas, il faudrait imposer la végétalisation de
l'ensemble de ce toit terrasse (ancien et nouveau)
Hauteur des murs sur voiries : selon le nouveau PLU (Voir page 40 du Tome1 règlement écrit)
Il serait autorisé de faire des murs maçonnés d'une hauteur de 1m80, il faudrait rester sur des clôtures grillagées ou à clair

voie sur muret maçonné, l'ensemble n'excédant pas 1,80 mètre comme indiqué dans le même paragraphe. En effet dans des rues étroites comme au quartier des Issambres si tout le monde construit des mur maçonnés de 1.80 m de hauteur nous aurions la sensation de circuler ou de marcher dans un labyrinthe.

Observation N° 163 (RegistreDemat) 31/03/2022 17:04:44
Anonyme
Bonjour, vous trouverez ci-jointes les observations à destination du Commissaire-enquêteur, ainsi que ses deux annexes.

PJ : Observations au Commissaire enquêteur.pdf PJ : Pièce 2 Diplomes.pdf PJ : Pièce 1 Lettre d'intention.pdf

Observation N° 162 (RegistreDemat) 31/03/2022 16:20:14
Anonyme
Je m'oppose au projet de construction sur la parcelle CS 745, l'accès est inadapté avec d'un côté l'accès à l'école et de l'autre le Coeur de la Bouverie ou il faut déjà slalomer entre les voitures garées sur les trottoirs, ce serait dangereux pour les enfants qui jouent dans les rues, ça entrainerait la suppression du jardin d'enfant et de sa convivialité, du seul espace boisé du secteur, une sursaturation des écoles et des crèches.

Observation N° 161 (RegistreDemat) + 120 31/03/2022 16:15:40
Anonyme
Madame la commissaire-enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe notre courrier avec nos observations.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

Famille DELLI-ZOTTI

PJ : Courrier à Madame la Commissaire Enquêteur PLU.pdf

Observation N° 160 (RegistreDemat) 31/03/2022 16:07:57
Anonyme
je m'oppose à ce projet de construction ce parc doit être gardé les écoles sont déjà saturé et surtout construire un immeuble juste devant les jardins de certain propriétaires me semble complètement aberrant

Observation N° 159 (RegistreDemat) 31/03/2022 16:01:06
Anonyme
Je souhaite contester le projet concernant la parcelle CS 745. En effet celui-ci va à l'encontre de la préservation des espaces naturels, véritable poumon vert du quartier.
Il serait également la cause de la disparition d'un jardin d'enfants ainsi que d'espèces protégées qui apportent un bénéfice environnemental certain.

Observation N° 158 (RegistreDemat) 31/03/2022 15:56:33
Par Josette et Guy Mimouni
Bonjour,
Je me suis rendue en Mairie Annexe des Issambres le 23-03-2022 et j'ai collé sur le registre nos remarques et commentaires, or je constate que sur le registre papier des Issambres ma contribution n'y figure pas.
Je vérifierai si ma contribution a bien été intégrée. Cordialement.

PJ : 2022-03-23-Contribution-VD GM-JM..pdf

Observation N° 157 (RegistreDemat) 31/03/2022 15:46:37
Par Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres

Participation du Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres
4896 Corniche des Issambres – 83380 LES ISSAMBRES
Association agréée par la Préfecture

à l'Enquête publique du PLU de Roquebrune-sur-Argens
du 28 Février 2022 au 1er Avril 2022

A Madame l'Enquêtrice Publique

Des adhérents nous ont interrogés sur la situation des biens vacants sans maître qui ont été intégrés dans le patrimoine privatif de la Commune. Pour répondre à leurs attentes, nous vous prions de prendre connaissance des requêtes formulées par le CSAI lors de l'enquête publique du 15 Janvier 2018 au 16 Février 2018 concernant le PLU de Roquebrune-sur-Argens qui n'a pas abouti.
Le CSAI maintient ses requêtes de 2018 et les complète pour l'enquête publique de 2022.
Vous trouverez en pièces jointes les 2 documents à l'appui de ces requêtes sur la clarification de la situation de zonage des biens vacants et sans maître intégrés au patrimoine privatif de la commune.
Veuillez agréer, Madame l'Enquêtrice Publique, l'assurance de notre considération distinguée.
Le Bureau du CSAI
Annule et remplace la question N°86 incomplète.

PJ : BIENS VACANTS dans le PLU de 2018.pdf PJ : Enq 2022 Biens vacants et sans maître du quartier des Issambres intégrés au patrimoine privatif de la commune.pdf

Observation N° 156 (RegistreDemat) 31/03/2022 15:21:15
Par Olivier Gaubert

Afin de préserver la biodiversité de notre quartier, en particulier la parcelle cs 745, il me semble absurde de vouloir bétonner cet espace vert qui regroupe une faune locale riche avec la présence de la tortue d'hermann menacée. Je m'oppose à votre projet de construction.

Observation N° 155 (Email) 31/03/2022 14:59:30
Par Cabinet Braganti

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver ci joint une lettre à votre attention dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Bien cordialement

Stephanie BRAGANTI
Avocat Associé - Membre du Conseil de l'Ordre

Membre de l'AARPI LEXQUATUOR

16, rue Tonduti de l'Escarène
06000 NICE

Tel : 09 70 19 48 49 et 06 60 52 86 81
Email : contact@avocat-braganti.fr

Ce message ainsi que les éventuelles pièces jointes constituent une correspondance privée et confidentielle à l'attention exclusive du destinataire désigné ci-dessus. Si vous n'êtes pas le destinataire du présent message ou

une personne susceptible de pouvoir le lui délivrer, il vous est signifié que toute divulgation, distribution ou copie de cette transmission est strictement interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, nous vous remercions d'en informer l'expéditeur par téléphone ou de lui retourner le présent message, puis d'effacer immédiatement ce message de votre système.

This e-mail and any attachments is a confidential correspondence intended only for use of the individual or entity named above. If you are not the intended recipient or the agent responsible for delivering the message to the intended recipient, you are hereby notified that any disclosure, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify the sender by phone or by replying this message, and then delete this message from your system.

PJ : Lettre commissaire enqueteur.pdf

Observation N° 154 (Email) 31/03/2022 14:16:49
Par jean-pierre TROCHE

Madame la comissaire enquêtrice,
merci de prendre en considération les observations suivante détaillées dans le courrier joint

1° observation concernant le retour à la vocation agricole et reclassement en Aa de parcelles (classées en Np) en vue d'un projet en cours (négociation d'un fermage) de replantation de vignes. Il s'agit principalement des parcelles AY 076 (vigne) et AY 077 (vigne) et de la parcelle AY 074 (vigne et oliviers) ces parcelles sont contiguës à une parcelle classée déjà classée en zone A (AY 116 et 114) qui est aussi concernée par le projet.
2° Observation concernant le «détourage» par rapport à l'EBC de la maison ancienne (1820) existante en AY0075 et/ou d'un reclassement de sa parcelle d'assise en Nm.
3° Observation concernant les parcelles forestières Np+EBC et l'absence d'incitation à la mise en place par les propriétaires d'une démarche collective de plan de gestion concerté et de mise en valeur des espaces forestiers .

Je fait cette tranmission par mail , le site du registre dematerialisé se bloque pendant le telechargement (message d'erreur demandant revalidat du captcha pourtant validé)
Bien cordialement
JP Troche
jptroche@icloud.com
tel 06 09 16 04 25

PJ : observations Troche PLU V2.pdf

Observation N° 153 (Email) 31/03/2022 14:11:57
Par jean-pierre TROCHE

Madame la comissaire enquêtrice,
merci de prendre en considération les observations suivante détaillées dans le courrier joint

1° observation concernant le retour à la vocation agricole et reclassement en Aa de parcelles (classées en Np) en vue d'un projet en cours (négociation d'un fermage) de replantation de vignes. Il s'agit principalement des parcelles AY 076 (vigne) et AY 077 (vigne) et de la parcelle AY 074 (vigne et oliviers) ces parcelles sont contiguës à une parcelle classée déjà classée en zone A (AY 116 et 114) qui est aussi concernée par le projet.
2° Observation concernant le «détourage» par rapport à l'EBC de la maison ancienne (1820) existante en

AY0075 et/ou d'un reclassement de sa parcelle d'assise en Nm.
3° Observation concernant les parcelles forestières Np+EBC et l'absence d'incitation à la mise en place par les propriétaires d'une démarche collective de plan de gestion concerté et de mise en valeur des espaces forestiers .

Je fait cette tranmission par mail , le site du registre dematerialisé se bloque pendant le telechargement (message d'erreur demandant revalidat du captcha pourtant validé)
Bien cordialement
JP Troche
jptroche@icloud.com
tel 06 09 16 04 25

PJ : observations Troche PLU V2.pdf

Observation N° 152 (Email) 31/03/2022 14:02:13
Par Jean-Pierre Troche

Madame la commissaire enquêtrice,

merci de prendre en considération les observations suivante détaillées dans le courrier joint
1° observation concernant le retour à la vocation agricole et reclassement en Aa de parcelles (classées en Np) en vue d'un projet en cours (négociation d'un fermage) de replantation de vignes. Il s'agit principalement des parcelles AY 076 (vigne) et AY 077 (vigne) et de la parcelle AY 074 (vigne et oliviers) ces parcelles sont contiguës à une parcelle classée déjà classée en zone A (AY 116 et 114) qui est aussi concernée par le projet.
2° Observation concernant le «détourage» par rapport à l'EBC de la maison ancienne (1820) existante en AY0075 et/ou d'un reclassement de sa parcelle d'assise en Nm.
3° Observation concernant les parcelles forestières Np+EBC et l'absence d'incitation à la mise en place par les propriétaires d'une démarche collective de plan de gestion concerté et de mise en valeur des espaces forestiers .

Je fait cette transmission par mail car le site du registre dématérialisé se bloque à chaque fois que je fait une tentative (message concernant le captcha que jai pourtant validé)

Mail perso
jptroche@icloud.com

Jean-Pierre TROCHE
Architecte urbaniste consultant
Pdt Comité Habitat Fondation de France

Tel -33- (0)6 09160425
jean-pierre.troche@fondationdefrance.fr

[page1image55887696]

Autre mail personnel
j-p.troche@ville-habitat.fr

****

FONDATION DE FRANCE / RESPONSABILITE

Les informations contenues dans le présent message sont strictement confidentielles et ne sont destinées qu'à

l'usage de la ou des personne(s) dont le nom apparaît en qualité de destinataire(s) et de tout autre personne spécifiquement autorisée à les recevoir. Si vous n'êtes pas la personne à qui ce message est destiné, nous vous informons qu'il est strictement interdit de le lire, diffuser, de le distribuer ou d'en faire des copies, totalement ou partiellement, sur tout support, notamment un support électronique, ou autre. La présente interdiction s'applique tant au message lui-même qu'aux documents qui peuvent être joints audit message. Si vous recevez ce message par erreur, nous vous remercions de bien vouloir le détruire ainsi que toute copie et de signaler l'erreur à l'envoyeur par retour e-mail.

****

PJ : observations Troche PLU V2.pdf

Observation N° 151 (Email) 31/03/2022 11:50:13
Par Paul Holderith

Madame la Commissaire,

En tant que propriétaire du 93, avenue de la Baignoire aux Issambres ainsi que du 71, dans la même avenue (deux lots du Domaine des Dolmens) je suis très intéressé par les propositions du projet de PLU et je souhaite vous en faire part. Habitant ma première maison depuis 34 ans et ayant acquis la seconde l'année dernière, j'ai toujours apprécié et continue d' aimer cet endroit qui a su respecter l' environnement avec une architecture assez discrète au milieu d'une végétation abondante et bien entretenue. Force est de constater qu'avec la fin de l'ancien POS la situation a eu tendance à se dégrader quelque peu. C'est pourquoi je souhaite aborder deux points sur lesquels je suis en profond désaccord avec le projet actuel de PLU, l'un concernant l'implantation des piscines, l'autre les clôtures en murs pleins. Comme vous le savez, les piscines sont des lieux de convivialités particulièrement fréquentés par les enfants et adolescents qui en font des aires de jeux et sont donc de ce fait des lieux bruyants. C'est pourquoi je souhaiterais que l'implantation des piscines soit portée au delà des 3 mètres et amenée à 5 mètres. Concernant les murs pleins le PLU propose que les clôtures puissent aller jusqu'à 1,80 mètres. Habitant le domaine des Dolmens aux Issambres, j'ai bénéficié de la mesure préconisée dans le cahier des charges de l'ASL (Association Syndicale Libre des Propriétaires des Dolmens) et confirmée par l'ancien POS qui n'autorise qu'un muret de 50 cm surmonté d'un grillage. Cela permet la continuité de la végétation entre les propriétés ou lots du domaine ainsi qu'entre les propriétés et les espaces verts. Par ailleurs j'ai eu l'occasion dans certains endroits où le cahier des charges de l'ASL n'a pas été respecté de constater que les portions de voie publique bordées de murs pleins de clôture étaient « bunkérisées » et perdaient le charme apporté par la verdure d'éventuelles haies pour ceux qui veulent se protéger de la vue d'autrui. Je me permet de rappeler le slogan des lotissements Beaumont , rappelé dans le cahier des charges de l'ASL: » une villa dans un jardin, ce jardin dans un parc ». La mise en œuvre de ce slogan a fait la qualité de l'urbanisme de notre lotissement des Dolmens, c'est cette volonté de respect de l'environnement qui en a fait son charme. L'ensemble des autres mesures proposées par le PLU pour la zone UD semble par ailleurs bien respecter le souci de garder son caractère de départ à ce quartier des Issambres. Merci d'avance de bien vouloir prendre en compte mes demandes.

Veuillez croire, Madame là Commissaire , en mes sentiments les meilleurs.

Paul Holderith

Envoyé depuis Yahoo Mail pour iPad

Observation N° 150 (Email) 31/03/2022 11:22:47
Par martial martial

Bonjour,

Je demeure à côté d'une ZAC où une partie reste à bâtir.

Je relève que les zones d'aménagement ZAC sont conservées mais que certaines règles du projet de PLU contredisent les règles établies pour la ZAC. Ainsi, le classement en zone naturelle et en espace boisé classé de tous les terrains non construits dans ces ZAC empêche le développement des projets initialement prévus.

Compte tenu du risque incendie qui constitue une lourde préoccupation chaque année pour les habitants de mon quartier, il ne me paraît pas nécessaire de classer en inconstructible chaque terrain vierge.

Nous disposons de suffisamment d'espaces naturels autour des villages pour ne pas placer les habitants dans des situations à risque, risque que je croyais voir réduit rapidement après l'acquisition de ma maison.

Je vous remerice par avance d'alerter le conseil municipal sur ce point.

Sincères salutations,

Martial LÉVY

Observation N° 149 (Email) 31/03/2022 11:20:29

Par martial martial

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Le projet de PLU doit être revu pour intégrer davantage le problème d'engorgement des voies de circulation de la ville.

En effet, si des emplacements réservés sont créés en vue du désengorgement, ceux-ci se trouvent essentiellement au centre du territoire communal.

Aucune nouvelle solution n'est proposée le long de la cote dans le secteur des Issambres où la circulation est problématique en saison estivale.

Il convient donc de tirer les conséquences des difficultés circulatoires résultant de l'inadéquation du réseau actuel sur l'ensemble du territoire de la ville et d'inscrire dès à présent des emplacements réservés dans le secteur des Issambres.

Merci de tenir compte de mes observations dans le cadre de votre enquête.

Cordialement

Martial LÉVY

Observation N° 148 (Email) 31/03/2022 08:19:10

Par YZR Bikelife

Madame l'Enquêtrice Publique,

Je me permets de vous adresser ce courrier après avoir pris connaissance du projet de PLU pour notre commune.

J'ai lu les documents accessibles et j'en conclu que certains points de ce projet sont à revoir.

D'abord, il me semble que le classement de la quasi-totalité de la commune

sous le risque incendie n'est accompagné d'aucune explication. Je comprends que la végétation entourant les villages soient propices à la propagation des feux, mais dans ce cas pourquoi la quasi-totalité des Issambres est classée à risque, à l'exception notoire des collines, lesquelles sont pourtant la partie du village la plus proche des bois et forêts du massif ?

Par ailleurs, le plan de prévention des feux de forêts me parait léger par rapport à la totalité de la surface exposée à Roquebrune. Des mesures sont indiquées dans les documents du PLU, comme l'aménagement des forêts, des débroussaillements, des créations de points d'eau ou la sensibilisation de la population. Mais je n'y vois pas de concrétisation évidente. Par exemple, les documents de la consultation ne font l'objet d'aucun plan des points d'eau ou emplacements pompiers dans la commune. Il me semble qu'il manque une étude préalable pour prévoir ce risque incendie avec sérieux et sécurité.

Je pense donc que cela devrait être réétudié.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes meilleures salutations,

---

Observation N° 147 (Email) 30/03/2022 20:59:54
Par Claudine Delompré

Madame le Commissaire-Enquêteur

Comme vous le savez, la population de Roquebrune-sur-Argens est vieillissante, le rapport de présentation du projet de PLU précise d'ailleurs qu'il s'agit d'un « *enjeu démographique majeur,* *qui induit un besoin de développement des équipements et structures adaptées aux personnes âgées et/ou dépendantes. Cette catégorie de population, dont les besoins sont grandissants, est aussi à prendre en compte dans une politique globale de nouveaux logements. *».

Néanmoins, le projet de règlement ne prévoit la possibilité de création d'établissements pour personnes âgées (regroupés dans la catégorie hébergement de la destination d'habitation) sans limitation qu'en zones UA, UB et UC qui sont des zones d'une surface limitées et essentiellement concentrées dans le bourg.

Le projet de PLU ne prend donc pas en compte le besoin résultant de la population actuelle et nécessite d'être retravaillé sur ce point.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de mon observation dans le cadre de votre rapport.

Bien cordialement.

Claudine Delompré

Observation N° 146 (Email) 30/03/2022 17:13:26
Par Martine Bentaboulet

Bonjour
Je souhaite porter à votre connaissance les remarques suivantes sur le PLU :- Il faudrait limiter la hauteur des

murs de clôture en dur le long de la route à 50cm (surmontés de grilles ou grillages) sauf pour les murs de soutènement pour permettre la vue sur le paysage. A défaut les lotissements seront "bunkérisés" - Prévoir une distance minimum de 4m ou 5m de la clôture pour l'implantation des piscines pour éviter les gênes sonores en saison
Par ailleurs l'écoulement des eaux pluviales par des caniveaux n'est pas assuré au niveau de la voierie ce qui n'est pas conforme.
Enfin, l'absence de trottoirs ou d'espace réservé aux piétons en bordure de la chaussée rend les déplacements à pied avec les enfants extrêmement dangereux.
Ne peut-il y avoir des améliorations sur ces points?
Avec tous mes remerciements
Martine BentaboulетLa Vigie256 Bd de la Ligurie83380 Les Issambres

Observation N° 145 (Email) 30/03/2022 13:33:43
Par hanane de sunanimation

Madame Anne-Laure KERBOUL, Commissaire Enquêteur

Madame le Commissaire-enquêteur,
Je suis Mr Douillot Alexandre, je tiens à attirer votre attention sur le fait que les besoins de constructions de logements nouveaux sont grandissants dans la commune.
Toutefois, les possibilités de construction de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs sont limitées :
en zone UB correspondant au centre de vie de la Bouverie, des Issambres et la couronne urbaine du Village : en matière de logement, seules sont autorisées les annexes dans la limite de 10 % de la surface de plancher des constructions existantes ;

en zone UC correspondant aux zones résidentielles pouvant être intensifiées : la même limite est prévue pour le logement.
Seule la zone UD autorise les constructions nouvelles d'habitation dans des dimensions limitées alors que le nombre de parcelles disponibles y est limité.
Ainsi, les possibilités de construction de logement principal tant individuel que collectif sont quasi inexistant.
Le PLU ne prend donc pas en compte les besoins actuels et la possibilité de création de nouveaux logements doit être retravaillée.
Je vous remercie donc de bien vouloir tenir compte de ma demande dans le cadre de l'enquête publique.
Bien cordialement.

Observation N° 144 (Email) 30/03/2022 13:28:40
Par hanane de sunanimation

Chère Madame KERBOUL

Je suis Mr Douillot Alexandre et je m'interroge sur le foncier disponible dans le cadre du futur PLU compte tenu des besoins de la population active.

En effet, comme le relève le rapport de présentation, les différentes zones d'activités arrivent aujourd'hui à saturation de sorte que les capacités d'accueil des ZAC sont très limitées.

Le nouveau PLU n'intègre pas des perspectives de constructions d'activités relevant du secteur secondaire ou

tertiaire adaptées à la période actuelle.

Il faudrait y remédier en ouvrant les possibilités de constructions d'immeubles relevant de ces secteurs sur le territoire de la commune notamment sur les terrains non bâtis.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement

Observation N° 143 (Email) 30/03/2022 10:22:27
Par pierregarcia83@free.fr

Bonjour,
Ci-joint ma demande pour un changement de Zonage.

Cordialement

Pierre Garcia

PJ : Demande_de_modification_de_PLU 2.docx

Observation N° 142 (Email) 30/03/2022 10:18:50
Par pierregarcia83@free.fr

Bonjour,
Ci-joint ma demande pour un changement de Zonage.

Cordialement

Pierre Garcia

PJ : Demande_de_modification_de_PLU.docx

Observation N° 141 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:42:07
Par Katharina Frances

Je m'oppose à cette construction d'immeuble. Je suis en 1ère ligne. Ma vue passera d'une jolie forêt au calme à un immeuble en pleine face ! NON MERCI

Observation N° 140 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:36:42
Par Chantal Rousseaux

Bonjour, je m'oppose à cette construction d'immeuble. Pourquoi vouloir toujours détruire la nature ?!

Observation N° 139 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:33:04
Par frederic brunetti

trop près des habitations existantes .écoles surchargées.prix de nos habitations en baisses.nuisance sonore pendant le chantier.stationnement déjà difficile,alors demain?

Observation N° 138 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:28:25

Par Jean-pierre Muslin
Non, non et non ! Avez-vous pensez aux habitants,flores et faunes aux alentours ? Et que dire de l'école qui sera surchargée !

Observation N° 137 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:27:51
Anonyme
Je ne souhaite pas de nouvelles constructions et encore moins pour détruire cet espace dédié à nos enfants. Les classes sont déjà assez surchargées comme ça

Observation N° 136 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:14:56
Anonyme
Je dis NON à la construction d'un immeuble !

Observation N° 135 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:13:36
Par Laëtitia Hodier
Je suis contre ce projet, beaucoup trop proche des maisons, l'école est déjà surchargé, cela apportera du vis-à-vis, des nuisances et j'en passe...

Observation N° 134 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:13:00
Anonyme
Je ne souhaite pas que cette construction se fasse. Avez-vous pensez à l'eco systeme ?

Observation N° 133 (RegistreDemat) 31/03/2022 14:07:27
Anonyme
Ce projet va complètement dénaturer le coeur de la bouverie ou sens figuré comme au sens propre. Cet espace de verdure et ce parc doit rester tel quel pour que le cadre de vie y soit toujours aussi agréable.
La construction de cet immeuble engendrera une augmentation de la population et par conséquent une surcharge Encore plus élevée dans l'école dépendante.

Observation N° 132 (RegistreDemat) 31/03/2022 13:38:27
Par ISABELLE GAUTHIER
Il faut arrêter de raser la forêt !
Quand nous sommes arrivés sur la bouverie nous il y avait plein d'animaux et de végétaux divers !
La bouverie est une terre à tortues quelle place ont t'elles aujourd'hui !
Il faut garder nos espaces vert !!

Observation N° 131 (RegistreDemat) 31/03/2022 12:56:15
Anonyme
Pitié ! Ne rasez pas notre forêt pour construire un immeuble aussi près des habitations. L'école est déjà surchargée et les accès vont être complètement congestionnés. Merci d'avance

Observation N° 130 (RegistreDemat) 31/03/2022 12:38:35
Par MICHELE GUIBAL
je suis CONTRE le projet de la parcelle CS745 qui a pour but des constructions de logements. mais pensez vous aux espaces verts pour le quartier, manque d accessibilité de la zone, manque de place dans l école... avant de vouloir construire une résidence pour jeunes actifs et personnes âgées, il faudrait peur être assurer la taille de l école et des crèches, proposer un autre ehpad publique et assurer pour la fin un cimetière.

Observation N° 129 (RegistreDemat) 31/03/2022 11:58:23

Par Jérôme Marini

Il n y a pas de place on va etre les uns sur les autres puis l ecole est déjà surchargée. On veut garder la forêt et le parc. Allez construire ailleurs

Observation N° 128 (RegistreDemat) 31/03/2022 11:42:22

Anonyme

Contestation du projet sur la parcelle CS 745. Préservation de cet espace naturel, tout est déjà goudronné ! Laissons cet espace naturel aux enfants... lieu de ballade pour le lotissement... laissons le aussi pour les promenades d animaux de compagnie...

Observation N° 127 (RegistreDemat) 31/03/2022 11:30:13

Par Nicole et Pierre BLANIE

Madame l'Enquêtrice Publique

Nous soutenons toutes les remarques et propositions faites par le CSAI dans son rapport (joint à ce message).
Nous attirons votre attention en particulier sur :
- la protection du littoral et ses calanques, la protection du patrimoine bâti (y intégrer le pont Eiffel du chemin de fer de Provence à la Garonnette).
- la nécessité d'un urbanisme et d'architectures respectant l'esprit de la conception des Issambres par M. Beaumont.
- l'importance de la remarque du CSAI sur l'article B19 pour éviter l'artificialisation quasi complète de parcelles (on constate des parcelles sans aucun arbre à grandes tiges planté ni plantable). Préserver le caractère arboré des Issambres (prudence dans le déboisement , arbres remarquables répertoriés et protégés , ...)
- éviter le bétonnage supplémentaire pour des parkings , interdire les murs de clôture en dur jusqu'à 1.80 (muret jusqu'à 1m maximum + grillage et haie verte = environnement plus vert) ,
- maintenir à double sens de la route de l'Ancien Train des Pignes
- des interrogations sur le besoin réel de réouverture de gares ferroviaires mais on pourrait souhaiter la remise en place des quelques points d'arrêts de bus à la demande , supprimés en 2020 (ex: Bus ZOU ligne 7601 circulant sur la RD559)
- l'importance, pour contribuer à l'attrait touristique de la commune de développer des rencontres culturelles au sein du patrimoine bâti (ex: expositions à la Batterie telles que menées en 2019 , concerts à la chapelle des Issambres,visites et conférences ..)

Bien cordialement

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 126 (RegistreDemat) 31/03/2022 10:58:45

Anonyme

Bonjour,
J'émets une observation et même une opposition sur un point particulier qui ne me va pas pour différentes raisons.
En effet vous passez une partie de la parcelle CS745 en zone UB secteur de mixité sociale. Pour rappel, il s'agit de la parcelle du groupe scolaire la Bouverie. Cette parcelle comporte le groupe scolaire, l'annexe de l'école, la crèche, la mairie annexe et le bois reliant le quartier Cœur de Bouverie maison (que vous avez d'ailleurs qualifié d'habitat collectif ou semi collectif or ce sont bien des maisons individuelles) et le quartier Lou Paradou. Cette parcelle n'a actuellement que 2 accès. Le premier, par le cœur de la Bouverie maison et une parcelle privée (appartement à l'ensemble des propriétaires de ce quartier). Cette route est inadaptée à une augmentation de la circulation, car trop étroite et surtout n'a pas été pensé pour cela, les enfants qui joue (quartier avec beaucoup de famille avec jeunes enfants) et les véhicules stationnés, et enfin un manque de visibilité. Le deuxième chemin d'accès et celui de l'école et son dépose minute. Inadapté aux passages de véhicules des actifs aux heures

d'entrée et sortie de classe.
Comment peut-on passer en zone UB SECTEUR MIXITE SOCIALE la parcelle CS 745 ?? Nous comprenons le besoin de logement sociaux, mais avant d'accueillir plus de famille il serait bon d'avoir une école pour accueillir ces enfants. Actuellement l'école de la Bouverie est trop petite, nous en avons encore parlé avec des représentant de la mairie lors du conseil d'école. Cette année nous avons des classes de 31 petites sections alors qu'il est recommandé de ne pas dépasser 27 élèves par classe. Comment imaginer faire entendre aux administrés que cette école ne sera pas agrandie [Bilan de la concertation pages 26/51 "école... pas de foncier] mais que cette même parcelle recevrai "un projet d'habitat intergénérationnel partagé... pour jeunes actifs et personnes âgées" [p27/51 du même rapport]. Un projet est prévu sur l'école mais ce ne sera pas immédiat, nous le savons, et surtout il n'est pas de grande ampleur, alors que le nombre d'élève ne fait que grandir, et ce n'est pas près de s'arrêter car la population roquebrunoise ne fait que rajeunir.
Cette parcelle est le dernier espace boisé du quartier du Cœur de la Bouverie. Les enfants des écoles y font des ateliers pédagogiques, beaucoup de gens empreinte ce passage à pied. On nous dit que cet espace n'est pas adapté à un agrandissement de l'école plus que nécessaire... mais pourra être ouverte à de la construction d'un batiment R+2 pour du logement social (destiné en première intentions aux jeunes actifs, qui pourrons par la suite avoir des enfants). Je regrette le manque d'anticipation sur les problèmes à venir. Ce n'est pas comme si nous ne passions pas notre temps à nous battre pour nos enfants, 31 par classe ce n'est pas possible.
Alors réserver cette parcelle, oui je suis d'accord, préserver de la forêt, oui aussi, mais Monsieur le Maire vous en avez le pouvoir et avant votre élection, vous nous l'aviez dit, cela vous tenait à cœur. Placer cette parcelle en secteur de mixité sociale, non c'est impossible, en tout cas pas tant que le groupe scolaire n'est pas abouti. Pour rappel le groupe scolaire de la Bouverie est l'un des plus gros du département et avec les nouvelles constructions actuelles (Opalina) il sera encore plus sous tension. Et ne parlons pas non plus des problèmes de stationnement dans le quartier, qui s'aggraverait encore plus.
Enfin, quelle vie souhaitons-nous laisser à nos enfants ? La forêt est un espace de biodiversité incomparable. Les arbres retiennent l'eau et tiennent les terres qui, sous l'effet de la sècheresse s'érodes. Imperméabiliser les sols encore plus n'est pas une solution, La Bouverie est relativement épargnée par les inondations, mais si cette forêt ne joue plus son rôle que deviendrons toutes les maisons environnantes où les eaux de pluies déferleront alors qu'elles étaient auparavant absorbées par ce poumon vert ? De plus, le foret apporte de l'ombre et des zone sécurisées pour les promeneurs et les enfants.
Cette parcelle devrait être réservée pour l'évolution/l'agrandissement de l'école et de ses infrastructures, tout en préservant un bout de forêt au cœur de la Bouverie. Vous condamnez la zone à une construction future sur un rare terrain boisé municipal. Même si pour le moment il n'y a pas de projets sur cette parcelle, passer cette zone en constructible, et particulièrement en mixité sociale c'est ouvrir la voie aux promoteurs et à l'affairisme d'une mandature future.
Merci de tenir compte de l'avis de vos administrés, qui ont votés pour vous, votre équipe, pour une vie meilleure à Roquebrune.

Observation N° 125 (RegistreDemat) 31/03/2022 10:48:06
Anonyme
Contre le projet d'abattre autant d'arbres et détruire ce poumon vert, qui apporte un bénéfice environnemental à notre quartier.
parcelle concernée: CS 745.

Observation N° 124 (RegistreDemat) 31/03/2022 10:43:10
Anonyme
Je m'oppose au projet de construction sur la parcelle CS 745.
Les risques de ruisselement sur mon terrain serait terrible et engendrerait une inondation car je suis en contre bas du projet. Sans compter le terrible vis a vis, les nuisances de toutes sortes. Arretez le désastre.....la bouverie peut se passer de ce projet! Quand on la voit déjà défigurée avec opalina, on se demande quand vous allez garder raison!!! Les nuisances, la surpopulation.....Stop au massacre.

PJ : inbound6374004837353344768.jpg

Observation N° 123 (RegistreDemat) 31/03/2022 10:34:24

Par Celine Perrin

Je m'oppose au projet de construction sur la parcelle CS 745. Nous sommes proprietaires de la parcelle CS 01 depuis 11 ans et nous avons opté pour ce quartier car un espace vert jouxtait notre maison. Un lieu de tranquilité permettant d'éviter bruit et vis a vis. Ce projet d'habitation de logements sociaux en R+2 est juste impensable. Cela signifierait une défiguration de ce bel espace vert, lieu ou les enfants peuvent jouer en toute sérénité, ou les animaux sont en sécurité, d'ailleurs bon nombre de tortues d' hermann y logent!!! Nous empruntons cet espace pour aller faire des courses au coeur de la bouverie, nous profitons de la faune et la flore luxuriante et vous envisagez de défigurer ce petit poumon vert!!!! Quel honte! JE CONTESTE ASSIDUMENT CE PROJET

Observation N° 122 (RegistreDemat) 31/03/2022 10:33:00

Anonyme

l'école est déjà surchargée
les infrastructures ne sont plus adaptées
et les espaces verts sont à conserver en priorité !

Observation N° 121 (RegistreDemat) 31/03/2022 10:32:02

Par patricia gerreboo

Bonjour,

Veuillez trouver en pièce jointe le courrier d'observation établi par Monsieur Bernard Sirop, gérant du centre Thalasso Spa les Issambres.
Bien cordialement,
Patricia Gerreboo
Directrice d'exploitation

PJ : 2022 03 30 TLI - les Issambres - Enquête publique PLU.docx.pdf

Observation N° 120 (RegistreDemat) 31/03/2022 09:59:54

Par MARIANNE FOUR

Chère Madame,
Veuillez trouver ci-joint mes observations aux intérêts des consorts BOISSEAU, VENDETTI et DRUELLE.
Sincères salutations,
Marianne FOUR

PJ : Lettre à Commissaire Enquêtrice.pdf

Observation N° 119 (RegistreDemat) 31/03/2022 09:43:07

Par Marianne LAGARDE ROVERTONI

Vous trouverez en pièce jointe un document que nous avons préparé avec ma famille. Ce document a aussi été envoyé par mail et posé en format papier à la mairie d'honneur samedi dernier.

PJ : PLU Roquebrune - Indivision Rovertoni.pdf

Observation N° 118 (RegistreDemat) 31/03/2022 09:28:55

Anonyme

Bonjour , l'école est déjà surcharger
Ç est juste impensable de construire encore un immeuble

Observation N° 117 (RegistreDemat) 31/03/2022 09:25:35

Par Eric Perrin

Nous venons de prendre connaissance du projet de construction de logement et sceniorial tout proche de l école

à la bouverie. Encore un espace vert qui va être détruit!!!. La verrue opaline ne suffit pas??? Avec tout ce que cela entraîne la bouverie est maintenant surpeuplée par rapport aux infrastructures . Nous étions venu ici pour le calme et la nature malgré un foncier élevé mais prêt à ca pour rester au calme. Maintenant que la bouverie devient la banlieue de st raph ou autre je ne vois pas l intérêt de payer cher dans c est conditions.
JE M OPPOSE A CE PROJET.

Observation N° 116 (RegistreDemat) 31/03/2022 09:16:32
Anonyme
Contre le projet d'abattre autant d'arbres et détruire ce poumon vert, qui apporte un bénéfice environnemental à notre quartier.
parcelle concernée: CS 745.

Observation N° 115 (RegistreDemat) 31/03/2022 08:31:39
Par Alice MARINI
C est impossible nous avons besoin des espaces verts et des jeux. Sans parler du vis à vis et de la décote des maisons que ça va engendrer. L école est déjà surchargée.

Observation N° 114 (RegistreDemat) + 65 31/03/2022 08:05:06
Par LA COMMANDE SCI
Je suis propriétaire parcelle AK et je demande une modification de zonage précisément sur les parcelles AK AK0142 AK0047 AK0229 AK0227 et AK0224 pour y permettre dans un avenir, d'y édifier une habitation. Notre famille s'agrandit et il est vitale avec une si grande parcelle de pouvoir proposer une possibilité de logement supplémentaire.
Il en va d'une évidence, ce terrain étant accessible depuis la route puisse être zoné en urbain. Il s'agit d'une « dent creuse » au sein d'un tissu urbanisé.
Le classement en zone AU deviendrait la règle sur ces parcelles AK AK0142 AK0047 AK0229 AK0227 afin de me permettre de loger des membres de ma famille, en produisant une construction réglementaire.
Je souhaite me prévaloir des dispositions de l'article L.121-8 du CU et de l'article 42 III de la loi ELAN.
Je suis convaincu que les retombées de mon projet justifient amplement ce changement. Mon projet respecte le cadre du village, et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune
Les risques naturels sont inexistants, les parcelles agricoles n'étant boisé, ni de présence vignoble, ce même terrain bénéficie déjà du canal de Provence, d'un puit naturel et d'un point EDF privé (installations électriques).
Les parcelles concernées sont à ce jour des terrains vaguent

Selon l'article L-123 13 du CU, la future construction ne nuit pas aux projets de développement communal et qu'elle ne comporte aucun risque pour l'environnement. Nous nous engagerons de ne pas empiéter sur la zone naturelle de la parcelle AK0224

Par la présente je souhaite déposer une requête PLU ayant pour objet les parcelles cadastrées AK0142 AK0047 AK0229 AK0227 et AK0224 à la zone Agricole du PLU dans laquelle se situe déjà ma maison, jointive à ces parcelles.
A cela j'ai entamé une acquisition complémentaire d'une parcelle AK limitrophe nous permettant de bénéficier à l'époque selon le POS et COS, d'une possibilité d'édifier une construction. Ce POS / COS permettait dans le quartier de bénéficier d'une possibilité de construction nouvelle « quartier des dix mille m2 ». A ce stade il en résulte une perte de constructibilité sur ces parcelles.

En conséquence, et afin de permettre une disposition plus harmonieuse pour la construction du projet maison, et afin de récupérer la constructibilité de l'ensemble des parcelles pré citées, je sollicite leur passage en zone UA sur le prochain PLU.

Dans l'attente de votre réponse et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, madame la Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs

PJ : PLU requête SCI LA COMMANDE.docx

Observation N° 113 (RegistreDemat) 30/03/2022 23:03:31
Anonyme

préservation de ce poumon vert, qui apporte un bénéfice environnemental certain à notre quartier. parcelle concernée: CS 745.

Observation N° 112 (RegistreDemat) 30/03/2022 23:00:21
Anonyme

En l'état actuel un point particulier ne me va pas pour différentes raisons. Il s'agit de la parcelle cadastrée CS745. Pour rappel, il s'agit de la parcelle du groupe scolaire la Bouverie. Cette parcelle comporte le groupe scolaire, l'annexe de l'école, la crèche et le bois. Deux seuls accès :
1- Le cœur de la Bouverie et une parcelle privée. La route est inadapté à plus de passage entre les enfants les véhicules stationné et le manque de visibilité.
2- Le chemin d'accès de l'école et son dépose minute. Inadapté aux passages de véhicules des actifs lors de l'heure de la rentrée en classe.
En effet comment peut-on passer en zone UB SECTEUR MIXITE SOCIALE la parcelle CS 745. Actuellement l'école est trop petite. Comment imaginer faire entendre aux administrés que cette école ne sera pas agrandi [Bilan de la concertation pages 26/51 "école... pas de foncier] mais que cette même parcelle recevrai "un projet d'habitat intergénérationnel partagé... pour jeunes actifs et personnes âgées" [p27/51 du même rapport].
Au final, la parcelle CS 745, seul espace boisé du quartier Coeur de Bouverie, ne peut pas recevoir une extension de l'école sur le pôle scolaire, mais pourra être ouverte à de la construction R+2 pour du logement social (destiné en première intentions aux jeunes actifs, qui pourrons par la suite avoir des enfants). Je regrette le manque d'anticipation sur les problèmes.
Réserver cette parcelle oui, préserver de la foret, oui, Monsieur le Maire vous en avez le pouvoir et avant votre élection, nous en avons parlé, et, cela vous tenait à cœur. Mais placer cette parcelle en secteur de mixité social, non, en tout cas pas tant que le groupe scolaire n'est pas abouti. Pour rappel le groupe scolaire de la Bouverie est l'un des plus gros du département et avec les nouvelles constructions actuelles il sera de nouveau sous tension.
Enfin, quelle vie souhaitons nous laisser à nos enfants ? La forêt est un espace de biodiversité incomparable. Les arbres retiennent l'eau et tiennent les terres qui, sous l'effet de la sècheresse s'érodes. De plus, la foret apporte de l'ombre et des zone sécurisées pour les promeneurs et les enfants.
Pour conclure cette parcelle devrait être réservée pour l'évolution de l'école et pour préserver un bout de forêt au cœur de la Bouverie. Passer cette parcelle en zone UB c'est condamner la zone à une construction future sur un rare terrain boisé municipal. Même si la mandature actuelle n'aurait que des projets, passer cette zone en constructible sociale c'est ouvrir la voie aux promoteurs et à l'affairisme d'une mandature future.

Observation N° 111 (RegistreDemat) 30/03/2022 22:48:20
Par LAURENT GIRARD

Madame,

Suite à notre entrevue ce jeudi 24 mars, je vous prie de trouver ci-après les plans de ma demande de modification du zonage UD du PLU au droit de ma propriété constituée des parcelles CR 74 et 81.

La modification demandée impacterait les parcelles CR 79 à CR 87 en établissant une certaine équité de l'emprise de la zone UD sur ces différentes parcelles.

En effet, on constate que, sur le tracé actuel du projet de PLU, certaines de ces parcelles sont presque intégralement incluses dans la zone UD, d'autres que partiellement, celle nous concernant, la parcelle 81, n'étant incluse en zone UD que pour seulement 20% de sa superficie.

L'élargissement demandé est de 17.70 m en moyenne sur la parcelle 81.

En espérant que notre demande sera prise en compte, veuillez accepter, Madame, mes sincères salutations.

Laurent Girard

PJ : Courrier demande de modification PLU - 5 pages.pdf

Observation N° 110 (RegistreDemat) 30/03/2022 22:30:30
Anonyme

Je conteste ce projet. En effet cette zone verte est la dernière du genre au centre de la bouverie, elle est idéalement située en face de l'école. Des logements sociaux dans cette zone apporteraient une insécurité certaine (d'autant plus aggravée par la proximité de l'école) et une difficulté de stationnement et de circulation
- école de plus de 750 élèves.
- abattage d'une centaine de chénes,
- Augmentation de la circulation, incivilités
- Atteinte de la biodiversité et d'un poumon vert.
- Ruissellement des eaux sur des surfaces imperméables avec les risques d'inondations des maisons en contre bas. Donc la mienne y serait impactée cela fait 36 ans que nous y habitons et bénéficiait d'une tranquilité déjà très inquiète lorsque le projet du cœur de la bouverie à été créé.
A noter insecurité : terrain enclavé, accès pour les secours qui sera difficile.
Donc je suis opposé à ce projet

Observation N° 109 (RegistreDemat) 30/03/2022 22:28:54
Anonyme

Je m'oppose a la construction de logements et de bâtiment dans l'espace vert du cœur de la bouverie, au dessus de l'école. Il faut arrêter de bétonner le moindre petit espace de verdure qu'il nous reste. La bouverie est un quartier où il fait bon vivre entouré de nos beaux arbres et il faut arrêter de construire dans nos forêts surtout que Mr Cayron s'était engagé à arrêter de bétonner de partout.
Merci de prendre note de ma totale opposition à cet absurde projet de construction dans l'espace boisé du coeur de la bouverie.

Observation N° 108 (RegistreDemat) 30/03/2022 22:22:33
Par Laure Delabarre

Je suis absolument contre ce projet!
Vous souhaitez détruire tout le charme de ce quartier. Tout va être saturé, les écoles, crèches, parking....
J ai acheté mon appartement à la Bouverie car je m y sens bien et en sécurité, j ai bien peur que tout cela va changer avec ce type de projet!

Observation N° 107 (RegistreDemat) 30/03/2022 21:46:20
Anonyme

Je consteste le projet de construction sur la parcelle CS745, les poumons du coeur de la Bouverie.

Nous avons acheté le bien où nous sommes, pour la sérénité et le bien être qu'apporte ce petit coin de forêt (au moment de l'achat l'agent immobilier a dit: ho non vous pouvez etre tranquille, il n'y aura pas de construction donc jamais de vis a vis).
Et j'apprends avec un immense regret qu'aujourd'hui que ce n'est plus le cas.
Pourquoi réduire/ détruire ce petit bout de foret, j'y passe chaque jours pour emmener les enfants a l'école, s'y promener ou meme juste profiter de ce bel endroit.

Je m'oppose au projet de construction .

S'il vous plaît, laissez nous notre petit espace boisé, renoncez a ce projet.

Observation N° 106 (RegistreDemat) 30/03/2022 21:45:45
Anonyme
Je suis contre ce projet, il faut conserver cette zone boisée ce serait trop proche des écoles et des h

Observation N° 105 (RegistreDemat) 30/03/2022 21:34:27
Anonyme
Parcelle CS 750.
Bonjour, je suis contre et les arguments ne manquent pas : espace vert pour le quartier, manque d accessibilité de la zone, manque de place dans l école... avant de vouloir construire une résidence pour jeunes actifs et personnes âgées, il faudrait peur être assuré la taille de l école et des crèches, proposer un autre ehpad publique et assurer pour la fin un cimetière... pour rappel, l ensemble des concertations publiques ont eu lieu durant une periode d'instabilité sanitaire. Bref sceller le sort du plu dans ses conditions c est né pas préparer l avenir des générations à venir... une nouvelle fois la nature sera sacrifiée au bénéfice des finances...

Observation N° 104 (RegistreDemat) 30/03/2022 21:31:31
Par Ludovic Ferraro
Je suis consterné par le projet sur la parcelle CS 745, c est l une des rares zone boisée qui reste au cœur de la Bouverie.
Nous avons acheté notre bien avec l assurance que cette parcelle était sous l Asl et qu aucune construction ne verrait le jour. 5 ans plus tard , nous risquons, une dégradation de notre cadre de vie , de notre tranquillité et de notre sécurité. Je me demande comment une information sur cette parcelle a pu être faussée ?! Et le cas échéant, comment pouvons nous accepter de détruire cet organe respiratoire si près du cœur de notre village ...nous sommes dans un quartier pavillonnaire et un projet avec des logements sur R+2 représentent une pollution visuelle, une pollution sonore, et une quiétude mise à default. Je souhaite par la présente une annulation du projet sur la parcelle CS 745. Préservez notre nature !

Observation N° 103 (RegistreDemat) 30/03/2022 21:31:26
Anonyme
Je conteste ce projet. En effet cette zone verte est la dernière du genre au centre de la bouverie, elle est idéalement située en face de l'école. Des logements sociaux dans cette zone apporteraient une insécurité certaine (d'autant plus aggravée par la proximité de l'école) et une difficulté de stationnement et de circulation. Le centre de la bouverie connaît déjà des problèmes de jeunes qui traînent et commettent de petits délit, inutile d'ajouter cette insécurité supplémentaire.

Observation N° 102 (RegistreDemat) 30/03/2022 21:25:53
Par Caroline Bini
Non à la destruction du parc pour enfants de cette zone boisée collée à l école, un parking avait été refusé.
Arrêtez de saccager notre Bouverie !

Observation N° 101 (RegistreDemat) 30/03/2022 21:02:49
Par Fabienne DUPEUBLE
Bonjour
Je dis non à la construction d un nouveau bâtiment en plein cœur de la Bouverie. Laissez nous le peu d'espace vert qu il nous reste. Nos enfants sont déjà surchargés dans l école maternelle et primaire de la Bouverie. Une habitante heureuse à la Bouverie et qui ne souhaite pas déménager. STOP au projet

Observation N° 100 (RegistreDemat) 30/03/2022 21:01:17
Anonyme
Je conteste ce projet. En effet cette zone verte est la dernière du genre au centre de la bouverie, elle est idéalement située en face de l'école. Des logements sociaux dans cette zone apporteraient une insécurité certaine (d'autant plus aggravée par la proximité de l'école) et une difficulté de stationnement et de circulation. Le centre de la bouverie connaît déjà des problèmes de jeunes qui traînent et commettent de petits délit, inutile d'ajouter cette insécurité supplémentaire.

Observation N° 99 (RegistreDemat) 30/03/2022 20:58:51
Anonyme
Section CS 745 ....
Construire plus de logement, pourquoi pas mais avant avez vu prévu crèches, écoles et parking, policiers plus nombreux ? Les classes sont déjà bien surchargées, cantine également avec pour les derniers arrivés des aliments manquant.... Et les bus ? Aujourd'hui les chauffeurs laissent nos enfants sur le bas côté car ils sont plein!!!
Quand est il également du « poumon vert » du cœur de la bouverie ? Destruction de la biodiversité etc....

Observation N° 98 (RegistreDemat) 30/03/2022 20:45:03
Par Julien Clerc
Bonjour je suis totalement opposé au projet du nouveau plu de transformer une zone verte à proximité de l'école de la bouverie en logement en étage du même type qu'opalina, en effet nous sommes déjà assez nombreux, la circulation y est infernale aux heures de sortie scolaire et il faut préserver cette zone naturelle, il n'y a aucun intérêt mis à part peut être des intérêts personnels de la nouvelle mairie. Merci

Observation N° 97 (Email) 30/03/2022 09:03:41
Par christophe couret
Mr COURET Christophe
9 rue des douanes
83520 Roquebrune sur Argens

Madame Anne-Laure KERBOUL, Commissaire Enquêteur
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

Le 30 mars 2022

Madame le Commissaire enquêteur,
Je suis propriétaire de mon appartement.
J'ai pris connaissance du projet de PLU et de son rapport de présentation qui relève que le territoire communal attire de nombreux jeunes actifs et ménages alors que les équipements publics ne sont pas dimensionnés pour cet accueil..
Or, le projet de PLU ne tient pas du tout compte de ce constat. En effet, le projet de règlement n'autorise la construction d'établissements d'enseignement sans restriction seulement dans les zones UA et dans une zone spécifiquement liée à cet objectif de création d'équipements publics, la zone UEQ.
Or, cette zone UEQ est mal répartie sur le territoire communal en se situant essentiellement dans le bourg et ne permettant pas aux résidents du reste de la Commune un accès facile aux nouvelles infrastructures pouvant être construites. En outre, ses dimensions sont très limitées.
Bien que la création de nouvelles classes de maternelles a été annoncée pour la rentrée 2022, les capacités d'accueil des structures scolaires actuelles vont rapidement être dépassées dans les années à venir.

Il en résulte qu'il convient d'intégrer la possibilité de construire de nouveaux établissements d'enseignement sans limitation dans le reste des zones ou d'élargir la zone UEQ.
Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.
Je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée

Mr COURET

Observation N° 96 (Email) 30/03/2022 08:58:02
Par christophe couret

Mr COURET Christophe
9 rue des douanes
83520 Roquebrune sur Argens

Madame Anne-Laure KERBOUL
Enquête publique PLU
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

Roquebrune, le 29 mars 2022

Madame,

Je me permets de vous écrire à propos du projet de PLU de la commune.

Je n'ai pas relevé notamment de réel plan de développement de la mixité sociale dans la commune et je trouve que cela manque cruellement.

Le rapport de présentation souligne la hausse de la demande de logement social, ainsi qu'une offre insuffisante en conséquence (326 logements en 2015). J'ai noté que la commune cherchait à rattraper son retard à ce sujet, notamment par rapport à la loi SRU, mais je ne vois pas pour autant dans les documents du projet une explication du plan. Je note une volonté de créer 100 logements sociaux par an mais je ne vois pas par quels moyens ce rythme pourrait être tenu. Si le rapport de présentation avance des outils, notamment la servitude de mixité sociale pour créer ces nouveaux logements, je ne suis pas pour autant certain que l'engagement soit tenu. La cartographie de la servitude de mixité sociale montre à quel point elle ne concerne qu'un petit nombre de parcelles. Cela me semble insuffisant. Il n'y a, par exemple, quasiment aucun espace mis à disposition aux Issambres, ce qui exclut de facto ce village de l'objectif de mixité sociale.

Par ailleurs, outre les logements sociaux, je ne suis pas non plus rassuré sur l'aide à l'installation pour de jeunes

personnes sur la commune. Les jeunes sont très peu nombreux à avoir accès la propriété, et il ne me semble pas que le PLU prévoit de faciliter cela en prévoyant des parcelles de construction ou de vente abordables, au-delà de simples déclarations.

Pour ces raisons, je pense qu'il est nécessaire de revoir le projet de PLU avec plus d'inclusion sociale.

Je vous adresse mes meilleures salutations.

Mr COURET

Observation N° 95 (Email) 30/03/2022 08:13:13

Par Loïc Donteville

Madame La commissaire Enquêteur.
Comme précisé dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique concernant le PLU de Roquebrune Sur Argens, nous vous prions de trouver ci-joint un courrier consignant nos remarques, requêtes et observations, ainsi que les personnes signataires.

Nous vous remercions d'avance pour l'attention que vous y accorderez.

(Copie par RAR et sur le site les observations dématérialisées)
Cordialement

Loïc DONTEVILLE

PJ : Remarques et requêtes Enquête Publique PLU Roquebrune Sur Argens.pdf

Observation N° 94 (Email) 28/03/2022 21:07:57

Par marc PLANET

Bonjour,

Je pense que ce nouveau PLU n'est plus du tout adapté à la société d'aujourd'hui. Je m'explique :

La société et le mode de vie d'aujourd'hui ont changé. Avec le développement du télétravail, les familles recomposées sont de plus en plus nombreuses. De fait, le nombre de personnes vivant au sein du même foyer est plus important. Il y aura plus de voiture dans la propriété donc il faudra un garage plus grand.
Tout cela nécessite donc une surface habitable plus importante. Par conséquent, cette limitation d'occupation au sol de 20 % est donc beaucoup trop restrictive.
De plus, la prise en compte dans la surface d'occupation au sol du garage ainsi les terrasses au-delà de 60 cm du terrain naturel, réduit considérablement la surface habitable.
Il faudrait les sortir de la surface d'occupation au sol.

La construction à 5 m des limites trop importante, réduit aussi cette surface. Il conviendrait de la ramener à 4m voire 3m et autoriser la construction d'un garage sur la limite séparative comme avant.

La limitation à 6 m de hauteur est trop handicapante surtout sur notre commune qui comporte beaucoup de terrains en pente. En effet, cela oblige à décaler les étages et donc à agrandir la surface d'occupation au sol et par conséquent la surface habitable, ce que l'on ne peut pas faire à cause de la limitation des 20 %.

Le r +1 ne devrait pas tenir compte du sous-sol qui se situerait au-dessous du terrain naturel.

En ce qui concerne les piscines, la limite à 3 m d'une zone verte est trop importante. Elle devrait être ramenée à 1 m. Certaines constructions avec un petit terrain pourraient ne pas avoir de piscine.

En résumé, ce nouveau PLU est beaucoup trop éloigné de l'ancien en ce qui concerne les terrains encore disponibles en lotissements et qui se trouvent au milieu de propriétés déjà construites. L'harmonie entre les constructions en sera automatiquement pénalisée.

M. Planet

Observation N° 93 (Email) 28/03/2022 19:10:58

Par Cecile Panien

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je vous remercie par avance de consigner dans le registre dématérialisé de l'enquête publique du PLU de Roquebrune-sur-Argens les observations en pièce jointe.

Bien cordialement,

Cécile Panien-Ferouelle
Avocat à la Cour - Counsel

cecile.panien-ferouelle@advant-altana.com
T: +33 (0) 1 79979300
M: +33 (0) 7 86967222
Altana
45, rue de Tocqueville
75017 Paris
www.advant-altana.com
www.advantlaw.com

ALTANA, à French société d'exercice libéral à responsabilité limitée, is a member of ADVANT, an association of independent law firms. Each Member Firm is a separate and legally distinct entity, and is liable only for its own acts or omissions. This e-mail and any attachment are confidential and may be covered by legal professional privilege. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use or distribution of this e-mail is strictly prohibited; please contact the sender and delete this message from your system. Thank You.
ALTANA est membre d'ADVANT, une association de cabinets d'avocats indépendants. Chaque cabinet membre est une entité juridiquement distincte et indépendante, et n'est responsable que de ses propres actes et omissions. Ce message et ses pièces jointes sont confidentiels et peuvent être soumis au secret professionnel. Si vous les avez reçus sans en être le destinataire, nous vous informons que leur utilisation et distribution sont strictement interdites et nous vous remercions de bien vouloir en informer l'expéditeur et de les supprimer définitivement. Merci.

ALK

PJ : image001.jpg PJ : Lettre au commissaire enquêteur-modifications 28_03_223912222.1.pdf

Observation N° 92 (Email) 28/03/2022 16:03:11
Par pierregarcia83@free.fr
A l'attention de Madame le commissaire enquêteur pour une demande de modification de zonage en UE1.

PJ : Demande de modification de PLU.docx

Observation N° 91 (RegistreDemat) 30/03/2022 08:58:27
Anonyme
Bonjour pour ma part je contre les logements sociaux et autres constructions. sur villages vue difficulté de circulation place à l'école, parkings, manque de place à la crèche. À mon avis la concentration est déjà importante cordialement

Observation N° 90 (RegistreDemat) 30/03/2022 08:15:55
Par LOIC DONTEVILLE
Madame La commissaire Enquêteur. Comme précisé dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique concernant le PLU de Roquebrune Sur Argens, nous vous prions de trouver ci-joint un courrier consignant nos remarques, requêtes et observations, ainsi que les personnes signataires.
Nous vous remercions d'avance pour l'attention que vous y accorderez.
(copie par mail et RAR)
Cordialement

PJ : Remarques et requêtes Enquête Publique PLU Roquebrune Sur Argens.pdf

Observation N° 89 (RegistreDemat) 30/03/2022 08:07:03
Anonyme
Qu'en est-il des « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »dans la zone UP ? Contrairement aux articles des autres zones, cette catégorie n'est pas référencée dans l'article 1.

Observation N° 88 (RegistreDemat) 30/03/2022 08:05:58
Par Julien Luchini
Je ne comprends pas la limitation applicable pour les équipements sportifs en zone Ns. Il est précisé que ces équipements sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles alors que la construction d'exploitations agricoles est interdite dans cette zone.

Observation N° 87 (RegistreDemat) 30/03/2022 08:04:41
Par Julien Luchini
L'interdiction de création d'équipement sportif en zone Nli est en contradiction avec la définition de ce secteur qui est censé répondre aux besoins d'équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres. La réalisation de ces équipements devrait être autorisée dans cette zone permettant à la population de bénéficier de tels équipements à proximité de la mer. En effet, je comprends que seuls seraient autorisés dans cette zones « les plagistes, (…), ainsi que les équipements sportifs et aires de jeux liés à l'animation des plages » qui semblent correspondre à un usage privé de l'espace.

Observation N° 86 (RegistreDemat) 29/03/2022 19:38:28
Par Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres - CSAI
Participation du Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres

4896 Corniche des Issambres – 83380 LES ISSAMBRES
Association agréée par la Préfecture

à l'Enquête publique du PLU de Roquebrune-sur-Argens
du 28 Février 2022 au 1er Avril 2022

A Madame l'Enquêtrice Publique

Des adhérents nous ont interrogés sur la situation des biens vacants sans maître qui ont été intégrés dans le patrimoine privatif de la Commune. Pour répondre à leurs attentes, nous vous prions de prendre connaissance des requêtes formulées par le CSAI lors de l'enquête publique du 15 Janvier 2018 au 16 Février 2018 concernant le PLU de Roquebrune-sur-Argens qui n'a pas abouti.

En documents joints :
1. Requêtes du CSAI concernant les Biens vacants et sans maître du quartier des Issambres intégrés au patrimoine privatif de la commune
2. Répertoire de ces biens datant de 2018

Claude Ollier — Président du CSAI
Hélène Kalfon — Vice-Présidente du CSAI

Observation N° 85 (RegistreDemat) 29/03/2022 17:05:19
Anonyme

j'espère de tout coeur que le PLU permet d'épargner la place sans peire d'une urbanisation intempestive et que soit conservés les locaux actuels de la police, la poste et la mairie anexe et d'écarter définitivement le projet de l'ancienne mandature confiée à Roxim . Les intérêts de société de promotion sont bien divergents des intérêts des habitants et la poursuite économique ne doit pas passer avant l'art de vivre, la beauté le charme qui caractérise le village des issambres.

Observation N° 84 (RegistreDemat) 29/03/2022 16:45:44
Anonyme

1 Rien sur la mobilité durable avec les villes proches de Fréjus et du Puget sur Argens.
2 Pas de précisions sur le devenir de l'ancienne école de San PEÏRE/ les ISSAMBRES : bâti et terrain.

Observation N° 83 (RegistreDemat) 29/03/2022 16:11:01
Anonyme

il faut interdire tout toit plat. Nous sommes en provence et il faut impérativement garder à notre commune un style provençal si nous ne voulons pas devenir un littoral tourné vers l'economie et le tourisme à tout va en oubliant l'art de vivre pour les 10 mois de l'année restant.Que serait la bretagne ou le pays basque si ils n'avaient pas luté pour conserver leur style urbain.Et il faut limiter les constructions au maximum à R plus un a sans peire et lui conserver son caractère de village provencal.On ne veut pas devenir fréjus ou saint raphael.

Observation N° 82 (RegistreDemat) 28/03/2022 21:53:54
Anonyme

Bonjour,
Les toits plats doivent être autorisé car ils permettent de réduire la hauteur des maisons et ainsi liberer la vue traversante offerte aux voisins.
Pourquoi limiter la hauteur des bâtiments au centre ville des Issambres, il nous faut des logements à proximité des plages, c'est la vie de nos commerces qui est en jeu. Le R+2 est vraiment une solution.

AUC

Observation N° 81 (RegistreDemat) 28/03/2022 21:16:49
Par marc PLANET

Bonjour,

Je pense que ce nouveau PLU n'est plus du tout adapté à la société d'aujourd'hui. Je m'explique :

La société et le mode de vie d'aujourd'hui ont changé.
Avec le développement du télétravail, les familles recomposées qui sont de plus en plus nombreuses impliquant un nombre de personnes vivant au sein du même foyer plus important, tout cela nécessite une surface habitable plus importante.
Par conséquent, cette limitation d'occupation au sol de 20 % est donc beaucoup trop restrictive.
De plus, il y aura plus de voiture dans la propriété donc il faudra un garage plus grand.
La prise en compte dans la surface d'occupation au sol du garage ainsi les terrasses au-delà de 60 cm du terrain naturel, réduit ainsi considérablement la surface habitable.
Il faudrait les sortir de la surface d'occupation au sol.

La construction à 5 m des limites réduit aussi cette surface. Elle est trop importante. Il conviendrait de la ramener à 4m voire 3m et autoriser la construction d'un garage sur la limite séparative comme avant.

La limitation à 6 m de hauteur est trop handicapante surtout sur notre commune qui comporte beaucoup de terrains en pente. En effet, cela oblige à décaler les étages et donc à agrandir la surface d'occupation au sol et par conséquent la surface habitable, ce que l'on ne peut pas faire à cause de la limitation des 20 %.

Le r +1 ne devrait pas tenir compte d'un sous-sol qui se situerait au-dessous du terrain naturel.

En ce qui concerne les piscines, la limite à 3 m d'une zone verte est trop importante. Elle devrait être ramenée à 1 m. Certaines constructions avec un petit terrain pourraient ne pas avoir de piscine.

En résumé, ce nouveau PLU est beaucoup trop éloigné de l'ancien en ce qui concerne les terrains encore disponibles en lotissements et qui se trouvent au milieu de propriétés déjà construites.
L'harmonie entre les constructions en sera automatiquement pénalisée.

Merci !

M Planet

Observation N° 80 (RegistreDemat) 28/03/2022 19:14:04
Par Manuel Comas

Madame, Monsieur,
Je me permets de vous écrire pour prendre en compte mon observation: problème sécuritaire
Depuis des années nous subissons des inondations provocant de très gros dégâts matériels ,ainsi que des pertes humaines
Pourquoi entre le début et la fin de l avenue du général de Gaulle ,centre du village côté fleuve Argens le zonage n 'est pas en INTERDICTION TOTAL DE CONSTRUCTION?

PJ : inbound2866240339641238 93.png

Observation N° 79 (RegistreDemat) 28/03/2022 19:01:30
Anonyme

Je suis entièrement d'accord avec les observations du CSAI, dont je suis membre, tout particulièrement :
- l'arrêt du bétonnage massif,
- la préservation des espaces verts et espaces naturels maritimes,
- l'interdiction des murs de clôture d'1,80m (muret de 0,50m + grillage et haie verte),
- l'interdiction de construction de cubes de béton et la conservation des toits "provençaux",

ALK

- le respect de l'esprit de la conception des Issambres par M. Beaumont, qui a fait du Village Provençal un lieu remarquable sur une Côte remarquable.

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 78 (RegistreDemat) 28/03/2022 16:47:16
Par pierre Garcia
Demande de modification de zonage

PJ : Demande de modification de PLU.docx

Observation N° 77 (Email) 28/03/2022 14:41:18
Par Pastre Jean-Marc

FEDERATION DES ASSOCIATIONS SYNDICALES DE LOTISSEMENTS DES ISSAMBRES
(FASPLI)
Participation à l'enquête publique sur le projet de PLU.
Madame la Commissaire,
L'association FASPLI regroupe aux Issambres huit lotissements, soit quelque 800 propriétaires. Ces lotissements sont Douce Provence, Dolmens, Collines de la Garonnette, Bois d'Angelis, Parc du Corsaire, Nouveau Parc des Issambres, Thébaïde et Sirènes B.

Elle a pour vocation la défense des lotissements des Issambres et, de manière plus large, la défense de l'environnement des Issambres.

Son objet et son statut lui permettent d'intervenir, y compris de manière judiciaire, dans les contentieux nés des infractions aux règles d'urbanisme aux Issambres.
Voici les observations qu'elle porte à l'attention de la Commissaire Enquétrice au nom de ses composantes :
-la FASPLI note d'abord avec satisfaction les dispositions qui protègent les lotissements et les préservent de la bétonnisation des parcelles par la présence d'immeubles.
-elle salue ainsi les dispositions relatives aux distances entre bâti et limites séparatives (5 mètres), la hauteur maximale de 6 m à l'égout, le CES de 20%,les toitures en pente, la limitation des surfaces de plancher à 400 mcarrés et les 50% en terrain perméabilisé, dont 70% en végétaux, et aussi le R+1.

Elle salue aussi la préservation de l'entourage et des parcelles constructibles des ZAC de la Thébaïde, Sambracitana et Mas d'Esquières: les bénéfices de la zone UD ou du PPRI évitent les immeubles projetés, conformément aux engagements de la mairie.
Tout cela va dans le bon sens.
La FASPLI regrette néanmoins quelques points:
-les plans fournis à l'enquête sont difficiles à lire et les pourtours des zones incertains pour le public
-rien ne semble figurer pour la protection des espaces libres de lotissements récupérés jadis par la commune dans le cadre de l'opération des biens sans maître; sans ASL , ces espaces ont été souvent l'objet de dérives regrettables avec des permis de construire sur ces espaces, réputés pourtant "libres", donc inconstructibles au regard du droit des lotissements. La FASPLI avait donc intenté des procès contre la mairie, et gagné contre elle. La nouvelle équipe avait annoncé vouloir protéger ces parcelles, par exemple en les déclarant N. Ces parcelles sont très nombreuses et feront, hélas, certainement encore l'objet de projets de projets de construction pour peu que des élus tombent de nouveau un jourdans le travers de leurs prédécesseurs.
-les piscines à 3 mètres des limites nous semblent trop proches des voisins, d'où les nuisances sonores bien connues; la FASPLI demande donc qu'elles soient placées à 5 mètres.
-le point le plus désolant concerne la possibilité d'élever des murs de clôture pleins de 1,80m. La FASPLI approuve sans réserve le plaidoyer de l'ASL des Dolmens à ce sujet et demande que la disposition des POS d'antan soit reprise: un muret éventuel de 50cm au maximum, avec grillage pour le reste. C'est le seul moyen de conserver la qualité environnementale des lotissements Beaumont (lotisseur des années 1960), avec l'application

du slogan bien connu: une maison dans un jardin, et ce jardin dans un parc; nos lotissements comprennent en effet nombre d'espaces libres, dits espaces verts, et la cohérence veut qu'il y ait une continuité végétale entre les villas, et entre ces villas et ces espaces verts. Beaumont était précurseur en matière de sauvegarde de l'environnement, et il n'est pas acceptable que la municipalité, soucieuse par ailleurs de cette sauvegarde (et à juste titre), continue à proposer des murs pleins; nos cahiers des charges ont cette règle des 50cm maximum, et si la mairie persistait à autoriser ces murs pleins, cela pousserait les ASL (quand il y en a!) à devoir assigner en justice les colotis pour chaque mur plein accepté: situation riidicule et vraiment fâcheuse; la très grande majorité des colotis souhaite le respect de nos règles: c'est là que se trouve l'intérêt général, et non chez la minorité qui veut se protéger à tout prix par ces murs, alors que nos cahiers des charges savent requérir des haies vives en-deça des clôtures pour s'isoler du regard des passants. La municipalité a décidé de freiner la bétonnisation des Issambres, et nous l'apprécions, mais il n'est pas logique de vouloir au même moment bétonner les clôtures, créer des couloirs de murs et "bunkériser" nos voies.

Le Président de la FASPLI.

Jean-Marc Pastré

Observation N° 76 (RegistreDemat) 28/03/2022 14:13:53

Par Bénédicte Piessevaux

Nous nous permettons de nous adresser à vous concernant les espaces verts des lotissements aux Issambres.

Le 26 juin 2018, le Conseil municipal a approuvé l'acquisition par la Commune des parcelles cadastrées section CI n° 135, 204, 214, 215 et 235, d'une contenance totale de 12 085 m², sises lieudit « Val d'Esquières Extension », appartenant à la société BPM IMMOBILIER (voir ci-joint l'extrait du compte-rendu de la séance du Conseil municipal 26 juin 2018).

D'autre part, lors de la réunion publique organisée le 21 juillet 2018 par le Comité de sauvegarde et aménagement des Issambres (CSAI), Mr Vilette a confirmé l'objectif de sanctuariser toutes les zones vertes des lotissements en zone N ou EBC.

Le point I.6 du compte-rendu de cette réunion publique se lit en effet comme suit (voir le compte rendu ci-joint) :

« I.6 Biens vacants et sans maitre (devenus patrimoine privatif de la commune)

Le CSAI a demande l'integration dans le PLU de la liste de ces biens et le gel de ces espaces verts de lotissement en EBC

-> Mémoire commune page 35 : Seront classés en zones inconstructibles, soit en zone N soit en servitudes d'espaces verts.

-> Le Commissaire enquêteur indique (conclusions (page 9) « que le Maire de Roquebrune-sur-Argens s'engage

à prendre en

compte la demande du public en ce qui concerne la préservation des espaces verts des Issambres de toute urbanisation ».

Le CSAI demande communication de la liste des biens vacants et sans maitre qui sera jointe au PLU definitif de 09/2018 et

confirmation du gel de ces espaces verts en zone N ou EBC (preserves de toute urbanisation).

Mr Vilette confirme qu'il y a eu recensement des plus grandes parcelles depuis le printemps, et que l'objectif est bien de

sanctuariser toutes ces zones.

Mr Gros précise qu'il reste des petites zones de 50, 100m² non recensées dont les citoyens

demandent à la commune d'entretenir les terrains concernés. »

Pouvez-vous nous confirmer que les espaces verts des lotissements des Issambres seront bien pérennisés en zones vertes inconstructibles comme indiqué ci-dessus, et pouvez-vous confirmer, d'autre part, que les parcelles d'espaces verts cadastrées section CI n° 135, 204, 214, 215 et 235, acquises de BPM IMMOBILIER, sont bien incluses dans ces zones vertes inconstructibles?

D'autre part je suis en accord complet avec les observations de la CSAI (documents ci-joints

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf PJ : PV-AGE-CSAI-du-21-07-2018.pdf PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 75 (RegistreDemat) 28/03/2022 14:01:54

Anonyme

Bonjour,
En regardant les documents du PLU, je me suis aperçue qu'un linéaire commercial était prévu afin de protéger les commerces en rez-de-chaussée des bâtiments au cœur du Village. Il me semble que ce linéaire n'est pas assez étendu car il ne s'étend pas par exemple à toute l'avenue Gabriel Péri et au Boulevard Général De Gaulle. Je souhaiterais que la commune prévoit d'étendre ce linéaire commercial sur la totalité de ces 2 axes afin de permettre à de nouveaux commerces de proximité de s'installer et de ne pas voir se créer encore des habitations à la place.

De plus, j'ai également remarqué qu'une zone à vocation économique était prévue sur le secteur des 4 chemins. Il s'agit de la zone UE1. Après lecture du règlement écrit de cette zone, je m'aperçois que le PLU prévoit d'y autoriser des activités de commerces et d'artisanat. Je suis dans l'incompréhension. En effet, il me semblait que la commune souhaitait protéger et redynamiser le commerce de proximité en centre-ancien puisqu'elle est inscrite au sein du dispositif Petites villes de demain.

Autoriser ce type d'activités risquerait de nuire aux commerces de proximité et permettrait à de nouvelles cellules commerciales de s'installer en périphérie. Je souhaiterais donc également que cette zone soit revue afin de ne pas porter atteinte à la redynamisation du commerce de notre centre-ancien.

Observation N° 74 (RegistreDemat) 28/03/2022 12:59:08
Par josy reynaud- soliveres
metres comme celqa etait jus qu alors

Si les 5 metres sont maintenus ds le plu pour les issambres je suis satisfait de cette initiative

Observation N° 73 (RegistreDemat) 28/03/2022 12:54:12
Par Dominique BRIAL
A l'attention de Madame le Commissaire enquêteur, Mme KERBOUL
Veuillez trouver ci joint mon courrier du 27/03/22, portant sur mes observations sur le Projet de PLU de Roquebrune sur Argens.
Sincères salutations
Mme Brial Dominique

PJ : Brial -Dossier enquete PLU -Remarques du 270322.pdf

Observation N° 72 (Email) 28/03/2022 08:01:24
Par Marianne Lagarde
Madame Keboul, Monsieur le Maire

Nous sommes propriétaires avec mes frères et mes cousines de plusieurs parcelles sur le rocher de Roquebrune. Les réunions de quartier et les discussions au sein de notre famille nous ont permis de constater qu'il y avait quelques dissonances entre le plan de gestion simple initié par ma mère et le PLU.

C'est dans ce cadre que nous vous faisons parvenir un document que j'espère exhaustif en observations pour proposer quelques modifications au PLU. Ce même document a été déposé en physique à la mairie samedi 26 mars. Si vous avez besoin de plus d'informations, ceci peut se faire par retour de mail, mon frère étant en copie.

Veuillez recevoir mes salutations sincères,

--
Marianne Lagarde Rovertoni

Assistante Hospitalo-Universitaire des Hôpitaux de Paris
Docteur en chirurgie dentaire

Téléphone personnel : 06 24 41 84 09

PJ : PLU Roquebrune - Indivision Rovertoni.pdf

Observation N° 71 (Email) 27/03/2022 11:23:23
Par Manuel COMAS

ALK

Madame, Monsieur,
Je me permets de vous faire part de mon observation sur un plan sécuritaire.
En effet je porte à votre attention un problèmes de zonage entre le début et la fin de l'avenue
du général de gaulle , centre du village coté fleuve Argens .
Compte tenu des inondations à répétitions depuis de nombreuses années ayant entrainé de très gros dégâts matériels
ainsi que de pertes humaines, il me parait logique que ces zones devraient apparaître sur le PLU comme ZONE TOTALEMENT
INCONSTRUCTIBLE .
(voir photos, à votre disposition d'autres photos habitation , champs....)
Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur mes salutations distinguées
M. Comas

PJ : sinistre roquebrune sur argens 021.JPG PJ : sinistre roquebrune sur argens 036.JPG PJ : sinistre roquebrune sur argens 229.JPG PJ : sinistre rocob.png

Observation N° 70 (Email) 26/03/2022 16:53:25
Par Jacques DAVID

Madame le Commissaire Enquêteur.
Eu égard aux observations faites du CSAI, dans le cadre de l'enquête publique PLU, Nous venons souligner notre plein accord avec les notes, commentaires et analyse que cette association a pris soin de verser au dossier.
Salutations les meilleures.
Jacques et Claudine DAVID

Observation N° 69 (Email) 25/03/2022 08:39:39
Par Anaïs Thourot

Madame le Commissaire enquêteur,
Bonjour

Comme convenu, je fais suite à notre entrevue du 24/03/2022 et vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le plan de masse du permis délivré sur les parcelles cadastrées CD 175-176-204 outre 485 ²m² d'emprises publiques à déclasser.
Merci
Bien à vous

Anaïs Thourot
Présidente * Roxim Promotion
(+33)0467917917 * anais.thourot@roxim.com
www.roxim.com
Espace Club 7, 448 rue de la Roqueturière, 34090 Montpellier
[Facebook] [Youtube] [LinkedIn] [Instagram] [Pinterest] [Twitter]

Pensez à l'environnement, n'imprimez que ce qui est indispensable !

PJ : plan de masse San peire.jpg

Observation N° 68 (Email) 24/03/2022 21:11:16
Par Katie CAYON

Bonjour,
suite à votre demande d'avis sur Facebook, je voulais partager le miens :
Jj'habite la Bouverie depuis 1990, et je trouve que l'incivilité c'est installé en même temps que les nouveaux

ALK

arrivants...
il n'est pas aisé de se promener dans les rues de nombreux quartiers a cause des véhicules stationnés, à n'importe quelle heure de la journée, sur les trottoirs. Il est vrai que l'architecte qui a eu la bonne idée de décider que tous les trottoirs seraient des « bateaux » n'a peut-être pas eu la meilleure idée qui soit !
Obligeant les piétons, promeneurs avec poussette ou enfants en bas âge, à descendre sur la chaussée, à de nombreuses reprises, les mettant, à ce moment-là, en grand danger !
Sans parler des véhicules qui se garent, sous prétexte que c'est à côté de chez, sur les espaces zone-verte, et qui bien sûr, ne sont jamais rappelés à l'ordre par les nombreuses patrouilles de policiers municipaux qui passent devant à plusieurs reprises par jour.
Bref, un beau quartier qui pourrait être un havre de paix si chacun respectait autrui !

Observation N° 67 (Email) 24/03/2022 18:24:47
Par Jacques DAVID

Madame le commissaire enquêteur .
Je découvre l'extrait de l'avis préfectoral qui met en évidence la possible remise en cause de la légalité du document présenté (PLU projet) en invitant le maire de Roquebrune à retirer sa délibération du 7/10/2021 et de manière concomitante à lui transmettre un nouveau projet.
Eu égard aux observations de l'autorité de contrôle, les insuffisances constatées n'entachent elles pas la procédure d'enquête publique?
Dans l'attente de votre avis
Veuillez agréer Madame , l'expression de mes Salutations les meilleures.
J.DAVID

envoyé : 23 mars 2022 à 14:17
de : plu-roquebrune <plu-roquebrune@registredemat.fr>
à : Jacques DAVID <jacques.david43@orange.fr>
objet : Read: Enquête publique PLU Mme le Commissaire enquêteur

Your message

To: plu-roquebrune
Subject: Enquête publique PLU Mme le Commissaire enquêteur
Sent: Monday, March 21, 2022 3:46:06 PM (UTC+00:00) Monrovia, Reykjavik

was read on Wednesday, March 23, 2022 1:17:56 PM (UTC+00:00) Monrovia, Reykjavik.

Observation N° 66 (Email) 24/03/2022 09:11:35
Par FUN DRIVING

Madame,

Veuillez trouver ci-joint notre requête concernant la demande de modification de zonage.

Cordialement

ALK

M. CODACCIONI

PJ : image001.jpg PJ : numérisation0056.pdf

Observation N° 65 (Email) 24/03/2022 08:07:59
Par PHILIPPE

SCI LA COMMANDE

995 route de marchandise

83520 Roquebrune sur Argens

Madame la Commissaire enquêteur
Mairie d'honneur
ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Enquête PLU
Parking des Artichauts 83520

plu-roquebrune@registredemat.fr

Roquebrune, le 30 mars 2022
PLU parcelles AK0142 AK0047 AK0229 AK0227

Requête

Madame,

Je suis propriétaire parcelle AK et je demande une modification de zonage précisément sur les parcelles AK AK0142 AK0047 AK0229 AK0227 et AK0224 pour y permettre dans un avenir, d'y édifier une habitation. Notre famille s'agrandit et il est vitale avec une si grande parcelle de pouvoir proposer une possibilité de logement supplémentaire.

Il en va d'une évidence, ce terrain étant accessible depuis la route puisse être zoné en urbain. Il s'agit d'une « dent creuse » au sein d'un tissu urbanisé.

Le classement en zone AU deviendrait la règle sur ces parcelles AK AK0142 AK0047 AK0229 AK0227 afin de me permettre de loger des membres de ma famille, en produisant une construction réglementaire.

Je souhaite me prévaloir des dispositions de l'article L.121-8 du CU et de l'article 42 III de la loi ELAN.

Je suis convaincu que les retombées de mon projet justifient amplement ce changement. Mon projet respecte le cadre du village, et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune

Les risques naturels sont inexistants, les parcelles agricoles n'étant boisé, ni de présence vignoble, ce même terrain bénéficie déjà du canal de Provence, d'un puit naturel et d'un point EDF privé (installations électriques). Les parcelles concernées sont à ce jour des terrains vaguent.

Selon l'article L-123 13 du CU, la future construction ne nuit pas aux projets de développement communal et qu'elle ne comporte aucun risque pour l'environnement. Nous nous engagerons de ne pas empiéter sur la zone naturelle de la parcelle AK0224

Par la présente je souhaite déposer une requête PLU ayant pour objet les parcelles cadastrées AK0142 AK0047 AK0229 AK0227 et AK0224 à la zone Agricole du PLU dans laquelle se situe déjà ma maison, jointive à ces parcelles.

A cela j'ai entamé une acquisition complémentaire d'une parcelle AK limitrophe nous permettant de bénéficier à l'époque selon le POS et COS, d'une possibilité d'édifier une construction. Ce POS / COS permettait dans le quartier de bénéficier d'une possibilité de construction nouvelle « quartier des dix mille m2 ». A ce stade il en résulte une perte de constructibilité sur ces parcelles.

En conséquence, et afin de permettre une disposition plus harmonieuse pour la construction du projet maison, et afin de récupérer la constructibilité de l'ensemble des parcelles pré citées, je sollicite leur passage en zone UA sur le prochain PLU.

Dans l'attente de votre réponse et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, madame la Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs

La SCI la commande

Mr Georges Christian

Contact suivi dossier Mr Philippe Schwartz 0766091983

SCI LA COMMANDE

Mr GEORGES Christian

p/o

Philippe SCHWARTZ

995 route de marchandise

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

tel : 07 66 09 19 83

ALK

PJ : PLU requête SCI LA COMMANDE.docx PJ : image001.png

Observation N° 64 (RegistreDemat) 28/03/2022 11:18:08
Par jacqueline collon

En tant que membre du CSAI je me joins à leurs observations que je vous remets ci-dessous :

ARCHITECTURE

Est- il bien clair que désormais les constructions genre cube comme illustrée par le document marketing du promoteur, (construction en cours de finition en 2022 bd du val d'esquières) seront interdites ?

URBANISATION - ZONAGE & REGLEMENT

Zones UB

Le CSAI demande une clarification des intentions de la commune sur les projets en zone UB :zone d'extension urbaine. Pour l'aménagement du centre de San Peïre, il faudrait que la commune définisse une OAP.

Quid du respect des règles des copropriétés et lotissements et du respect de la zone littorale (100 mètres) dans les zones UB de San Peïre et du Port

Zones A & N - Emprise au sol

Il conviendrait de fixer une emprise maximum (20% comme l'ancien POS) afin de garantir une préservation des Espaces Naturels N dans le futur

TOUTES ZONES : EQUIPEMENTS PUBLICS (ou assimilés) – Emprises au sol

Il conviendrait de définir des emprises maximales pour chaque zone afin d'encadrer l'aménagement des « équipements publics » ou privés

La hauteur d'excavement et d'exhaussement de 2m est trop importante car elle correspond quasiment à un niveau supplémentaire

Le CSAI demande de MODIFIER dans le Lexique B19 un espace libre comme suit :

ALK

Un espace libre peut e?tre qualifie? de pleine-terre si :

Son reve?tement est perme?able (les aires de stationnement dont l' « ever-green » et leur acce?s sont exclus des surfaces de pleine terre),
En tre?fond, les e?ventuels ouvrages existants ou projete?s dans son tre?fond ne portent pas pre?judice a? l'e?quilibre pe?dologique des sols et permettent notamment le raccordement en sous-sol a? nappe phre?atique.
>cet alinéa est à supprimer dans l'ARTICLE B19 du PLU
Il doit pouvoir recevoir des plantations

Dimension des piscines :

Emprise maximum au sol de l'ordre de 5 % de la surface de la parcelle. Distance à 5 mètres des limites séparatives (et non 3 mètres) du fait des nuisances sonores

LITTORAL – CALANQUES DES ISAMBRES
Dans ce cadre, le CSAI formule à nouveau sa demande de «préserver tout le littoral des Issambres, et notamment ses Calanques, en le mentionnant comme un « Espace Remarquable » au sens de l'Article R121-4 du code de l'urbanisme.

Compte-tenu de la description qui est faite des milieux littoraux, il est grand temps d'intervenir pour sauver ce qui peut l'être, d'où la demande de classement faite par le CSAI

PORT ET REGLEMENT DE LA ZONE UP
Le CSAI demande qu'il soit fixé un coefficient d'emprise au sol dans la zone UP, que la hauteur autorisée soit revue à la baisse et que la longueur des façades soit revue également à la baisse.

TRANSPORT / GARES ET PISTE CYCLABLE
Le CSAI alerte sur la nécessité du maintien d'une circulation à double sens sur l'allée du Train des Pignes, voie parallèle à la RD559, besoin prioritaire justifiant soit la remise en cause de la localisation du projet de la piste cyclable, soit la suppression de ce projet.

Le CSAI interroge sur le besoin réel de réouverture des gares ferroviaires de Puget et de Roquebrune.

PARKINGS
Aux Issambres, la problématique de place de parking ne se pose que deux mois par an avec l'afflux des touristes en période estivale.Tout le reste de l'année les parkings sont vides. Il faut espérer que dans ces conditions il n'est pas prévu de construire de nouveaux parkings ce qui aurait pour conséquence de bétonner un peu plus les Issambres et d'accroître inutilement les surfaces imperméabéalisées.

A cet égard ne serait-il pas judicieux de supprimer les places de parkings situées sur le port devant les restaurants du port ??. Cela éviterait d'avoir vue sur voiture en étant en terrasse de ces restaurant au lieu d'avoir vue sur le port et les bateaux et requalifierait en mieux ces restaurants.

NUISANCES SONORES

ALK

La problématique des nuisances sonores des jets-skis mériterait d'être étudiée et prise en compte ne serait-ce que pour prévoir des contrôles du respect des normes de décibels émis.

ACTIVITE TOURISTIQUE
Contribuer à une présence assidue dans les résidences secondaires participerait largement du développement économique au bénéfice des comerçants et artisans alentour.Il faudrait faire preuve d'innovation dans ce domaine (séjours de télé-travail , etc...)

Observation N° 63 (RegistreDemat) 28/03/2022 10:25:13
Par Isabelle Sullerot
je rejoins toutes les observations du CSAI

Observation N° 62 (RegistreDemat) 28/03/2022 09:12:49
Par jean jacques Perrin
Bonjour
Comme convenu lors de notre rencontre du 10 mars 2022 je vous envoie les photos des parcelles concernées prises par drone .
Sur la parcelle 129 qui est en grande partie classée agricole j'ai planté une soixantaine d'oliviers de 2 ans et semé de plantes mélifères (phacélia).Les Parcelles 132 et 107 sont classées en zone naturelle (verte) : je vous demande de les classer en zone agricole .
Sur la parcelle 109 que vous avez classé en EBC et qui était agricole auparavant j'ai planté une soixantaine d'oliviers et semé aussi des phacélia.
Merci de prendre ces éléments en considération.
Cordialement

PJ : Capture d'écran 2022-03-28 à 08.46.05.png PJ : Capture d'écran 2022-03-28 à 08.47.06.png PJ : Capture d'écran 2022-03-28 à 08.43.31.png

Observation N° 61 (RegistreDemat) 28/03/2022 09:01:24
Par Pascal, Florence et Séverine SCI LA FLOCALINE/ NICOLINI
Suite à notre entretien du 24 mars 2022, nous vous envoyons notre requête demandant un autre classement de notre parcelle AP N°83 soit en zone UE soit en zone UD avec un COS minimum de 0,3 par voie dématérialisée, la même lettre part en RAAR également aujourd'hui. Cordialement

PJ : Lettre au commissaire enquêteur de la ville de Roquebrune sur Argens_0002.jpg PJ : Lettre au commissaire enquêteur de la ville de Roquebrune sur Argens_0001.jpg

Observation N° 60 (RegistreDemat) 27/03/2022 19:35:29
Par GEORGETTE BRASSART
Je fais partie de l'association de la sauvegarde des Issambres et suis totalement en phase avec les remarques déposées.
Merci de bien le noter

Observation N° 59 (RegistreDemat) 27/03/2022 19:32:18
Par ANNICK VADE
Bonjour Madame

Je suis propriétaire d'une habitation située
au 158 bd des Murènes à San Peire
Le nouveau PLU doit tenir compte du
cahier des charges établi en 1952 qui limitait la hauteur des constructions à R +1 ou 7 ml à la corniche, en effet sans respect de cette clause nos biens subiraient une perte d'ensoleillement ainsi qu'une dépréciation de leur valeur.
Cordialement
Annick VADE

Observation N° 58 (RegistreDemat) 27/03/2022 19:25:55
Par Jean Loup BRASSART

Conserver l'allée du train des Pignes en double sens pour conserver un itinéraire de secours et éviter de faire une piste cyclable .protéger le littoral en évitant une trop grande densification et conserver un type constructif "provençal "

Observation N° 57 (RegistreDemat) 27/03/2022 19:17:37
Par BLANDINE CLAUSSE

Bonjour
Je fais partie de l'association le "CSAI "
Je suis tout à fait d'accord avec leurs observations et approuve dans la totalité leur rapport .
Cordialement

Observation N° 56 (RegistreDemat) 27/03/2022 18:35:28
Anonyme J-L BESINET

Bonjour

Vous voudrez bien trouver, en pièce jointe, un courrier destiné à Madame la Commissaire enquêteur au titre de l'Enquête publique PLU.

Je vous en souhaite bonne réception.

PJ : Lettre de remarques au Commissaire Enquêteur sur projet PLU Roquebrune.pdf

---

Observation N° 55 (RegistreDemat) 27/03/2022 15:39:02
Par Jean Stuyck

Je vous écris en tant que President de la copropriété du lotissement de la Vigie aux Issambres.
Nous vous remercions de pouvoir donner notre avis pour votre futur plan local d'Urbanisme.
Nous sommes favorables à l'ensemble des points repris dans votre proposition.
Nous avons cependant deux remarques pour essayer d'encore améliorer la qualité de vie et d'environnement des belles collines des Issambres.
1 - La limite des piscines devrait être étendue à 5 mètres des limites de propriétés et non trois comme suggéré dans votre document.
2 - Ne pas permettre des murs de cloture de 1.80 mètre de haut en dur. C'est en contradiction avec l'esprit du fondateur des Issambres, Monsieur Baumont, qui voulait des "villas dans un jardin et des jardins dans un parc" Une hauteur de 30-50 cms nous paraît largement suffisante.
Merci de votre bonne attention
Jean Stuyck

Observation N° 54 (RegistreDemat) 27/03/2022 12:05:24
Par Lionel Amen

Concernant le quartier des petugons , je souhaite beneficier de droit de construction supplementaire ,

ALK

actuellement limité a 200 m2 pour un terrain de 10 000 metres , ce qui est assez peu compte tenu de l espace.
Cordialement

Observation N° 53 (RegistreDemat) 26/03/2022 16:30:14
Par Michèle Ponsart
Je partage entièrement les observations faites par le CSAI
https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune/go-50-1

Observation N° 52 (RegistreDemat) 25/03/2022 17:36:01
Anonyme
Bonjour,
J'ignore si c'est l'endroit pour une telle réclamation, si ce n'est pas le cas je m'en excuse.
Est il possible d'envisager la construction d'un mur anti-bruit sur palayson pour éviter la pollution sonore liée à l'autoroute. En effet, le quartier des fourques en souffre. Nous avons de la chance d'avoir une commune qui est traversée par très peu d'autoroute et un mur anti-bruit sur une faible longueur serait très efficace.
Cordialement.

Observation N° 51 (RegistreDemat) 25/03/2022 14:41:29
Par Doriane AMORIM GOMES
Madame La Commissaire-Enquêteur,
Nous vous prions de bien vouloir trouver nos observations au travers le document PDF joint à la présente.
Cordialement,
Doriane AMORIM GOMES
Ste Les Nouveaux Constructeurs

PJ : Dire Enquête publique - PLU Roquebrune sur Argens.pdf

Observation N° 50 (RegistreDemat) 25/03/2022 08:36:40
Par CHRISTIAN BRACCHINI
Voir document joint merci

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 49 (RegistreDemat) 25/03/2022 08:34:38
Par ISABELLE BRACCHINI
Voir le document joint - merci

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 48 (RegistreDemat) 24/03/2022 19:24:55
Par Olivier de Reydellet
Je suis contre la possibilité de murs pleins de 1,8 m de haut entre les propriétés et le long des rues et ceci afin de pouvoir préserver la vue mer.
Je suis contre les toits plats afin de protéger le caractère spécifique des Issambres dans l'esprit Beaumont.

Observation N° 47 (RegistreDemat) 24/03/2022 18:18:41
Par Nicole Horlait-Herman
Voir document joint. Je souscris en totalité à son contenu, insistant sur la nécessité de préserver sa nature et d'éviter toute construction et bétonnage excessif et non respectueux de notre bel environnement .

ALK

Observation N° 46 (RegistreDemat) 24/03/2022 16:38:23
Par Corinne TOSELLI

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,
Je m'oppose au fait que nos espaces boisés situés au dessus du lotissement du Coeur de la Bouverie, jouxtant le parc de jeux pour enfants soit modifié en zonage UB avec la partie zébrée bleue en mixité sociale. Nous vivons dans un cadre paisible, entourée par la nature, les bois, les arbres, et demain on va se retrouver avec des constructions à la place de nos arbres alors que cet espace boisé est un espace naturel et de promenade qui mérite de rester un espace boisé, comme cela est le cas dans les autres lotissements de la Bouverie. Chaque lotissement de ce secteur a son propre EBC, pourquoi ce lotissement en serait-il privé ? Le Bouverie n'est pas une ville mais un quartier calme, paisible, en pleine nature.... STOP AU BETONNAGE inapproprié de nos espaces boisés.
Je demande à ce que cette zone naturellement boisée reste en zone boisée classée
Bien cordialement.
Corinne TOSELLI

PJ : Cadastre Coeur de la Bouverie.pdf PJ : Zonage prévu dans votre PLU.pdf

Observation N° 45 (RegistreDemat) 24/03/2022 15:41:04
Par JOSE BISSUEL

Je vous soumets les observations du CSAI que je soutiens en totalité

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 44 (RegistreDemat) 24/03/2022 12:18:45
Par Patreick Horlait

Voir document joint auquel je souscris pleinement.

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 43 (RegistreDemat) 24/03/2022 11:41:13
Par Laurence Choteau

Bonjour après lecture détaillée du document ci-joint émanant du CSAI; j'appuie en tous points les observations de cette association.
Cordialement
L Choteau

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 42 (RegistreDemat) 24/03/2022 10:58:53
Par Nicolas Boisseau

l'école de la Bouverie est déjà la plus surchargée du Var. Les finances de la commune sont si anémiques qu'il est impossible de construire de nouvelles classes.
Je vous remercie.

Observation N° 41 (RegistreDemat) 24/03/2022 09:48:27
Par Anne marie mandard

en accord complet avec la réponse du CSAI
veuillez trouver ci joint ce document .

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 40 (RegistreDemat) 24/03/2022 08:46:12

Par codaccioni eric fun driving

Mme, veuillez trouver ci joint notre demande de changement de zonage pour les parcelle ap 86-87-88-89.

PJ : numérisation0056.pdf

Observation N° 39 (RegistreDemat) 24/03/2022 08:42:36

Par codaccioni eric fun driving

Ci joint un courrier pour un changement de destination de zonage

Observation N° 38 (RegistreDemat) 23/03/2022 22:39:32

Par PIERRE MARCAIS

Madame,
Nous vous prions de bien vouloir considérer la requête présentée ci-dessous concernant le projet de PLU de la commune de Roquebrune-sur-Argens.

OBJET DE LA REQUETE:
Modification du classement des parcelles CH 788 et CH 789 (anciennement parcelle CH 487), classées dans le projet de PLU en EBC et en zone Np. Cette demande vise à rendre possible l'utilisation de ces deux parcelles pour assurer l'élargissement de l'ancien chemin rural des Agasses, dont l'assise est actuellement délimitée par les parcelles CH 786 et CH 787 (anciennement parcelle CH 201). Les parcelles 786 et CH 787 sont contiguës des parcelles CH 788 et 789.

JUSTIFICATION DE LA REQUETE:
Le chemin rural des Agasses est une fraction d'une ancienne voie publique qui reliait autrefois Sainte-Maxime à Roquebrune-sur-Argens via la vallée de la Garonnette, le Vallon des Agasses et le Col du Bougnon. Il avait également vocation à desservir le Village des Agasses, village implanté sur le versant ouest du Vallon des Agasses. Ce chemin a aujourd'hui perdu son statut de voie publique, on ne sait pas trop comment. Pour la seule partie concernée par la présente requête, ce chemin assure encore aujourd'hui la desserte depuis la voie publique, en l'occurence le Boulevard des Collines, de 8 propriétés distinctes entièrement enclavées. Ces propriétés comprennent 6 logements, une aire de parcage de véhicules et engins de terrassement, et plus d'une centaine d'hectares de prairies, de garrigue et de forêt. Cette portion de chemin de prés de 300 mètres est étroite (moins de 4 mètres de large le plus souvent), assez sinueuse et présente par endroit une déclivité importante (plus de 10%). Les transporteurs ou livreurs, lorsque leur véhicule est un peu encombrant refusent le plus souvent de s'aventurer sur le chemin, ce qui est très gênant. Par ailleurs ce chemin, qui monte a flanc de colline dans le vallon des Agasses, est très exposé aux ruissellements en cas d'intempérie.Il s'avère impossible de le drainer correctement du fait de son exiguïtés. Pour pallier tous ces inconvénients, la seule solution efficace consiste à élargir l'assise du chemin afin de pouvoir disposer d'une bande de roulement plus large, d'une zone adaptée pour faire transiter les divers réseaux aériens et enterrés de desserte des propriétés, et d'une place convenable pour assurer un drainage efficace des ruissellements en cas d'intempérie (fossé, bassin de rétention, etc.).
Ces considérations conduisent donc à demander que dans le PLU les parcelles CH 788 et 789 bénéficient d'un classement approprié permettant l'utilisation de ces deux parcelles pour assurer l'élargissement de l'ancien chemin rural des Agasses. Il est d'ailleurs à noter que la parcelle CH 487, devenue par la suite Parcelles CH 788 et 789 avait été créée en son temps justement pour permettre un tel élargissement. Il n'est pas concevable qu'un PLU impose des dispositions ayant pour effet d'empêcher des propriétés de bénéficier d'une accessibilité convenable depuis la voie publique.

Je vous remercie de votre attention.

PJ : Chemin des Agasses-vue détaillée.pdf PJ : cadastre Quartier des Agasses- vue générale.pdf

ALK

Observation N° 37 (RegistreDemat) 23/03/2022 19:42:17
Par Jean-Noël CHOTEAU

Je soutiens toutes les suggestions faites par le CSAI, en particulier :
- protection du littoral,
- limitation taille et hauteur des constructions,
- pas de places de parking ni de bétonnage supplémentaires,
- protection absolue des espaces verts actuellement protégés et non construits
- maintien à double sens de la route de l'Ancien Train des Pignes, nécessaire et très peu saturée hors saison.
Bien cordialement.

PJ : REPONSE-CSAI-ENQUETE-PLU.pdf

Observation N° 36 (RegistreDemat) 23/03/2022 19:38:37
Par isabelle demnard

Je n'ai pas l'impression que le PLU va en l'état stopper les constructions d'immeubles au issambres tels qu'on en voit à moins de 100metres de la mer et qui plus est à toits plats , de style bloc de béton qui n'ont rien à voir avec le style provençal.Il faudrait renforcer ces interdictions et de plus garder à san peire son caractère de tout petit village et non permettre son extension.Il semble ne pas y avoir de limite de périmètre clair. ci-joint les observations du CSAI auxquelles je souscrit entièrement.

PJ : REPONSE CSAI-ENQUETE PLU.pdf

Observation N° 35 (Email) 23/03/2022 10:34:02
Par jp chevalier

Bonjour Madame
Je ne trouve pas très rationnel, pour des projets immobiliers qu'avec un changement de maire on passe d'un extrême à l'autre. Permis accordé sur des surfaces ridicules et maintenant 0 permis, il pourrait y avoir un juste milieu.
Bon courage. Cordialement
JP Chevalier 103 impasse des Thyms

Observation N° 34 (Email) 22/03/2022 18:12:59

Objet : Enquête publique PLU les Issambres.
Madame la commissaire enquêtrice,Pour répondre à l'enquête publique sur le PLU des Issambres, je tiens à vous dire que je m'élève contre l'autorisation des clôtures en murs pleins de 1,80m.Il suffit de se promener Corniche Sarrazine ou Avenue de San Peire pour réaliser à quoi correspond un grand mur blanc de 1 mètre 80 sur une trentaine de mètres.Outre priver le passant d'une vue exceptionnelle sur le la mer, ça devient le parking à voiture idéal de propriétaires qui n'apprécient chez eux ni leur poubelles, ni leurs voitures. Et n'éprouvent aucun besoin de préserver la beauté de l'environnement du coin.La construction des deux murs dont je parle date de l'année dernière. Cent mètres les séparent. A la vitesse à laquelle vont les restaurations de vieilles bâtisses du coin, j'imagine l'état des lotissements sur les pentes des Issambres dans quelques années. Il faut vite mettre fin à une possibilité de nuisance pareille. De tels murs vont à l'encontre même de la lutte contre le réchauffement. La terre a beau être pauvre, les espèces végétales spontanées font de très belles haies (pittosporums, arbousiers, bruyères, myrthes etc...)Les règles actuelles, muret de 50cm surmonté de grillage, sont tout à fait suffisantes.
Pour les piscines, je suis pour l'implantation à 4m des limites des propriétés.

Bien cordialement.
Sixte de Mijolla320, boulevard de Bagnecol83380 Les Issambres

A LK

Observation N° 33 (Email) 21/03/2022 16:46:11
Par Jacques DAVID

Madame,

Pour votre parfaite information, veuillez trouver ci-jointe la correspondance adressée
à Mr le Maire de ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Bonne réception
J.DAVID

PJ : lettre au maire PLU Le 3.docx

Observation N° 32 (Email) 18/03/2022 15:25:35
Par ermarchal

Mme la Commissaire enquêteur
La densification des habitations autour du Chemin des Vergers présente plusieurs inconvénients :
- une surcharge actuelle de parcelles très et trop petites

- le réseau tout-à-l'égoût récent est inopérant car très mal conçu (aux dires de plusieurs techniciens) , insuffisant , nécessitant de nombreuses interventions de vidages (parfois toutes les semaines...) qui ne sont pas gratuites
- l'installation de la pompe de relevage au point bas Ouest et ses commandes électriques sont placées sous la chaussée en zone inondable (et inondée plusieurs fois depuis son installation)
- des eaux pluviales y sont raccordées, d'où le sable et les déchets qui ne font pas bon ménage avec la pompe...

- le chemin très étroit (ancien chemin de vignes) présente des difficultés de croisement
- par sécurité : au moins 2 miroirs paraboliques seraient les bienvenus au niveau des n°595 et 673

- les pylônes sont surchargés et les réseaux filaires souvent à terre
- l'alimentation en eau est très ancienne et souvent rompue

- les travaux de nouvelles tranchées sont très souvent mal exécutés, très mal rebouchés et des nids de poules déjà en formation pourtant sur un revêtement très récemment refait :
pourrait-on avoir un vrai respect d'un cahier des charges et garantie (4 à 5 ans minimum) au niveau du compactage et réparation du revêtement par les entreprise intervenantes. (le Chemin de Bellevue adjacent est un bien piètre exemple de mal-façons !!!)

- les toits-terrasse de quelques nouvelles constructions dénotent et injurient un paysage et un style provençal en tuiles qui a l'avantage d'une meilleure isolation, meilleur écoulement des pluies, peu d'infiltrations
style qui personnalise une identité , un type de paysage coloré et non uniforme contribuant à la richesse culturelle des différentes régions françaises.

Vous voudrez bien accepter Mme la Commissaire l'expression de ma considération dans votre mission.
Eric Marchal
Dominique MARCHAL
800 Chemin des Vergers

Observation N° 31 (Email) 18/03/2022 14:26:05
Par Pastre Jean-Marc

ASL les Dolmens
690, boulevard de Bagnecol

ALK

Notre ASL regroupe aux Issambres 288 lots, ce qui en fait le plus gros lotissement des collines des Issambres.
Réuni le jeudi 17 mars 2022, le Syndic a adopté à l'unanimité les remarques suivantes à apporter à la Commissaire Enquêtrice dans le cadre de l'enquête publique.

Le Syndic regrette d'abord en guise de préambule le peu de lisibilité des plans fournis en appui de l'enquête. Il aurait été souhaitable de présenter des plans plus grands, par zone, dont les Issambres.
Le Syndic note d'abord avec satisfaction le souci manifeste de protéger les lotissements et plus précisément de rendre quasiment impossible la construction de petits immeubles dans notre zone UD, réservée à l'habitat peu dense.
A cet égard, le Syndic approuve sans réserve les propositions du projet sur les hauteurs du bâti, sur la distance de 5 mètres au moins pour les habitations par rapport aux limites séparatives, sur le CES de 20%, sur les toitures à pente ou à terrasses accessibles, sur les 50% en terrain perméabilisé, dont 70% en végétaux et sur le R+1.
Deux points ont néanmoins attiré les réserves du Syndic:
-la possibilité de bâtir les piscines à 3 mètres des limites séparatives; consultés par l'ASL, les colotis se sont prononcés pour 4 ou même 5 mètres. Ceci nous semble plus raisonnable dans la mesure où les piscines sont sources de nuisances sonores fortes: il vaut donc mieux les éloigner plus des limites, et ce dans l'intérêt de tous.
-les clôtures : le Syndic , suite à la consultation des colotis, S'OPPOSE FERMEMENT à la possibilité de les monter en murs pleins d'1,80m. Cette disposition vient contredire la si bonne définition de ce qui fait la qualité des lotissements des Issambres, dont la très grande majorité sont des lotissements Beaumont: "une villa dans un jardin, et ce jardin dans un parc". Ce slogan fameux était très précurseur dans les années 60 et mérite aujourd'hui le respect de tous, et surtout de ceux qui, à juste titre, prônent le respect de l'environnement. Ce principe Beaumont, célèbre lotisseur, implique la continuité de la végétation entre les lots, et aussi entre ces lots et les espaces verts des lotissements, nombreux dans nos lotissements. Autoriser des murs de clôture pleins de cette hauteur contribue à isoler les lots, à "bunkériser" voies et jardins et à créer de véritables " couloirs" d'enfermement. Les POS d'autrefois , à cet égard plus soucieux de l'environnement que le projet d'aujourd'hui, avaient épousé les règles des cahiers des charges des lotissements, et n'autorisaient qu'unéventuel muret de 50cm, surmonté d'un grillage, de manière à permettre la covisibilité végétale qui fait, chacun le reconnaît, le charme et l'intérêt de nos lotissements. Cette disposition de murs pleins livrerait les colotis à la multiplication trop probable de ces murs et à l'enlaidissement des lotissements. Chacun sait qu'il faudrait, pour s'en défendre, intenter des procédures judiciaires, fastidieuses et fort coûteuses, autant de procédures qu'il y aurait de murs, et ce en appui de nos cahiers des charges. La mairie ne devrait pas avoir pour vocation d'exposer ses concitoyens et électeurs à cette fragilité et à une guerre perpétuelle . Il nous semble que défendre l'intérêt général, qui est la raison d'être d'un PLU, ne consiste pas à abandonner les colotis aux envies d'une minorité qui souhaite se "protéger" en s'enfermant; nos cahiers des charges savent garantir ce souci en recommandant aux propriétaires de planter en deça des grillages des haies vives, de manière à isoler assez, mais en assurant la continuité végétale. A juste titre la municipalité affirme une volonté écologique et le désir sincère d'éviter en zone UD la "bétonnisation"; mais pourquoi l'autoriser en bétonnant les clôtures? La municipalité est en très bonne voie en faisant tout pour nous éviter des immeubles dans nos jardins: pourquoi s'arrêter en si bonne voie en autorisant ces murs pleins?
Le Syndic souligne qu'il est TRES ATTACHE à l'amélioration du projet sur ce point, qui, nous le rappelons, contribue puissamment à garantir la qualité de nos lotissements et à la beauté des sites et paysages sambracitains.

Cordialement,

Jean-Marc Pastré

AIX

Observation N° 30 (Email) 18/03/2022 11:28:04
Par Heide Schwarzweller

Je soutient tous les mesures proposées par vous dans la lettre du Président J.M. PASTRE
Le 01 Mars 2022.
Cordialement ,
Heide Schwarzweller
Impasse du GUI
Villa Amadeus
83380 Les Issambres

--
Heide Schwarzweller

fannyfoerderpreis.com

Interlink Kultur & Medien
Heilwigstraße 93
20249 Hamburg

t +49 40 47 55 43
m +49 172 89 14 796
e schwarzweller@interlink-kultur.com

Observation N° 29 (Email) 16/03/2022 20:35:49
Par cl.escoffier@laposte.net

?

?Voici le deuxième envoi avec 4 pièces jointes.

Claudine Escoffier

PJ : AH 168 La Gene -1-.pdf PJ : AH 168 La Gene -2-.pdf PJ : AH 168 La Gene -3-.pdf PJ : AH 168 La Gene -4-.pdf

Observation N° 28 (RegistreDemat) 22/03/2022 19:37:49
Par CSAI Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres

A plu-roquebrune@registredemat.fr Le 22 Mars 022

Madame l'Enquêtrice Publique,

Le Comité de sauvegarde et d'Aménagement des Issambres existe depuis 50 ans et ses présidents successifs ont relayé avec constance les souhaits des habitants des Issambres auprès des différents organismes publics concernés par la sauvegarde et l'aménagement des Issambres.

Le but de notre association est « d'aider à préserver, embellir et améliorer le site des Issambres pour le bien public, des usagers et des habitants ». A ce titre, nous participons notamment à toutes les enquêtes publiques de la Commune.

Vous trouverez en pièce jointe à cette lettre un document qui présente les observations et recommandations que nous formulons, après l'analyse des documents du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens en tenant compte des préoccupations de nos adhérents qui sont très attachés à la préservation du cadre de vie du quartier des Issambres.

Pour faciliter l'exploitation de notre analyse, nous présentons en début de document l'ensemble de nos recommandations et/ou requêtes sur les thèmes : Architecture – Urbanisation / Zonage et Réglements – Littoral et Calanques des Issambres – Le Port et le règlement de la zone UP – Transport : gare et piste cyclable – Parking – Nuisances sonores – Activité touristique.

Nous restons à votre disposition si vous souhaitiez des précisions complémentaires à l'adresse suivante secretariat2@sauvegarde-issambres.fr.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre dossier et à la prise en compte de nos recommandations, nous vous prions d'agréer, Madame l'Enquêtrice Publique, l'assurance de notre considération distinguée.

Claude Ollier Hélène Kalfon
Président du C.S.A.I Vice-Présidente du C.S.A.I.

Pièce jointe : Document CSAI / Enquête Publique PLU

PJ : REPONSE CSAI-ENQUETE PLU.pdf

Observation N° 27 (Email) 16/03/2022 20:20:19
Par cl.escoffier@laposte.net

?

?

Madame l'Enquêteur Public,

Vous trouverez dans le registre des doléances une lettre datée du 13 mars 2022 qui expose, dans le cadre de l'élaboration du Plu de Roquebrune sur Argens, les arguments d'une volonté de changement pour le reclassement d'un terrain dont je suis propriétaire. Afin d'étayer au mieux le dossier, je vous joins cette lettre , ainsi que le rapport d'huissier et quelques plans cadastraux . Compte tenu de la taille des documents , je vous fais parvenir ceux-ci par deux mails.

je vous rendrai visite le 1er avril à la mairie d'honneur du village et vous apporterai les dossiers papier.
En attendant cette entrevue à laquelle j'attache beaucoup d'importance, je vous prie Madame l'Enquêteur de croire en mes meilleurs sentiments .

Claudine Escoffier

PJ : 20220316_192109_SF_OUTBOX_141_1bd7ba_CONSTAT huissier pour AH 168.pdf PJ : lettre commissaire enquêteur 2022.pdf

Observation N° 26 (RegistreDemat) 17/03/2022 17:30:41
Par Louis-Marie Launay

Ce projet est globalement bon . Il pourrait être amélioré en n'autorisant , pour les clôtures , qu'un muret de 50 cms surmonté d'un grillage au lieu d'un mur plein de 1m80 qui figure au PLU . Ceci permet de garder continuité de la végétation et d'éviter de "betonner " l'environnement en brisant les perspectives végétales .
De même , pour minimiser les nuisances sonores , les piscines devraient être implantées à partir de 5 mètres des limites du
terrain plutôt qu'à 3 mètres .
Ceci est déjà la règle dans l'ASL Dolmens et il serait dommage que la mairie ne soutienne pas cette approche plus préservatrice de l'environnement .
Merci de tenir compte de ces remarques de bon sens

Observation N° 25 (RegistreDemat) 17/03/2022 10:11:57
Par MONIQUE MANLAY

1- Limites des piscines à 5m de la clôture (proposition du PLU 3m)
2- Garder le muret de 50cm surmonté d'in grillage + haie végétale pour garder plus d'intimité.
Afin de garder un univers verdoyant.
La proposition du PLU de mûrs plein de 1,80m aurait un effet de "bunkerisation", tout le contraire de l'esprist de départ du lotissement Beaumont.

Observation N° 24 (RegistreDemat) 16/03/2022 22:35:26
Anonyme

maintenir les toits plats

Observation N° 23 (RegistreDemat) 16/03/2022 18:23:04
Par Martine Vannier

Bonjour,
J'ai pris connaissance du projet de PLU. Ma maison est dans une l' ASSIB "domaine des sirènes".

Votre projet pose problème car nous avons un cahier des charges qui diffère au niveau des clôtures séparatives. Pour garantir un effet de parc de verdure, notre cahier des charges prévoit, entre les jardins comme en bordure de rues, des murs bas de 50 cm (pour éviter le passage des sangliers) surmontés d'un grillage (rigide et bien lié au mur) complété par des plantations.
Cela permet de garder cet "effet parc" qui donne aux Issambres tout son charme.

Je souhaite que le PLU applique ce cahier des charges concernant les clôtures.

De plus, nous avons vu fleurir de nombreux toits plats qui en plus de casser l'harmonie du domaine sont souvent mal drainés et deviennent des nids à moustiques.

C'est pourquoi je souhaite que les toits terrasses soient interdits.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à mes observations.

Mme Vannier

Observation N° 22 (Email) 14/03/2022 11:50:15
Par Audrey Carpenel

Bonjour Madame la Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe, ma requête relative à l'enquête publique sur le nouveau PLU de la ville de Roquebrune.

ALK

Ma requête vous est envoyée en parallèle par courrier recommandé A.R.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement,

Mme Carpenel Audrey

PJ : SC300i PUGN22031412010.pdf

Observation N° 21 (Email) 14/03/2022 11:10:31
Par Raymond PRINCIPIANO

Madame, Monsieur,
? Bonjour
je consulte le dossier de PLU sur votre site
https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune

j'arrive bien à visualiser / télécharger l'ensemble des documents
SAUF les éléments graphiques 4.2 :

4.2.1. REGLEMENT GRAPHIQUE

Télécharger Visionner
4.2.2. REGLEMENT GRAPHIQUE ZOOM Télécharger Visionner

les téléchargements ou visualisation me renvoient "fichiers .pdf corrompus téléchargement impossible""

Pouvez vous SVP me faire tenir ces deux documents graphiques par retour de courriel ?
je vous en remercie par avance.

Bien cordialement.
Raymond Principiano.
T. 06 20 13 32 84?

PJ : testimage.jpg

Observation N° 20 (Email) 09/03/2022 19:38:05
Par Michael Amado

Bonjour

Vous voudrez bien trouver, en pièce jointe, un courrier destiné à Madame la Commissaire enquêteur au titre de l'Enquête publique PLU.

Je vous en souhaite bonne réception.

Bien cordialement.

Michaël AMADO

Avocat aux Barreaux de Paris et du Québec (Montréal)

[image: image003]

AMADO AVOCATS

Cabinet d'avocats - Law firm

Cabinet principal : 77, rue de l'Assomption - 75016 PARIS

Téléphone : +33 (0)1 42 15 14 49 - Télécopie : +33 (0)1 42 30 86 73

Bureaux secondaires : MONTPELLIER (34000) et EVREUX (27000)

Site : www.Avocats-Amado.net - E mail : michael.amado@avocats-amado.net

[image: Beschreibung: Description: Description: Tree Icon] PLEASE CONSIDER THE ENVIRONMENT BEFORE YOU PRINT THIS E-MAIL!

Important Note: This e-mail may contain trade secrets or privileged, undisclosed or otherwise confidential information. If you have received this e-mail in error, you are hereby notified that any review, copying or distribution of it is strictly prohibited. Please inform us immediately and destroy the original transmittal. Thank you for your cooperation.

PJ : image001.jpg PJ : image002.png PJ : image003.jpg PJ : 2022 03 09 Courrier Commissaire enquêtrice.pdf

Observation N° 19 (Email) 07/03/2022 11:58:35

Par Louis et Anne Marie Krack - Urbain

Madame la Commissaire enquêtrice,
Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de mon courrier ci-joint qui vous est également adressé par courrier recommandé.
Je vous en souhaite bonne réception.
Bien à vous,
Louis KRACK

AUK

PJ : Order sheet_043157.pdf

Observation N° 18 (Email) 07/03/2022 11:33:57
Par frances.jacques@neuf.fr

?Bonjour,
Nous sommes informés de cette enquête publique par AGI pour le compte de l' ASL propriétaires des Dolmens. J'ai une question à poser avant de pouvoir répondre à cette enquête, quelle est la surface minimum de terrain constructible sur le territoire des Dolmens actuellement. Votre réponse me permettra de mieux m'exprimer sur le projet de PLU? Dans l'attente de votre réponse,
Bien cordialement,
Mme et Mr Francès

Observation N° 17 (RegistreDemat) 12/03/2022 16:29:23
Par elisabeth pottier

je pense que les murs pleins de 1,80 m de haut entre nos propriétés ne me semblent pas adaptés à notre époque : période où nous essayons tous de lutter contre la " bétonisation" de notre environnement et de privilégier le végétal . ces murs sont pour moi un concept archaïque sur le plan architectural

Observation N° 16 (RegistreDemat) 09/03/2022 20:18:43
Anonyme

Avis très favorable concernant la zone UD des Issambres à propos des mesures suivantes :
• emprise au sol limitée à 20%
• bâti maximum R+1
• surface de planchers limitée à 400 m2
• taux de perméabilité d'au moins 50% dont 70% végétalisé
• distance minimale de 5m entre bâti et limites séparatives
• hauteur maximale de 6m à l'égout et de 8m tout compris
• toitures à pente, terrasses uniquement autorisées en prolongement des surfaces de planchers

En revanche avis très défavorable concernant les deux dispositions suivantes :
• implantation des piscines à partir de 3m des limites (compte-tenu de la limitation d'emprise à 20%, une implantation à partir de 5m serait tout à fait envisageable et beaucoup plus logique pour éviter les nuisances sonores)
• clôtures en murs pleins de 1,80m de haut (un muret de 50cm surmonté d'un grillage respecte beaucoup mieux la qualité de l'environnement, évite une rupture de la continuité de la végétation et permet de lutter contre la bétonnisation du littoral)

En espérant que ces commentaires permettent d'améliorer le projet de PLU et de corriger les 2 points négatifs susceptibles d'être perfectionnés.

Observation N° 15 (RegistreDemat) 09/03/2022 19:58:18
Par jean jacques Perrin

Bonjour
je suis étonné de voir que les parcelles AY 107,109, 129 ,132, 80 , 81 ont été classées en zone verte et EBC alors que ce sont des parcelles agricoles qui étaient cultivées en fraisiers jusque dans les années 1970 .Nous avons acheté ces parcelles il y a une dizaine d'années pour agrandir notre propriété agricole de 2,5 ha qui se trouve au dessus et avons fait une plantation de 120 oliviers après avoir supprimé ronces et mimosas.
Je suis exploitant agricole depuis 1977, apiculteur professionnel avec 45 ans de métier et passionné par la culture de l'olivier . Je pense que ces parcelles plates

AUK

et profondes qui ont été cultivées par des générations de courageux agriculteurs ont vraiment une vocation agricole.
Pouvez vous prendre ma requète en considération et requalifier ces parcelles agricoles.
j'espère pouvoir vous rencontrer demain 10 mars à la mairie de Roquebrune .
Cordialement

Observation N° 14 (RegistreDemat) 09/03/2022 19:41:11
Par Michaël AMADO

Il serait logique que le seul accès à l'eau, à savoir les piscines, soit étendu en permettant à tous les propriétaires de bénéficier des piscines et de leurs annexes sur les unités foncières supportant au moins une construction à usage d'habitation.

A ce titre, nous vous demandons que notre propriété puisse passer de la zone N actuelle à une zone Nm. Cela permettrait d'édifier des constructions légères afin, par exemple, stocker du matériel agricole (constructions indispensables pour répondre à l'obligation légale de débroussaillement autour des maisons), ou pour construire des piscines/réserves d'eau (pour la lutte anti-incendie).

A cet effet, il serait également capital que notre maison soit « détourée » (comme le sont les maisons de nos voisins directs) pour permettre à l'avenir, des réhabilitations et des modifications mineures de notre construction.

PJ : 2022 03 09 Courrier Commissaire enquêtrice.pdf

Observation N° 13 (RegistreDemat) 08/03/2022 22:02:01
Par Christine Bukal

Contre les grands murs et toits terrasses.
Gardons les charmes des Issambres, où il est agréable d'y vivre. Attention aussi aux bruits du aux piscines trop proches des habitations. N'oublions pas ,que la plus belle piscine est la mer.

Observation N° 12 (RegistreDemat) 08/03/2022 15:36:52
Par BEATRICE BRINGEON

L'ensemble des nouvelles mesures me parait bonne.
Je ferais toutefois 2 remarques concernant :
l'implantation des piscines qui, à 3 m, est trop proche compte tenu du caractère toujours bruyant d'une piscine. 5 m me paraissent plus appropriés.

Les clotures en murs pleins sur 1m80 qui risquent de rendre "lourd " et peu aéré l'ensemble de la colline.

Sincères salutations.

Béatrice et Gabriel BRINGEON

Observation N° 11 (RegistreDemat) 08/03/2022 13:07:48
Par Carole Sipala

Contre l abolition des toits plats et des murs dans le nouveau PLU

Observation N° 10 (RegistreDemat) 08/03/2022 11:59:37
Par Cyril Henri

Je défends le droit au toit plat qui permettent aux voisins d avoir une vue plus dégagée, car ils sont plus bas que les toits classique de 1m20 à 1m80. De plus ça modernise un peu nos copines.

ACK

Observation N° 9 (RegistreDemat) 08/03/2022 11:59:17

Anonyme

Je soutiens l'action pour la hauteur des clôtures ainsi que le maintien des toits provençaux qui font le charme des Issambres.

Observation N° 8 (RegistreDemat) 08/03/2022 11:08:20

Par Jeanette Weber SCI Weber Famille

Je suis contre la création de mûrs de 1,80 mètres de clôture et je soutiens l' action de notre domaine. Nous avons un cahier des charges qui règle les clôtures dans notre domaine pour garder la vue et le style naturel!

Observation N° 7 (RegistreDemat) 07/03/2022 15:34:28

Par Arnaud CHARLIER

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte sur le site www.registredemat.fr qui fournit l'accès aux documents. Je vous informe que dans le Tome 1 les documents 4.2.1 et 4.2.2 sont endommagés ou altérés et ne permettent ni la consultation ni le téléchargement de ceux ci. Pourriez vous faire le nécessaire afin que ceux ci soient accessibles pour permettre le bon déroulement de cette consultation. Cordialement

Observation N° 6 (RegistreDemat) 06/03/2022 18:22:00

Anonyme

Bonjour,

vous signale dans tome 1 - justification des choix - page 56 (voir pj jointe), une phrase incomplète dernière ligne "UD", troisième colonne. Il s'agit de la deuxième phrase: " Ces secteurs n'ont pas vocation à se densifier soit pour des ????
Cette phrase inachevée contribue d'ailleurs à pointer pour les zones UD l'antagonisme dans le texte entre la colonne "justifications et orientations du PADD" et la colonne" justification de la délimitation de la zone". La première évoque la densification de l'urbanisation alors que la seconde recommande au contraire de conserver les caractéristiques actuelles de ces zones peu denses. D'ailleurs la phrase incomplète stipule que ces secteurs n'ont pas vocation à se densifier.
Sur ce point, il est à noter que "les justifications et orientations du PADD" de la zone UD sont quasi identiques à celles de la zone UC "secteurs résidentiels pouvant être intensifiés", ce qui me paraît la encore incohérent.
Pour conclure, il conviendrait, s'agissant de la zone UD, de faire apparaître clairement de mon point de vue si le PLU vise à la densifier ou bien de la conserver en l'état.
En vous remerciant.

Observation N° 5 (RegistreDemat) 05/03/2022 08:04:16

Par jean jacques Perrin

Bonjour
La pierre à cupules des Pétignons se trouve sur notre propriété sur la parcelle 0134 .
Dans le commentaire il est écrit "pétingons"au lieu de Pétignons.
Merci de corriger
Cordialement

Observation N° 4 (Email) 02/03/2022 11:14:22

Par serge.guniat@free.fr

Bonjour Madame la Commissaire enquêteur,
veuillez trouver ci jointe une demande de rattachement de deux parcelles m'appartenant dans le cadre de l"enquête publique en cours.
J'ai également déposé cette demande par voie dématérialisée.
Cordialement.

AUC

Serge Guniat

PJ : lettre mairie maison PLU.pdf

Observation N° 3 (RegistreDemat) 03/03/2022 15:07:26
Par Christiane DAVID

N'étant pas en pleine Provence mais au bord de mer, les toits terrasses devraient être autorisés.
Esthétiquement des murs pleins de presque 2 m en bordure de routes et autres vont faire penser à une prison.
Une végétalisation est bien plus appropriée.
Le cahier des charges du lotissement "Le Domaine des Sirènes" devrait toujours être valable en priorité.
Merci de bien vouloir tenir compte de mes appréciations.

Observation N° 2 (RegistreDemat) 02/03/2022 11:09:46
Par Serge GUNIAT

Demande de rattachement zone UA

PJ : lettre mairie maison PLU.pdf

Observation N° 1 (RegistreDemat) 02/03/2022 10:28:39
Par ALAIN EDOUARD

je ne peut pas m'exprimer sur ce site!

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 83

ALK

N°2 + 4

Annexes des 55 pièces jointes hors doublons au registre dématérialisé (les numéros des observations du registre dématérialisé sont indiqués en haut à gauche)

le 8/3/2022

D.1

PIECE 3

Serge GUNIAT
50 passage JF Kennedy
83520 Roquebrune sur Argens
Mob. : 0678898443

Madame la Commissaire enquêteur
Enquête PLU
Mairie d'honneur - Parking des Artichauts
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-S/ARGENS * (Var) *

Roquebrune, le 02 mars 2022

Requête PLU – parcelles BE 573 et 214

Madame,

Par la présente je souhaite déposer une requête PLU ayant pour objet le rattachement de deux parcelles de ma propriété (cadastrées BE 573 et 214) à la zone UA du PLU dans laquelle se situe déjà ma maison, jointive à ces deux parcelles.

En effet, les parcelles BE 214, acquise en 2003 au moment de l'achat de ma maison, et 573 achetée aux domaines en 2004 se trouvaient toutes deux en zone 2UA.

Suite à l'annulation du POS 2000 en juillet 2005, ces deux parcelles se trouvent maintenant en zone UB/UC.
Il en résulte une perte de constructibilité, les distances aux limites ….. étant significativement plus contraignantes.

Nous avons le projet de bâtir une petite maison à but locatif sur la parcelle BE573 dont la configuration se verrait très contrainte par le règlement de la zone UB/UC.

De plus, les limites des dites parcelles sont constituées par le canal Sainte Anne d'un côté, la voie joignant les parkings de la salle de sport de l'autre et enfin la parcelle de ma maison sur la quasi-totalité du restant, ce qui ne devrait pas générer de difficultés particulières.

En conséquence, et afin de permettre une disposition plus harmonieuse pour la constitution du projet de maison, et afin de récupérer la constructibilité de ces deux parcelles par rapport à leurs dates d'achat, je sollicite leur passage en zone UA sur le prochain PLU.

Dans l'attente de votre réponse et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Serge GUNIAT

N° 14

ALK 21103/22 1/2

(D 2)

Michaël AMADO
Isabelle AMADO
Ariane AMADO
Diane AMADO
77 Rue de l'Assomption
75016 PARIS

Paris, le 9 Mars 2022

Madame la Commissaire
enquêtrice
Mairie de ROQUEBRUNE sur
ARGENS
Place des Félibres

83520 ROQUEBRUNE SUR
ARGENS

Adresse concernée :
348 Chemin des hauts Pétignons
83520 Roquebrune sur Argens
Cadastrée : Section AZ, N° 99, La Maurette, Surface 3 ha 09 a 90 ca

Madame la Commissaire,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU de Roquebrune je me permets de porter à votre connaissance les observations suivantes concernant notre résidence entourée de terrains que nous possédons dans le quartier des Pétignons (cf. références cadastrales ci-dessus) :

Au titre d'une donation que j'ai effectuée en date du 27 Juillet 2011 par acte de Me Lelouche, Notaire à Epinay-sur-Orge (91), mes filles Ariane AMADO et Diane AMADO sont nues-propriétaires et mon épouse Isabelle AMADO née BOCCARA et moi (Michaël AMADO) sommes usufruitiers d'une maison et de terrains cadastrés : Section AZ, N° 99, La Maurette, Surface 3 ha 09 a 90 ca, à l'adresse suivante : 348 Chemin des hauts Pétignons - 83520 Roquebrune sur Argens. Je les représente dans le cadre du présent courrier.

Notamment, nous vous indiquons que la plupart des habitants du quartier des Pétignons ne sont pas raccordés au réseau d'eau courante de Roquebrune. L'eau disponible provient uniquement de forages. En cas d'incendie, en l'absence de bornes à incendie, les seuls accès à de l'eau pour les services de lutte sont constitués par les quelques piscines privées (la seule citerne de 30.000 litres a été enlevée il y a plusieurs années et jamais remplacée).

Comme de nombreux autres propriétaires, nous faisons chaque année débroussailler à nos frais, les accès et les alentours de notre résidence selon les normes en vigueur (passage de 4 mètres de large) afin de permettre la circulation des véhicules de secours.

Il serait donc logique que le seul accès à l'eau, à savoir les piscines, soit étendu en permettant à tous les propriétaires de bénéficier des piscines et de leurs annexes sur les unités foncières supportant au moins une construction à usage d'habitation.

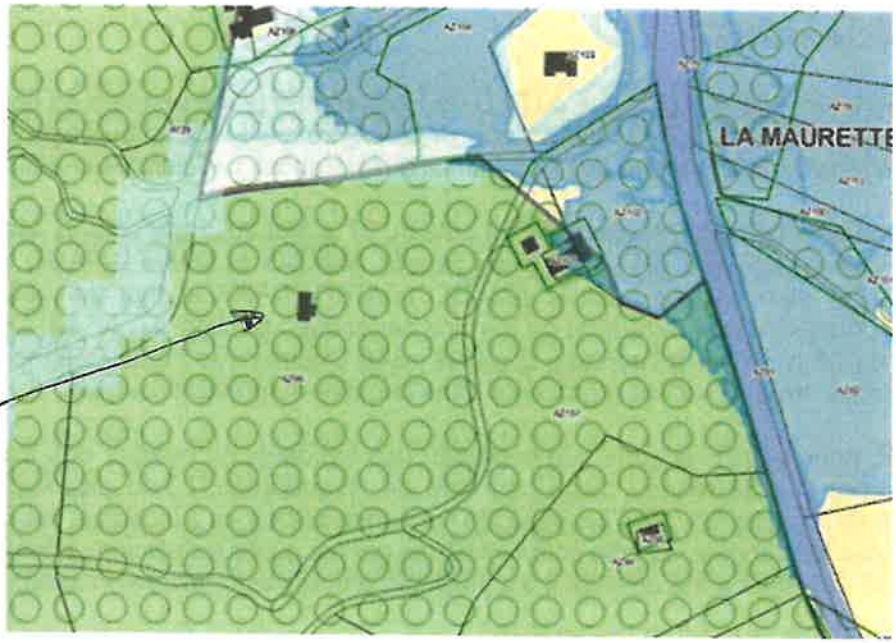
A ce titre, nous vous demandons que notre propriété puisse passer de la zone N actuelle à une zone Nm. Cela permettrait d'édifier des constructions légères afin, par exemple, stocker du matériel agricole (constructions indispensables pour répondre à l'obligation légale de débroussaillement autour des maisons), ou pour construire des piscines/réserves d'eau (pour la lutte anti-incendie).

A ce titre, il serait capital que notre maison soit « détourée » (comme le sont les maisons de nos voisins directs) pour permettre à l'avenir, des réhabilitations et des modifications mineures de notre construction.

Il en va de la sécurité et de **l'intérêt général** de notre habitation et, plus généralement, des habitants de notre quartier.

Demeurant à votre disposition à toutes fins, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire, l'assurance de notre parfaite considération.

Michaël AMADO



SECTION
AZ 93
MAISON A
DETOURER

N°18

y AUC 21/03/22

LEHOUX Brice

De: LEHOUX Brice
Envoyé: mardi 15 mars 2022 17:58
À: 'frances.jacques@neuf.fr'
Objet: Votre demande du 07 mars - Registre dématérialisé

Bonjour,

En réponse à la demande du 07 mars dernier que vous avez déposé via le registre dématérialisé et au regard du projet de PLU, je vous informe qu'il n'y a pas de surface minimum constructible au sein des zones urbaines.

Je me permets également de vous informer que le registre dématérialisé a été mis en place uniquement dans le cadre de l'enquête publique. Il s'agit donc d'y déposer des requêtes officielles. Il n'a pas vocation à servir de plateforme d'échanges.

Vous pouvez effectuer vos demandes d'informations via mes coordonnées en signature.

Cordialement,

Boite de Réception

De : frances.jacques@neuf.fr (frances.jacques@neuf.fr)
Objet : Enquête publique PLU
Envoyé le : 07/03/2022 11:33:57
À : plu-roquebrune@registredemat.fr

Haut du formulaire

Bas du formulaire

- Message

Bonjour,
Nous sommes informés de cette enquête publique par AGI pour le compte de l' ASL propriétaires des Dolmens. J'ai une question à poser avant de pouvoir répondre à cette enquête, quelle est la surface minimum de terrain constructible sur le territoire des Dolmens actuellement. Votre réponse me permettra de mieux m'exprimer sur le projet de PLU? Dans l'attente de votre réponse,
Bien cordialement,
Mme et Mr Francès

Brice LEHOUX
Chargé de mission PLU
Service Urbanisme
Hôtel de ville
Rue Grande André Cabasse
83520 Roquebrune sur Argens
04 94 19 59 42 |
www.roquebrune.com
blehoux@mairie-roquebrune-argens.fr

N°13

X ALK 11/03/2022

D.3

Louis KRACK
Rue Marie Curie, 3
L-8049 STRASSEN - Luxembourg
amu.lk@skynet.be
Syndic des propriétaires
du Groupement d'habitations
« Résidence des Dolmens »

Madame la Commissaire
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
FRANCE

Copropriété LES DOLMENS – SYNDIC

Par courrier recommandé + Par mail

Le 7 mars 2022

Chère Madame,

J'ai pris connaissance des éléments du PLU nouveaux.

De nombreux points prévus ne sont naturellement pas applicables au Groupement d'habitations dont les spécificités ont été établies depuis plus de cinquante années.

Toutefois, si vous considérez que certains éléments pourraient être applicables aux nouvelles constructions éventuelles, il est impossible d'appliquer :

- une emprise au sol limitée à 20%
- la distance minimale de 5 m entre le bâti et la limite du bien

Nous sommes opposés aux clôtures en murs pleins, principalement au vu de l'étroitesse des lots.

La présente vous est adressée tant en mon nom personnel qu'en ma qualité de syndic du groupement qui réunit près de 50 propriétaires.

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Louis KRACK

Villa Portinax
96 Boulevard des celtes
83380 LES ISSAMBRES

N°21

YALK 21/03/22

LEHOUX Brice

De: LEHOUX Brice
Envoyé: mardi 15 mars 2022 18:17
À: 'principiano@wanadoo.fr'
Objet: Votre demande du 14 mars - Registre dématérialisé

Bonjour,

En réponse à la demande du 14 mars dernier que vous avez déposé via le registre dématérialisé, vous trouverez ci-dessous un lien WeTransfer vous permettant de télécharger les éléments 4.2.1. et 4.2.2. :

https://we.tl/t-4cg6NDFdpN

Pour votre information, les document pèsent près de 350 Mo.

Je me permets également de vous informer que le registre dématérialisé a été mis en place uniquement dans le cadre de l'enquête publique. Il s'agit donc d'y déposer des requêtes officielles. Il n'a pas vocation à servir de plateforme d'échanges.

Vous pouvez effectuer vos demandes d'informations via mes coordonnées en signature.

Cordialement,

Boite de Réception

De : principiano@wanadoo.fr (Raymond PRINCIPIANO)
Objet : demande de documents graphiques
Envoyé le : 14/03/2022 11:10:31
À : plu-roquebrune@registredemat.fr

Haut du formulaire

Bas du formulaire

- Message
- Pièces jointes

Madame, Monsieur,

Bonjour

je consulte le dossier de PLU sur votre site

https://www.registredemat.fr/plu-roquebrune

j'arrive bien à visualiser / télécharger l'ensemble des documents

SAUF les éléments graphiques 4.2 :

4.2.1. REGLEMENT GRAPHIQUE

Télécharger Visionner

4.2.2. REGLEMENT GRAPHIQUE ZOOM

Télécharger Visionner

les téléchargements ou visualisation me renvoient "fichiers .pdf corrompus téléchargement impossible""

Pouvez vous SVP me faire tenir ces deux documents graphiques par retour de courriel ?

je vous en remercie par avance.

Bien cordialement.

Raymond Principiano.

T. 06 20 13 32 84

Brice LEHOUX
Chargé de mission PLU
Service Urbanisme
Hôtel de ville
Rue Grande André Cabasse
83520 Roquebrune sur Argens
04 94 19 59 42 |
www.roquebrune.com
blehoux@mairie-roquebrune-argens.fr

N°22

ALK 21/03/22 1/5

D.4

Mme Audrey CARPENEL
808 Route des Châtaigniers
83520 Roquebrune sur Argens
Tél : 06 47 11 19 84

Madame la Commissaire Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune sur Argens

Roquebrune sur Argens, le 14 mars 2022

Objet : requêtes enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme
Ville de Roquebrune sur Argens - Concerne parcelle AL529
Propriétaire CARPENEL Audrey

Lettre recommandée avec accusé de réception
Doublé d'un envoi par mail à : plu-roquebrune@registredemat.fr
Copie Monsieur le Maire de Roquebrune sur Argens

Chère Madame,

Une erreur s'est glissée dans le nouveau PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 6/10/2021.

En effet, la moitié de la parcelle dont je suis propriétaire, se trouve classée en zone Np au lieu d'une **zone N**.
Vous trouverez en pièces jointes croquis + courrier que j'avais reçu de la Mairie en 2018 (suite au PLU arrêté par délibération du 23/03/2017) m'indiquant que cette erreur de zonage serait modifiée et l'ensemble de ma parcelle AL529, classée en **zone N**.

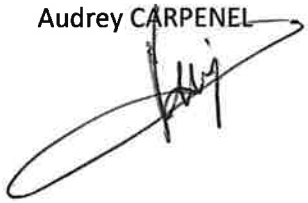
Vous voudrez donc bien faire le nécessaire, afin que ma demande de correction soit prise en considération dans le cadre du nouveau PLU.

D'autre part, suite à l'analyse du dossier d'enquête publique pour les phases 1 et 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur, il était prévu que la portion ligne nouvelle "Le Muy – Cannes" serait classée en phase 4 c'est-à-dire après 2038 selon le C.O.I.. Or, j'ai découvert qu'à la page 49 du dossier C "résumé non technique" de la SNCF, que des études seront faites dès 2022 sur cette portion de ligne et ce, hors enquête publique. La zone de passage préférentielle traversant la commune de Roquebrune sur Argens, il est très important de connaître les tenants et aboutissants de cette décision. Je vous remercie d'éclaircir ce point dans le cadre de nouveau PLU et me faire un retour car un grand nombre d'habitants seront impactés par ce tracé.

Vous en remerciant par avance et dans l'attente de vous lire,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, l'expression de mes sentiments respectueux.

Audrey CARPENEL



REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DU VAR

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

MAIRIE

HÔTEL DE VILLE
Le Village

Rue Grande André Cabasse
B.P. 50 004 - 83521 Roquebrune-sur-Argens CEDEX
Tél : 04 94 19 59 59
Fax : 04 94 19 59 50
e-mail : mairie@mairie-roquebrune-argens.fr
www.roquebrune.com

SERVICE URBANISME AMENAGEMENT

Tél. : 04 94 19 59 12
Fax : 04 94 45 25 72

Nos Réf : JPO/FL/FV/NB

MAIRIE D'HONNEUR

Le Village
Tél : 04 94 19 59 59
Fax Etat-Civil : 04 94 45 31 97

Fax Urbanisme - Affaires Maritimes : 04 94 45 25 72
Fax Foncier - Domaine Public : 04 94 81 72 37

MAIRIES ANNEXES

La Bouverie
Tél : 04 94 19 50 28
Fax : 04 94 19 72 75

Les Issambres
Tél : 04 94 55 07 16
Fax : 04 94 55 07 71

e-mail : mairie@mairie-roquebrune-argens.fr
www.roquebrune.com

En vertu de l'article 27 de la loi du 5 janvier 1978, vous êtes informés que vos courriers sont enregistrés sur support informatique. Le service gestionnaire de votre envoi est destinataire des informations collectées. Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès du service courrier.

ALK 2/5

Roquebrune-sur-Argens, le 7 août 2018

Mme Audrey CARPENEL
808 Route des Châtaigniers
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Madame,

Je fais suite à votre courrier concernant le zonage des parcelles cadastrées section AL N° 529, 367 et 366 sises lieudit « Les Châtaigniers » à Roquebrune sur Argens.

Comme cela a été indiqué dans le Rapport et Avis du Commissaire Enquêteur, dont extrait est joint aux présentes, le zonage prévu dans le projet de PLU arrêté par délibération du 23 mars 2017 sera modifié et lesdites parcelles seront classées en zone N.

A toutes fins utiles, je vous informe que l'intégralité du rapport et avis du Commissaire Enquêteur est en ligne sur le site de la ville dans la rubrique « Urbanisme ».

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué
Francesco LIO

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-S/ARGENS 64 (Var)

Tout courrier doit être adressé à Monsieur le Maire de manière impersonnelle.

Parcelle Mme Audrey CARPENEL

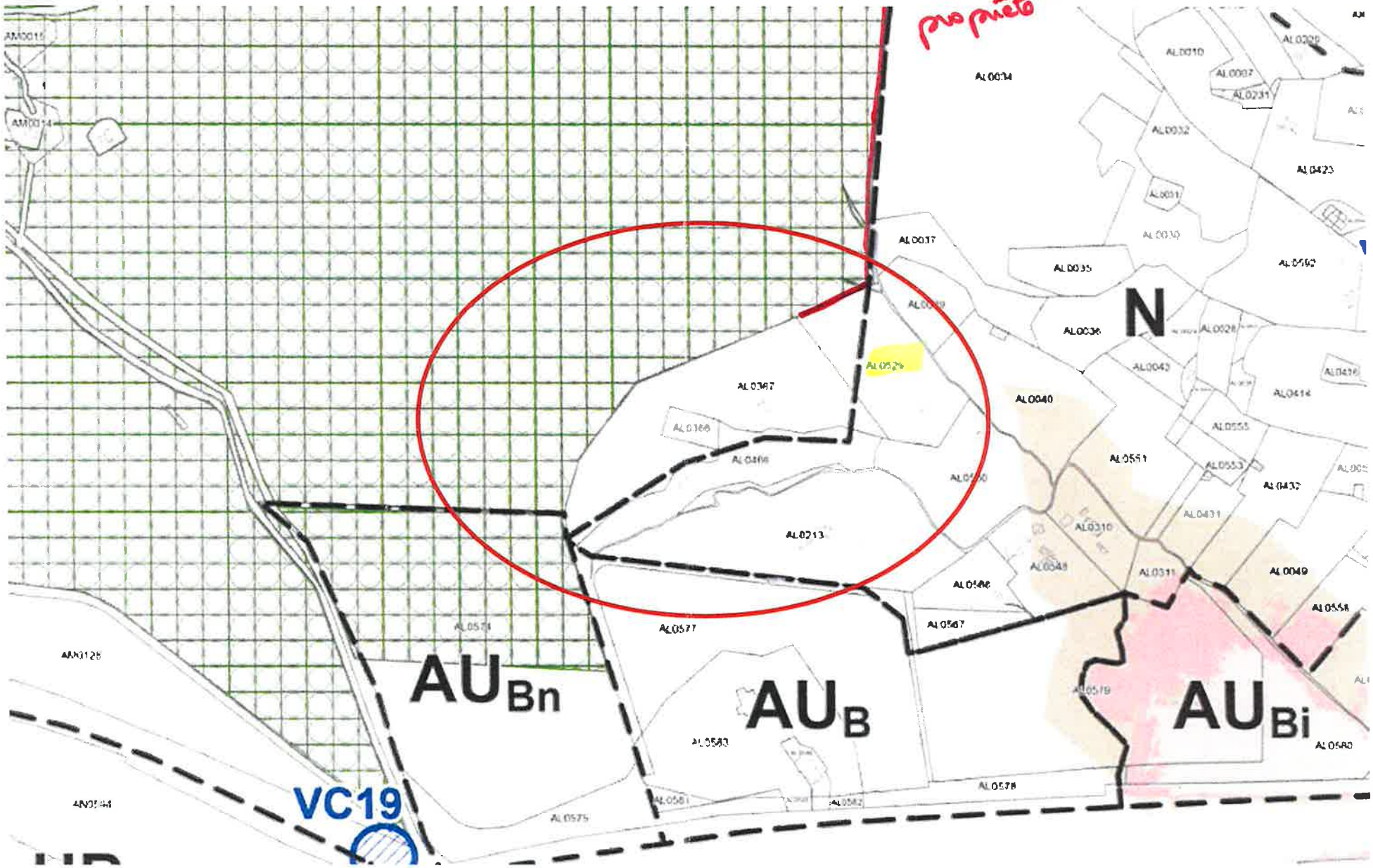
Planche B2.2 concerne les parcelles : AL0529 et par déduction la parcelle AL0367.

Incohérence dans le trait qui délimite la zone Np de la zone N, la logique vaudrait que la délimitation concerne la zone EBC comme sur la diapo 3 trait rouge.

Mme CARPENEL souhaite que sa propriété soit d'un seul tenant sur la même zone N. La configuration actuelle du zonage sépare la parcelle AL0529 et AL0367 en deux.

Merci de bien vouloir rectifier cette incohérence et faire glisser le trait comme sur la diapo 3.

ALK 3/5



ALK

4/5


AL0037
AL0038
AL0529
AL0367
AL0366
AL0466
AL053
AL0213
AL054

AL4C 515

N°27 Y 4LK 25/03/22 1/28

D.5

Claudine Escoffier

8 rue de Paris

« La petite France »

06400 CANNES

06 26 73 41 37

Mme le commissaire enquêteur

Le 13 mars 2022

Madame,

Agricultrice retraitée, fille d'agriculteur, j'attire votre attention sur des affaires personnelles, car je pense être lésée une fois encore dans le cadre de l'élaboration du PLU de Roquebrune sur Argens. Malgré des démarches vaines et des courriers infructueux qui m'ont usée, je tente encore de vous exposer mes souhaits.

Parcelle AH 168, lieu-dit « la Gêne », quartier des Blavets 1ha 66a 99ca.

Quels que soient les PLU proposés puis abandonnés, ce terrain, encore cultivé dans les années 40 et sur lequel se dressent les ruines d'un cabanon, a été l'objet d'un acharnement pour être classé en zone naturelle avec servitude EBC. J'insiste sur la qualité très ordinaire du boisement existant, pins malades, maquis et plantes envahissantes ainsi que cela a été constaté par huissier le 21 mars 2012 (cf. constat ci-joint). Cette végétation peu engageante présente un risque élevé de déclaration d'incendie et ne justifie ni la classification d'espace boisé classé, ni une protection spéciale en ce qui concerne la valeur des sols. D'ailleurs la cour d'appel d'Aix-en-Provence a grevé cette parcelle d'un droit de passage (le 5 novembre 2013) au profit d'un fonds voisin, pour permettre la construction d'une villa (ce que je ne conteste absolument pas) alors que d'autres terrains attenants appartenant au Prince Bourbon des deux Sicile offraient déjà un passage. De plus mon terrain est situé dans un quartier d'habitations plus ou moins récentes. Si loi littorale il y a, elle devrait s'appliquer pour tous ! A propos, les plans proposés à la mairie ne sont pas à jour puisque la maison de la parcelle AH167, construite depuis environ 2 ans, n'apparaît pas.

Ainsi un reclassement en zone d'habitation avec un cos adapté ne saurait être considéré comme une urbanisation nouvelle, et bien mieux, participerait à la lutte contre les incendies, car cette végétation dense et envahissante serait alors entretenue à l'image des Mayombes (chambres d'Hôtes et gîtes), établissement situé juste en face.

Au vu de tous ces éléments je demande donc la rectification de classement de ce terrain en zone constructible sous condition. Pour cela, je sollicite l'intervention sur place d'un fonctionnaire pour considérer mes arguments avant de donner un avis par simple consultation d'un plan ou en se référant aveuglément à une législation de façon autoritaire.

Je vous remercie de prendre en considération ma demande et attends de votre part de convaincre la municipalité de saisir la commission CDNPS afin de m'épauler dans cette démarche.

A LK 2/28

Pierre SALORD **Gérard CHARLIER de VRAINVILLE** **Frédéric ANGOT**

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
Société titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice
63 Rue Edmond Poupé BP 17 - 83601 - FREJUS Cedex
CDC 0000 176681 U - CCP 6335 63 V Marseille

Mme Claudine ESCOFFIER
8 rue de Paris
06400 CANNES

REFERENCE A RAPPELER
A1201323
ESCOFFIER

Fréjus, le 22 mars 2012

Vos Références :

N°: 7069808
RM / CO51

EUROJURIS FRANCE

www.huissier-frejus.com

Madame,

Je vous retourne SECOND ORIGINAL et COPIE du procès-verbal de constat dressé en date du 21/03/12. :

Les frais de mon intervention se détaillent comme suit :

Date	Désignation de l'acte	H.T	TVA 19.6	Taxe	Débours	TTC.
21/03/2012	constat	209,74	41,11	9,15		260,00
	Totaux EUROS	**209,74**	**41,11**	**9,15**	**0,00**	**260,00**
	Déjà acquis EUROS					**-0,00**
	Solde à votre charge EUROS					**260,00**

En votre aimable règlement, par le moyen à votre entière convenance, en rappelant la référence : **A1201323**
Vous remerciant de la confiance que vous m'avez témoignée, je vous prie de me croire, votre bien dévoué

PS :

P. SALORD – G. CHARLIER de VRAINVILLE – F. ANGOT

Tél	04.94.44.52.60
Tél. Constat	06.20.69.15.22
Tél. service urssaf	04.94.44.52.69
Fax	04.94.44.52.65
Email	sscv@wanadoo.fr

Prochaine vente aux enchères le:17.03.2012
Salle des ventes de Saint Raphaël
260 Avenue du Grand Défend

TVA PAYEE A L'ENCAISSEMENT N° IDENTIFIANT TVA FR45307421917000039 APE 741 A
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREE, LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE
HORAIRES OUVERTURE DU LUNDI AU JEUDI DE 08:30 A 12:00 ET DE 14:00 A 17:30, VENDREDI DE 8:00 A 12:00 ET DE 14:00 A17:00
PAR MESURE DE DISCRETION,AUCUN RENSEIGNEMENT NE PEUT ETRE DONNE PAR TELEPHONE
Conformément à la Loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 : vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent (n°de déclaration CIL 164 522).Pour exercer ce droit , veuillez vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

3/28

Société Civile Professionnelle
Pierre SALORD-Gérard CHARLIER de VRAINVILLE-Frédéric ANGOT
Huissiers de Justice Associés
63, rue Edmond Poupé BP 17
83601 FREJUS Cedex
Téléphone : 04.94.44.52.60-Fax : 04.94.44.52.65
http/www.huissier-frejus.com

SECOND ORIGINAL

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Dressé à la demande de :

Mme Claudine ESCOFFIER, née le 27/09/1954 à Saint-raphael (83), 8 rue de Paris, 06400 CANNES

COUT DU CONSTAT	
Droits fixes art.6 et 7	202.77
Frais de déplacement art.18	6.97
Total HT	209.74
TVA à 19.6%	41.11
Taxe forfaitaire art. 20	9.15
Total TTC	260.00

ALK 4/28

Société Civile Professionnelle
Pierre SALORD Gérard CHARLIER de VRAINVILLE Frédéric ANGOT
Huissiers de Justice Associés
63 rue Edmond Poupé BP 17
83601 FREJUS Cedex
Téléphone : 04.94.44.52.60
Fax : 04.94.44.52.65 E.mail : sscv@wanadoo.fr
http/www.huissier-frejus.com

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Dressé l'an DEUX MILLE DOUZE
et le **VINGT ET UN MARS**

A la demande de :

Madame ESCOFFIER Claudine
née le 27 septembre 1954 à SAINT RAPHAEL
demeurant 8 rue de Paris à CANNES.

EXPOSE REQUISITION

Madame ESCOFFIER m'expose qu'elle est propriétaire d'une parcelle de terre cadastrée AH 168 sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, chemin rural dit la Combe, lieudit La Gêne.

Madame ESCOFFIER nous indique qu'elle a déposé un permis de construire pour édifier une maison d'habitation, qu'il était prévu que cette habitation soit réalisée dans la partie la moins boisée de la parcelle en partie haute dans l'angle Nord Est en bordure du chemin et longeant la propriété BOURBON au Nord.

Le permis a été accepté par la mairie de ROQUEBRUNE sur l'espace d'une fenêtre en partie Nord de la parcelle.

5/28 A LX

Madame ESCOFFIER me requiert afin de venir constater l'état de la parcelle, décrire les végétaux se trouvant sur la parcelle et décrire l'environnement immobilier de la parcelle.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Nous, Frédéric ANGOT Huissier de Justice associé de la Société Civile Professionnelle : Pierre SALORD, Gérard CHARLIER de VRAINVILLE et Frédéric ANGOT Huissiers de Justice Associés titulaires d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de FREJUS y demeurant 63 rue Edmond Poupé

Nous nous sommes rendus ce jour **VINGT ET UN MARS DEUX MILLE DOUZE à SEIZE HEURES TRENTE** sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, chemin rural dit la Combe, lieudit La Gêne.

CONSTATATIONS CONCERNANT LA VEGETATION PRESENTE SUR LE TERRAIN

Nous nous positionnons sur le chemin communal, au bout de la parcelle de notre requérante.

Nous constatons que le chemin communal longe la parcelle de notre requérante sur toute sa longueur.

Nous constatons que la portion où était prévue la construction est la moins boisée de la parcelle, elle est à proximité immédiate du chemin communal dit de La Gêne.

Nous constatons que le terrain est occupé majoritairement par des pins maritimes.

Nous ne constatons aucun arbre exceptionnel.

Nous constatons que de nombreux pins sont morts ou endommagés par les événements climatiques récents.

Vu leur taille, nous constatons que la majorité des arbres sont relativement récents.

(voir photos 1 à 12)

A CK 6/28

CONSTATATIONS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT FONCIER DE LA PARCELLE

Nous constatons que la parcelle est quasiment entourée de constructions.

Côté Nord et Nord Est, nous trouvons la propriété BOURBON, avec une maison et des espaces totalement débroussaillés.

Madame ESCOFFIER nous indique que des permis auraient été déposés pour ces espaces.

Du côté Ouest, le long du chemin, juste en face de la parcelle de notre requérante, nous trouvons plusieurs constructions.

Tout d'abord sur la parcelle 319, nous relevons la présence d'une maison d'hôtes avec des habitations légères et une villa.

Nous poursuivons sur le chemin, toujours en face de la parcelle de notre requérante, nous trouvons une imposante villa avec piscine, parcelle 320.

Les parcelles 321 et 322 sont utilisées en partie à usage de parking.

Toujours sur le chemin, nous arrivons à la fin de la parcelle de notre requérante.

Nous constatons à droite et à gauche la présence de constructions.

Parcelle 219 propriété KOCH André, à l'Ouest du chemin, nous trouvons une maison d'habitation, différentes constructions légères.

Côté Est du chemin, nous trouvons plusieurs constructions dont certaines avec piscine : parcelles 329, 330 (TAIEB HENNI), parcelle 321 (MILLANOLE)

(voir photos 13 à 27)

Tout au long du chemin en direction de la DN7 et du village, nous trouvons des constructions en continu, jusqu'à la DN7 avec une zone artisanale.

(voir photos 28 à 31)

7/28

CLOTURE

Ces constatations effectuées nous avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérante et avons annexé audit procès verbal l'ensemble des photos prises lors de nos constatations.

DONT ACTE

HUISSIER DE JUSTICE

Gérard CHARLIER de VRAINVILLE - Pierre AMORD - HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES - FREJUS - Frédéric ANGOT

Maître Frédéric ANGOT
Huissier de Justice Associé.

ALK 8/18





7

9/28 ALK



(3)



(4)



(5)

ALK 10/28



(6)



(7)

1^ 178

ACK



8



9



10

AUK 12/28



(11)



(12)

13128 ALK



(13)



(14)



(15)



(16)

15 128 A CLC





18

ALK 16/28



(19)

Pierre SALORD - Gérard CHARLIER de VRAINVILLE
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
83300 DRAGUIGNAN



(20)

1X/28 ACK



(21)



(23)

ALC 18/28



(23)

Gérard CHARLIER de VRAINVILLE - Frédéric ANCIOT - Pierre SCHMITT
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS



(24)

19 128 ALK



(25)



(26)

A UK 20/18





21/28 ALK



(29)



(30)

ALK 22/28



(31)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Gérard CHARLIER de VRAINVILLE - Frédéric ANCIOT - Pierre SALORD - HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS - 83600 FREJUS

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : AH

Échelle d'origine : 1/2000

Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 21/04/2010
(fuseau horaire de Paris)

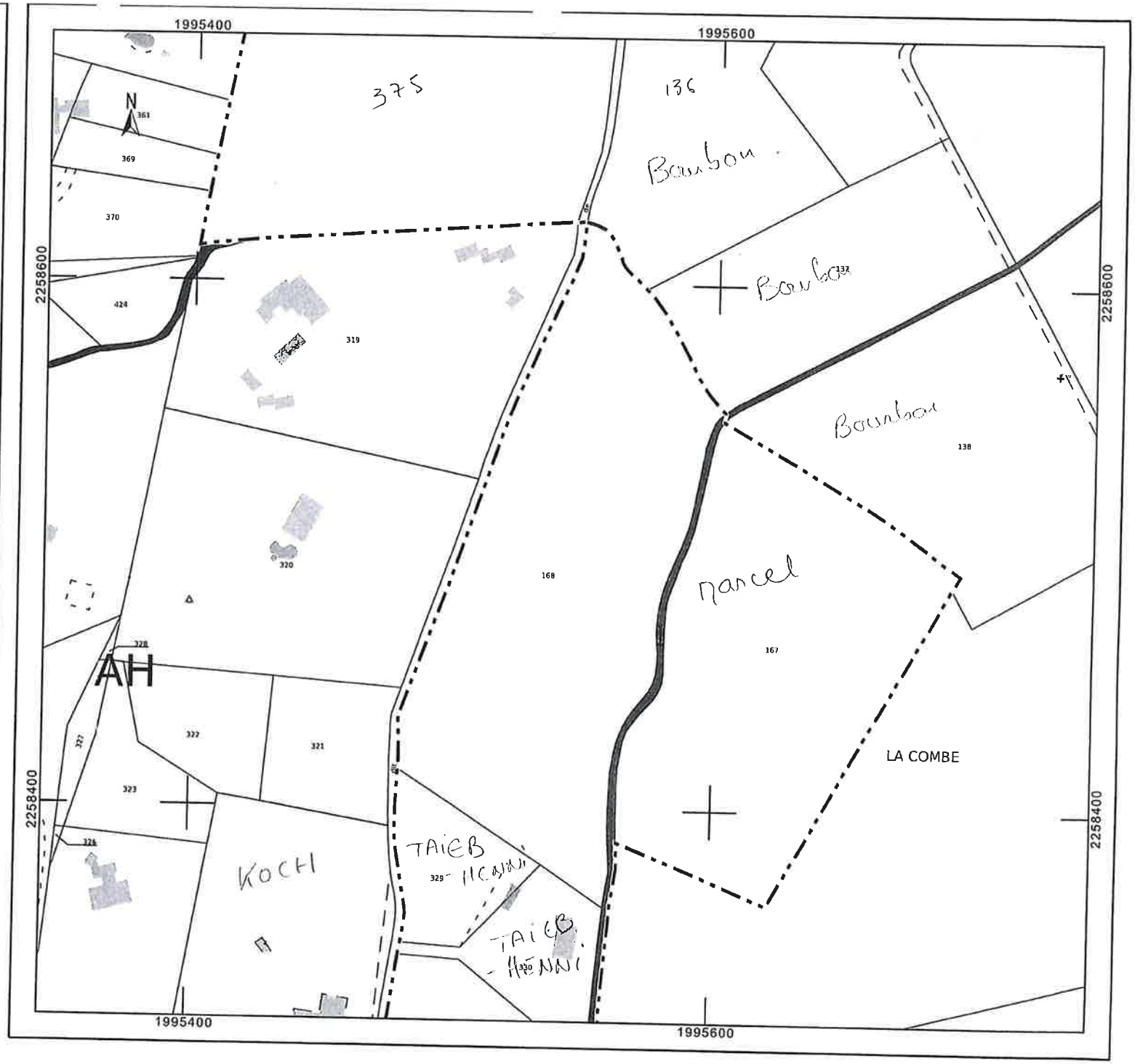
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
DRAGUIGNAN
Chemin de Sainte Barbe B.P. 407 83008
DRAGUIGNAN Cedex

tél. 04/94/60/49/33 -fax 04/94/47/26/41
Cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

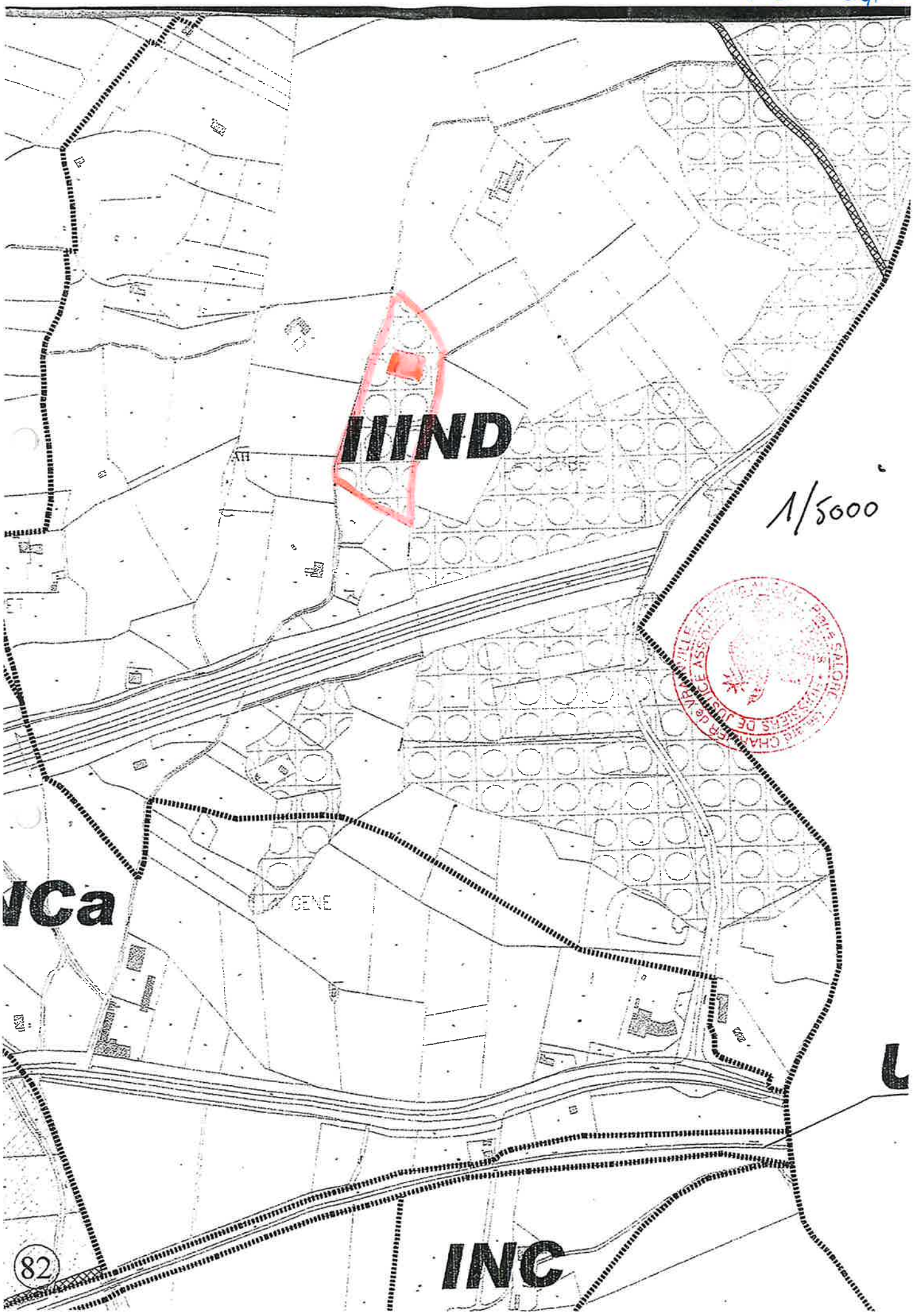
cadastre.gouv.fr

©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

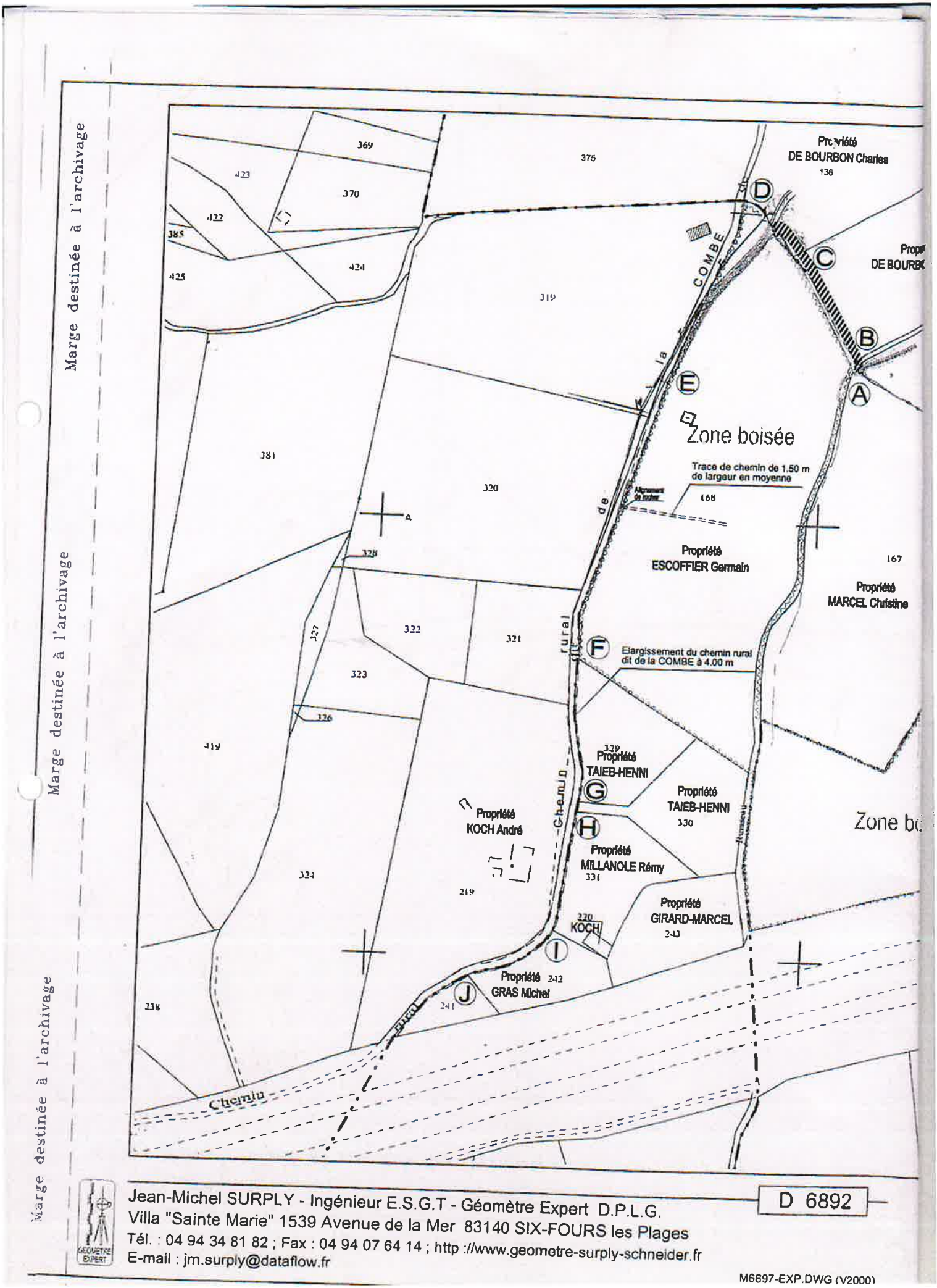


23/128 ALK

ALK 24/28



AUK 25/28



Jean-Michel SURPLY - Ingénieur E.S.G.T - Géomètre Expert D.P.L.G.
Villa "Sainte Marie" 1539 Avenue de la Mer 83140 SIX-FOURS les Plages
Tél. : 04 94 34 81 82 ; Fax : 04 94 07 64 14 ; http ://www.geometre-surply-schneider.fr
E-mail : jm.surply@dataflow.fr

D 6892

M6897-EXP.DWG (V2000)

AUK 26/28

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 02/02/2011
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

©2010 Ministère du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

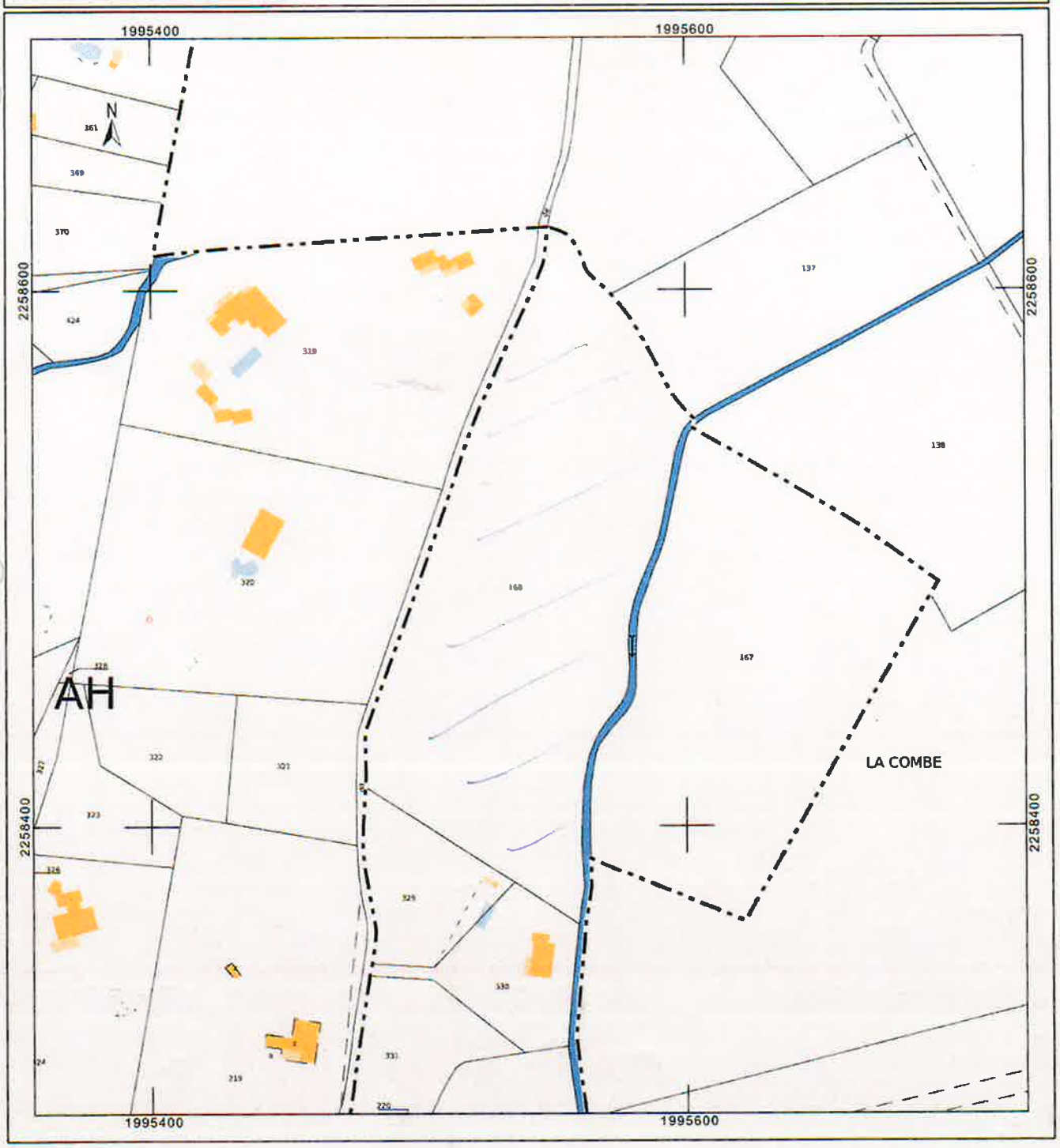
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
DRAGUIGNAN
Chemin de Sainte Barbe B.P. 407 83008
DRAGUIGNAN Cedex

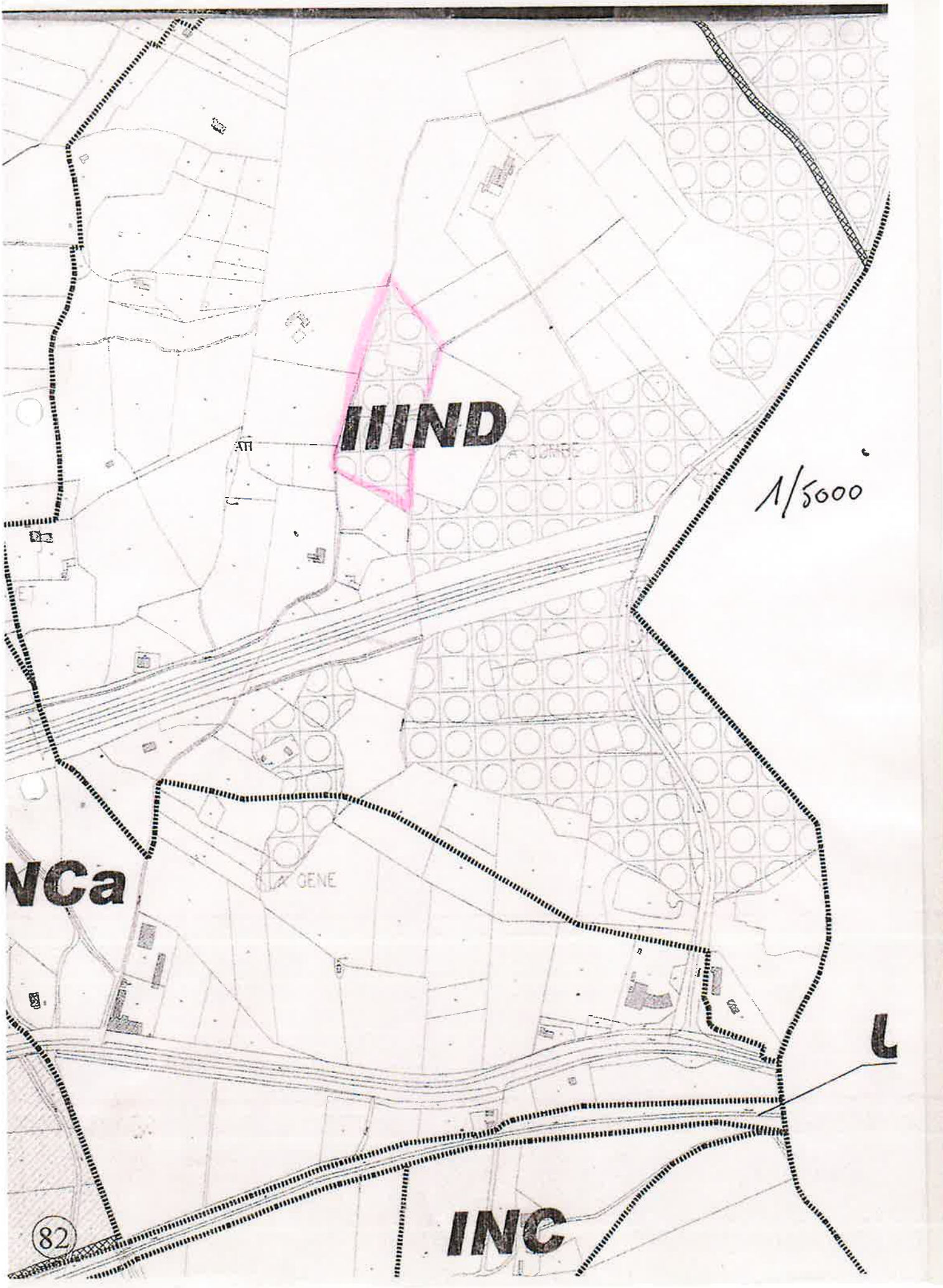
Cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ALK 27 18



ALK 28/28

Sur Argens



Légende

- Commune
- Txt lieu dit
- Numéro de voie (dans la voie)
- Numéro de parcelle
- Cimetière
- Voie ferroviaire
- Ruisseau, ravin
- Axe de voie
- Limite de voie publique
- Pièce d'eau (étang, piscine)
- Cours d'eau
- Bâti religieux
- Bâti public
- Bâti léger
- Bâti privé
- Subdivision fiscale
- Parcelle
- Photo 2015

le la collectivité

SP no 36 et 37, 41, 43, 44, 45, 49, 50, 76, 79, 127

N° 28

X ALK 1/22

D.6

1/4/22

Participation du Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres

4896 Corniche des Issambres – **83380 LES ISSAMBRES**
Association agréée par la Préfecture

à l'Enquête publique du PLU de Roquebrune-sur-Argens
du 28 Février 2022 au 1er Avril 2022

A Madame l'Enquêtrice Publique

Avant de vous faire part de nos observations découlant des avis de nos adhérents tous sambracitains sur le projet de PLU, pour lequel vous avez été désignée en qualité d'Enquêtrice, nous voudrions vous présenter notre Comité.

Le « **Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres** » existe depuis 50 ans et ses présidents successifs ont relayé avec constance les souhaits des habitants des Issambres auprès des différents organismes publics concernés par la sauvegarde et l'aménagement des Issambres.

Le CSAI est une association fondée **le 14 avril 1972,** association régie par la loi du 1er Juillet 1901 et le décret du 16 août 1901.

Objectifs du CSAI : Sans aucune tendance politique et par tout moyen légal :

- ✓ Aider à préserver, embellir et améliorer le site des Issambres pour le bien public, des usagers et des habitants.
- ✓ Préserver et améliorer la qualité de vie des habitants du quartier des Issambres en matière d'aménagement (PLU…), d'équipement (distribution d'eau et assainissement, éclairage public, voierie, parkings,…) de présence et de qualité des services publics nécessaires, de nuisances diverses et de risques d'incendie et de sécurité en général.
- ✓ Défendre les intérêts collectifs et généraux des habitants permanents et temporaires des Issambres.
- ✓ Œuvrer pour la protection de la faune et de la flore maritime et terrestre
- ✓ Informer les autorités compétentes des problèmes présents et prévisibles du quartier des Issambres.
- ✓ Mener, le cas échéant, les actions et recours nécessaires pour sauvegarder les intérêts des habitants du quartier des Issambres dépendant de la Commune de Roquebrune-sur-Argens.

Pour en savoir plus, **consulter le site https://www.sauvegarde-issambres.fr**

ALK 2/22

Les observations et recommandations du CSAI se limiteront au quartier des ISSAMBRES – commune de Roquebrune-sur-Argens (observations en caractères italique)

Tout d'abord, le CSAI a noté avec satisfaction la volonté affichée dans le PLU de la commune

« de valoriser l'authenticité du littoral
et de renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de Roquebrune-sur-Argens »

sachant que les 6 axes du PADD de Roquebrune-sur-Argens ont recueilli, dans leur principe, l'adhésion des sambracitains.

Le CSAI note avec intérêt que le quartier des Issambres, en dehors des zones forestières et des zones littorales, est classé dans sa grande majorité en zone UD, c'est-à-dire en Zone urbaine à faible densité. Il sera évoqué plus loin les autres zones, notamment les zones UB : Zone urbaine à faible densité et les zones UP : zone portuaire.

Toutefois, certains points paraissent contradictoires avec les intentions. Ces points qui seront développés font l'objet des remarques et interrogations du CSAI et de ses adhérents.

- ***Architecture***
- ***Urbanisation – Zonage & règlement***
  - ***Les points positifs***
  - ***Les points qui prêtent à confusion ou interrogation***
  - ***ZONES A et N – Emprises au sol***
  - ***EQUIPEMENTS PUBLICS (ou assimilés) – Emprises au sol***
  - ***Remarques sur les articles suivants***
  - ***Règles communes à toutes les zones - Clôtures***
- ***Littoral – Calanques des Issambres***
- ***Port et règlement de la zone UP***
- ***Transport : gare et piste cyclable***
- ***Parking***
- ***Nuisances sonores***
- ***Activité touristique***

◄►

Pour les 8 points cités, le CSAI formule des recommandations ou demandes précises qui sont récapitulées immédiatement pour la clarté de l'exercice. Toutes ses demandes sont ensuite explicitées par le détail des analyses conduites à l'examen des documents du PLU de Roquebrune-sur-Argens

AUK 3/22

ARCHITECTURE

Est- il bien clair que désormais les construction genre cube comme illustrée par le document marketing du promoteur, (construction en cours de finition en 2022 bd du val d'esquières) seront interdites ?

URBANISATION - ZONAGE & REGLEMENT

Le CSAI demande une clarification des intentions de la commune sur les projets en zone UB :zone d'extension urbaine. Pour l'aménagement du centre de San Peïre, il faudrait que la commune définisse une OAP.

Quid du respect des règles des copropriétés et lotissements et du respect de la zone littorale (100 mètres) dans les zones UB de San Peïre et du Port

En zones A & N

Il conviendrait de fixer une emprise maximum (20% comme l'ancien POS) afin de garantir une préservation des Espaces Naturels N dans le futur

EQUIPEMENTS PUBLICS (ou assimilés)

Il conviendrait de définir des emprises maximales pour chaque zone afin d'encadrer l'aménagement des « équipements publics » ou privés

La hauteur d'excavement et d'exhaussement de 2m est trop importante car elle correspond quasiment à un niveau supplémentaire

Le CSAI demande de <u>MODIFIER</u> dans le Lexique B19 un espace libre comme suit :

Un espace libre peut être qualifié de pleine-terre si :

- ***Son revêtement est perméable (les aires de stationnement dont l' « ever-green » et leur accès sont exclus des surfaces de pleine terre),***
- ~~***En tréfond, les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfond ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique des sols et permettent notamment le raccordement en sous-sol à nappe phréatique.***~~ ***>cet alinéa est à supprimer dans l'ARTICLE B19 du PLU***
- ***Il doit pouvoir recevoir des plantations***

Dimension des piscines : Emprise maximum au sol de l'ordre de 5 % de la surface de la parcelle. Distance à 5 mètres des limites séparatives (et non 3 mètres) du fait des nuisances sonores

Littoral – Calanques des Issambres

Dans ce cadre, le CSAI formule à nouveau sa demande de «préserver tout le littoral des Issambres, et notamment ses Calanques, en le mentionnant comme un « Espace Remarquable » au sens de l'Article R121-4 du code de l'urbanisme.

ALK 422

Compte-tenu de la description qui est faite des milieux littoraux, il est grand temps d'intervenir pour sauver ce qui peut l'être, d'où la demande de classement faite par le CSAI

Port et règlement de la zone UP

Le CSAI demande qu'il soit fixé un coefficient d'emprise au sol dans la zone UP, que la hauteur autorisée soit revue à la baisse et que la longueur des façades soit revue également à la baisse.

Transport : gare et piste cyclable

Le CSAI alerte sur la nécessité du maintien d'une circulation à double sens sur l'allée du Train des Pignes, voie parallèle à la RD559, besoin prioritaire justifiant soit la remise en cause de la localisation du projet de la piste cyclable, soit la suppression de ce projet.

Parking

Aux Issambres, la problématique de place de parking ne se pose que deux mois par an avec l'afflux des touristes en période estivale.Tout le reste de l'année les parkings sont vides. Il faut espérer que dans ces conditions il n'est pas prévu de construire de nouveaux parkings ce qui aurait pour conséquence de bétonner un peu plus les Issambres et d'accroître inutilement les surfaces imperméabéalisées.

A cet égard ne serait-il pas judicieux de supprimer les places de parkings situées sur le port devant les restaurants du port ??. Cela éviterait d'avoir vue sur voiture en étant en terrasse de ces restaurant au lieu d'avoir vue sur le port et les bateaux et requalifierait en mieux ces restaurants.

Nuisances sonores

La problématique des nuisances sonores des jets-skis mériterait d'être étudiée et prise en compte ne serait-ce que pour prévoir des contrôles du respect des normes de décibels émis.

Activité touristique

Contribuer à une présence assidue dans les résidences secondaires participerait largement du développement économique au bénéfice des comerçants et artisans alentour.Il faudrait faire preuve d'innovation dans ce domaine (séjours de télé-travail ...)

ALK 5h

1. ARCHITECTURE

Il est prévu dans le PLU de :

- « Préserver la caractère provençal de l'architecture »(PADD page 18)
- « L'architecture provençale est privilégiée à tr vers les règles communes à toutes les zones dans le règlement écrit » (Tome 1 justification des choix page 46)

Et pourtant le règlement écrit mentionne :

- « En cas de toiture à pans, l'inclinaison du toit devra être comprise entre 25 et 35% maximum. Les toitures à pans devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile locale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matéria
  Les toitures tropéziennes sont admises dans la limite de 30% de la toitur
  Seuls les toits-terrasses accessibles prolongeant des surfaces de plancher sont admis. Par ailleurs, lorsqu'une construction existante dotée d'un toit-terrasse inaccessible fait l'objet d'une extension, un toit-terrasse inaccessible peut être adn;iis sur cette extension »
  (Règlement écrit page 39)

Si les terrasses tropéziennes ont l'avantage de préserver en grande partie les toits en pentes, il n'en est pas de même des toits terrasses qui sont plats.

Doit-on comprendre qu'ils ne seraient désormais autorisés que, et seulement si,ils consituent en quelque sorte une terrasse en prolongement d'une pièce ? le paragraphe n'est pas clair.

Est- il bien clair que désormais les construction genre cube comme illustrée par le document marketing du promoteur, (construction en cours de finition en 2022 bd du val d'esquières)seront interdites ?



ALK 6/22

2. URBANISATION – ZONAGE & REGLEMENT

Nous relevons de nombreux passages visant à préserver le cadre de vie des issambres et la volonté de limiter l'urbanisation.

Mais il semble y avoir des contradictions ou des manques de précisions qui laissent perplexes quand à ce que sera la réalité.

2.1 Les points positifs

- « Le maintien de la qualité de vie se traduit dans le PLU par la préservation des tissus existants urbains présentant un intérêt paysager notamment les Issambres ».(Justificatif des choix page 8)

- « Une densification urbaine contrainte oar une topographie marquée au niveau des Issambres »(Diagnostic territorial page 108)

- « La délimitation des Espaces Proches du Rivage du SCoT est intégralement reprise dans le PLU. La définition a été conçue à partir de trois critères : la visibilité, la distance du littoral, le relief et la configuration des lieux. La sensibilité sur les Issambres est forte du fait de la géographie en surplomb collinaire sur la mer. La sensibilité étant forte, il est nécessaire de prendre en compte une profondeur élevée pour couvrir toutes les pentes jusqu'à la ligne de crête. Certains terrains non visibles depuis la mer car situés en contre-pente appartiennent quand même aux espaces proches du rivage de fait de la configuration des lieux soit une urbanisation littorale diffuse avec un taux de végétalisation élevé. La limite de l'espace proche du rivage s'appuie sur la ligne de crête du Col du Bougnon. Elle englobe clairement la zone agglomérée des Issambres et au-delà les espaces naturels jusqu'à la limite sur le relief. Les espaces proches du rivage se caractérisent par une urbanisation continue sur l'essentiel du trait de côte. Les espaces proches du rivage se traduisent essentiellement par des zones U ainsi que des zones N, il n'y a pas de zone à urbaniser AU. Les évolutions prévues par le PLU sur les espaces proches du rivage s'inscrivent dans une logique d'intensification faible dans la logique de la réglementation applicable de la loi Littoral et ont vocation à préserver le cadre de vie et la qualité du paysage littorale très urbanisé. » (Justification des choix page 29)

- « L'urbanisation future n'aura pas vocation à étendre les limites urbaines au sein de l'espace proche du rivage. » « La zone U prévue au sein des Issambres s'appuie sur les limites actuelles en intégrant les périmètres des ZAC non clôturées. » (Justification des choix page 45)

- « le quartier des Issambres est inscrit en zone UD pour la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine.Cette zone est à vocation de quartier résidentiel peu dense.Il s'agit de préserver les caractéritiques urbainesexistantes tout en permettant l'évolution

2.2 Les points qui prêtent à confusion ou interrogation

- « Stopper l'exension de l'urbanisation en dehors des agglomérations , notamment dans les secteurs du Perrussier, de la Rouvière et des Tourres. » (PADD page 19)

Pourquoi, les Issambres ne sont pas mentionnés ?

AUK7/22

- « permettre la réalisation de formes urbaines plus denses moins consommatrices d'espace, dans la production neuve » (Padd page 19)

Est-ce à dire permettre plutôt des immeubles et plutôt à grands nombre d'étages que des maisons ? ce qui est parfaitement contraire à l'esprit de la préservation du cadre de vie.

- « Que ce soit la zone climatique ou pavillonnaire, le secteur est généralement sous dimensionné. Il est donc nécessaire qu'en accompagnement d'une densification souhaitée, les réseaux capables de supporter ou non une densification soient correctement objectivés. Ils seront coûteux et compliqués à rénover en raison de la configuration viaire peu propice au maintien des travaux et de la circulation. La densification de la zone pavillonnaire reste donc conditionnée à des secteurs particuliers où la capacité du site comme des équipements publics le permet. Par ailleurs, la densification ne peut être, compte tenu du contexte particulier de la « ville de bord de mer » envisagée que sur une action hybride (action privée et publique conjointe), sous peine de provoquer plus de problèmes que de solutions » (Diagnostic territorial page 69)

Pourquoi mentionner une densification souhaitée ? n'était-ce pas l'inverse ?

- « Le développement urbain du territoire s'appuie sur les polarités existantes du territoire à savoir Bouverie, Village, Issambres et la polarité territoires sous pression complémentaire des 4 Chemins. Le développement urbain sera réalisé sur ces espaces. Les zones d'habitat diffus n'ont pas vocation à se développer. » (Justificatif des choix page 26)

Pourquoi inclure les Issambres dans le développement urbain du territoire alors qu'il est mentionné par ailleurs que tout les issambres sont exclus des zones de développement urbain UB ?

- « Une concentration plus abondante du cordon littoral constitue le centre de vie de San Peire, dont les qualités urbaines et environnementales doivent y être accrues. » (Diagnostic territorial page 69)
- « Aux Issambres deux espaces seront définis : la centralité San-peire, la Thébaide dans laquelle l'urbanisation respectera la densité actuelle en renouvellement urbain, l'agglomération déduite de la centralité ou s'appliqueront les densités environnantes » (PADD page 20)
- « Requalifier le centre historique de l'agglomération (autour de la place San-Peire) en y dévelloppant de la mixité fonctionelle, sociale et intergénérationelle tout en mâitrisant la densité. (PADD page 24)

En définitive il est bien difficile de comprendre quel est le projet pour San Peire ? Cette place est petite et comprend déjà des services indispensables comme la poste, la mairie annexe, la police municipale et des commerces. On ne voit pas bien comment il pourrait y être y être mise en œuvre une mixité sociale et intergénérationnelle (HLM et maison de retraite ?) en renouvellement urbain et en y préservant la qualité de petite centralité balnéaire. L'inquiétude est qu'il puisse y être construit des grands immeubles, dénaturant totalement ce cadre de vie à préserver. C'est la même inquiétude pour la Thébaïde qui n'est pas un village. Le projet mériterait d'être clarifié.

Le CSAI demande une clarification des intentions de la commune sur les projets en zone UB :zone d'extension urbaine. Pour l'aménagement du centre de San Peïre, il faudrait que la commune définisse une OAP.

Quid du respect des règles des copropriétés et lotissements et du respect de la zone littorale (100 mètres) dans les zones UB de San Peïre et du Port

ALK 8/22

Capacités de densification (espaces non-bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis (justificatif des choix page 88)

Les chiffres ne sont pas identiques d'un tableau à l'autre. Et puisque les issambres non pas vocation à être une zone UD donc à urbaniser, où sont ces surfaces ?

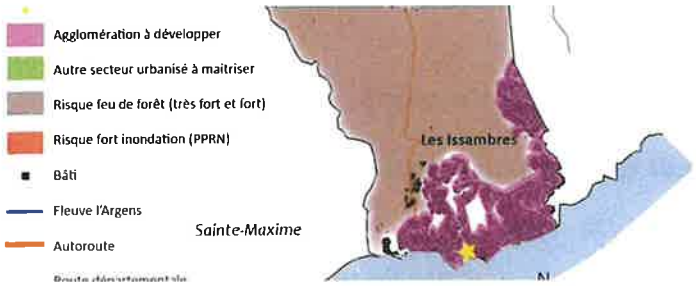
A noter les règlement graphiques et zoom sont impossibles à télécharger

	Vocation dominante	Surface en ha	Nombre de logements	Densité nette moyenne
Village	Habitat	2,5	125	50
Bouverie	Habitat	1,9	95	50
Issambres	Habitat	6	180	30
Quatre Chemins	Habitat	12,3	615	50
	Activités	3,3		
TOTAL		26	1015	

	Nom	Surface en ha	Nombre de logements	Densité moyenne
Village	OAP AICARDS	1,5	257	171
	Autres	3,44	202	59
Bouverie		0,2	10	50
Issambres		1,3	120	92
TOTAL		6,44	589	

- ***Dans la carte.padd page 27 Les Issambres sont mentionnés entièrement comme zone d'aglomération à développer***

A LK9/22



- « Dans ce cadre, le PLU identifie en termes d'agglomération et village existants, les entités suivantes : Bouverie Village Issambres 4 Chemins
  La délimitation de ces entités urbaines est basée sur la continuité du tissu urbain. Elles concentrent des équipements, services et commerces du territoire. Des espaces de mitage ne relèvent pas de cette notion de continuité de l'existant et ne sont donc pas considérés comme de l'agglomération/village. Les entités définies en agglomération/village sont susceptibles d'être densifiées ou d'accueillir de l'extension.
  Les extensions projetées dans le PLU doivent s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante. Les possibilités d'extension de la commune sont développées et justifiées dans la présente partie "justification des choix". Les extensions prévues au PLU sont localisées en greffe urbaine de l'enveloppe urbaine : Des Issambres pour les extensions en zone U qui viennent fixer les limites d'urbanisation de la polarité en accroche des tissus existants »(Justificatif des choix page 30)

Une fois encore Les issambres sont présentés comme « agglomération à dévellopper » ou « susceptible d'être densifié. »

Ceci est contradictoire avec la volonté affichée de ne pas étendre l'urbaisation aux Issambres, de préserver la densité actuelle, son cadre de vie et son charme balnéaire.

2.3 ZONES A et N – Emprises au sol

A : Correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

Nn : Correspond aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels.

Np : Correspond aux espaces naturels remarquables de la commune à protéger.

Nv : Correspond aux espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville.

Nt : Correspond aux espaces de camping et de caravaning.

Ns : Correspond aux espaces naturels aménagés pour des activités sportives (golfs, VTT, etc..).

Nli : Correspond aux ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires, ainsi qu'aux équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres.

ALK 10/22

Nlc : Correspond aux plages concédées.

➢ ***Pour toutes ces zones, le règlement ne fixe pas d'emprise au sol.***

Mais il autorise ***les constructions de « Locaux techniques et industriels administrations publiques et assimilées sont autorisées », notamment :***

« Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages. »

➢ ***Pour rappel,***

On désigne un ***Equipements d'intérêt collectif et services publics*** *ainsi :* ***la notion d'équipement d'intérêt collectif n'impose pas que la structure qui le gère ou l'exploite soit publique ; c'est la nature du service rendu qui détermine la notion d'intérêt collectif.***

En zones A & N : Il conviendrait de fixer une emprise maximum (20% comme l'ancien POS) afin de garantir une préservation des Espaces Naturels N dans le futur

2.4 EQUIPEMENTS PUBLICS (ou assimilés) – Emprises au sol

ARTICLE B3 – INAPPLICABILITE DES REGLES DU PLU AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET COLLECTIF

Les règles contenues dans le rèlement du PLU ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général et collectif sous réserve de leur intégration au site et de leur cohérence avec le tissu urbain existant.

Les constructions et installations nécessaires aux besoins des services publics ferroviaires et autoroutiers pourront être réalisées en fonction de leur législation propre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (liste indicative LEXIQUE B19) :

- - Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- - Les crèches et haltes-garderies ;
- - Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- - Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- - Les établissements pénitentiaires ;
- - Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur), cliniques, maisons de retraite (EHPAD), résidences seniors ;
- - Les établissements d'action sociale ;
- - Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- - Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- - Les lieux de culte ;

- - Les cimetières ;
- - Les parcs d'exposition ;
- - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Il conviendrait de définir des emprises maximales pour chaque zone afin d'encadrer l'aménagement des « équipements publics » ou privés

Car, pour rappel, on désigne un Equipements d'intérêt collectif et services publics ainsi: la notion d'équipement d'intérêt collectif n'impose pas que la structure qui le gère ou l'exploite soit publique ; c'est la nature du service rendu qui détermine la notion d'intérêt collectif.

Jurisprudence :
Une résidence de quatre-vingt six chambres destinée au logement des personnes âgées, qui assure la prise en charge collective des besoins des intéressés par la fourniture de services mutualisés, notamment paramédicaux, doit être regardée comme un « équipement collectif » au sens du droit de l'urbanisme. (CE 13 février 2013 Commune de La Baule-Escoublac , req. n° 346554))

2.5 -Remarques sur les articles suivants :

ARTICLE B17 – AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

L'aménagement des abords ne pourra aboutir à créer des exhaussements ou des excavations de plus de deux mètres par rapport au terrain naturel.

la hauteur d'excavement et d'exhaussement de 2m est trop importante car elle correspond quasiment à un niveau supplémentaire

ARTICLE B19 - LEXIQUE

Les 2 exemples ci-dessous en zones UD et UB illustrent et justifient la demande de modification à apporter aux définitions Espaces verts et Espaces libres

ZONE UD :

Les règles particulières à la zone UD sont les suivantes :
Toute construction doit avoir une emprise au sol maximale **de 20%** de la parcelle ou de l'unité foncière.
Un taux de perméabilisation **d'au moins 50%** de l'unité foncière sera respecté.
Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.

Exemple 1 CSAI

Zone UD - Terrain de 1000m2 - Perméabilité demandée : 50% > 500m2
Zones imperméables : 50%

Emprise au sol Habitation: 20% *> **200m2** - Hauteur 6m donc R+1 soit 400m2 d'habitation (5 logements de 80m2)*
*Reste à imperméabiliser : > dallage ou piscine : **300m2***

Zones perméables : 50% > 500m2
*70% de ces 50% seront végétalisées : **350m2***
*30% restants de ces 50% : parking (type gravier ou evergreen) **150m2***

ALK 12/22

ZONE UB :

Les règles particulières à la zone UB sont les suivantes :
Toute construction doit avoir une emprise au sol maximale **de 40%** de la parcelle ou de l'unité foncière.
Un taux de perméabilisation **d'au moins 30%** de l'unité foncière sera respecté.
Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.

Exemple 2 CSAI

Zone UB: Terrain de 1000m2 - Perméabilité demandée : 30% > 300m2
Zones imperméables : 70%

Emprise au sol Habitation: 40% *> **400m2** - Hauteur 9m donc R+2 soit 1200m2 d'habitation (15 logements de 80m2)*
*Reste à imperméabiliser : > dallage ou piscine : **300m2***

Zones perméables : 30% > 300m2
*70% de ces 50% seront végétalisées : **210m2***
*30% restants de ces 50% : parking (type gravier ou ever green) **90m2***

Ces 2 exemples montrent que TOUTELA VERDURE NATURELLE d'une parcelle peut donc être détruite et remplacée par des aménagements « artificiels » conformément au règlement proposé. Ce n'est pas acceptable.

ANALYSE DES DEFINITIONS DE L' ARTICLE B19 - LEXIQUE

Espace perméable : espace libre ou aménagé permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Espaces imperméabilisés : dans les espaces imperméabilisés prévus au règlement sont comptabilisés :
-toutes les constructions ;
- les terrasses, plages de piscine, voiries, stationnement, etc., excepté lorsqu'ils sont réalisés en matériaux perméables (du type gravier et *« evergreen »).*

Espaces verts : tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre, **ou comportant un minimum de 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale.**

Un espace libre peut être qualifié de pleine-terre si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement dont l' « ever-green » et leur accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- **En tréfond, les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfond ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique des sols et permettent notamment le raccordement en sous-sol à nappe phréatique.**
- Il doit pouvoir recevoir des plantations

Il peut résulter des 2 textes surlignés en « rouge » qu' une parcelle soit complètement ARTIFICIALISÉE si les tréfonds sont utilisés puis végétalisés sur 80cm d'épaisseur !

Cela n'est pas acceptable pour le respect de l'Environnement.

Le CSAI demande de <u>MODIFIER</u> dans le Lexique B19 un espace libre comme suit :

Un espace libre peut être qualifié de pleine-terre si :

- ***Son revêtement est perméable (les aires de stationnement dont l' « ever-green » et leur accès sont exclus des surfaces de pleine terre),***
- ~~***En tréfond, les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfond ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique des sols et permettent notamment le raccordement en sous-sol à nappe phréatique.***~~ ***>cet alinéa est à supprimer dans l'ARTICLE B19 du PLU***
- ***Il doit pouvoir recevoir des plantations***

Par ailleurs, la dimension des piscines n'est pas règlementée dans le PLU .et la distance de 3 mètres des limites séparatives est insuffisante.

Proposition CSAI

Dimension des piscines : Emprise maximum au sol de l'ordre de 5 % de la surface de la parcelle. Distance à 5 mètres des limites séparatives (et non 3 mètres) du fait des nuisances sonores

2.6 Règles communes à toutes les zones – Clôtures page 40

Nous soutenons le principe d'une non-bétonisation et demandons une restriction générale concernant les murs de clôtures des constructions individuelle des copropriétés et lotissements Beaumont des Issambres.

La possibilité de construire des murs pleins de 1m80 pour les clôtures contrevient directement au maintien de l'esprit BEAUMONT « une villa dans un jardin et ce jardin dans un parc » qui a contribué à la qualité environnementale des copropriétés et lotissements des Issambres. Le CSAI souhaite maintenir l'esprit de son créateur et s'oppose à cette disposition.

La volonté affichée de la commune d'éviter la bétonisation de la zone UD que nous apprécions ne se concrétise pas dans cette disposition et la création autorisée de murs pleins est contradictoire. En ce sens, le CSAI soutient à 100% la requête de l'ASL Les Dolmens et les arguments qui y sont développés.

Le CSAI demande que la hauteur des murs pleins de clôture soit réduite (50 cms à 1 m) pour permettre la continuité végétale et respecter l'esprit Beaumont dans les copropriétés et lotissements Beaumont, à l'exclusion des propriétés en bordure de route.

ALK 14/72

3. *LITTORAL – CALANQUES DES ISSAMBRES*

Le PLU stipule :

« Les enjeux paysagers majeurs de la Commune peuvent se synthétiser comme suit :
*maintenir le rapport étroit entre les roqubrunois et leur milieu naturel (l'Argens, la côte littorale, les espaces forestiers, ..)
*maintenir et renforcer la qualité du littoral pour préserver et assurer la bonne qualité des eaux
Des enjeux spécifiques sont également déclinés par secteurs urbains :
Secteur Sud : Les Issambres et la fragilité de son littoral »

Dans ce cadre, le CSAI formule à nouveau sa demande de «préserver tout le littoral des Issambres, et notamment ses Calanques, en le mentionnant comme un « Espace Remarquable » au sens de l'Article R121-4 du code de l'urbanisme.

Article R121-4 du code de l'urbanisme

« En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou **un paysage remarquable** ou caractéristique du **patrimoine naturel** et culturel **du littoral** et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :
1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci
2° .. »

On retiendra également l'application des articles ci-après, pour le classement du littoral des Issambres :

l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

L151-19
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L101-2
Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Ce que l'on peut lire dans les documents du PLU.

PLU -ARTICLE B18- LOI LITTORAL
Des planches du règlement graphique sont consacrées à l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, communément appelée « loi Littoral » et codifiée aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

BANDE LITTORALE
Les constructions ou installations sont interdites à l'intérieur des bandes littorales délimitées sur le règlement graphique. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Attention le littoral est à protéger

ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)
Les Espaces Proches du Rivage (EPR), dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée, sont
délimités sur le règlement graphique.

ESPACES NATURELS REMARQUABLES (ENR)
Les Espaces Naturels Remarquables (ENR) sont délimités sur le règlement graphique.

A compléter par le littoral des Issambres

ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)
Les Espaces Proches du Rivage (EPR), dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée, sont
délimités sur le règlement graphique.

Extrait de l' Etat initial de l'environnement » Du secteur des Issambres.

Ce secteur d'urbanisation plus ou moins diffuse rompt la continuité écologique entre le massif des Maures et le littoral. **(p72)**

4.4.35 Les milieux littoraux (page 71)

Pour ce qui est des milieux littoraux, ceux-ci sont **extrêmement dégradés** par l'urbanisation et il ne reste, sur la commune, aucun réservoir, car ces zones ne correspondent qu'à un fin liseré de rochers littoraux ponctué de criques plus ou moins aménagées. Ce dernier peut néanmoins servir de corridors entre des milieux moins dégradés de part et d'autre du territoire communal.

Le littoral de Roquebrune est essentiellement artificialisé. Le littoral fait l'objet d'un zonage spécifique adapté aux occupations du sol liées au tourisme : zonage Nlc pour les plages concédées, zonage Nli correspond aux ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires,

ainsi qu'aux équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres, UP correspondant aux périmètres des ports de plaisance des Issambres. Zone destinée à accueillir les constructions directement liées à l'exploitation des ports, et à la satisfaction des besoins des usagers. En lien avec l'orientation relative à l'urbanisme de proximité, il est prévu de renforcer la centralité des Issambres autour du site de San Peire, pour cela, un zonage UB a été défini permettant d'opérer de la densification/renouvellement urbain sur ce site. (p15)

Compte-tenu de la description qui est faite des milieux littoraux, il est grand temps d'intervenir pour sauver ce qui peut l'être, d'où la demande de classement faite par le CSAI

4. LE PORT ET LE REGLEMENT DE LA ZONE UP

4.1. Agrandissement du port des Issambres

Il est mentionné à de multiples reprises (Rapport de présentation, PADD) :

- « Requalifier le port des issambres et en permettre une extension mesurée » (PADD page 15)
- « Développer les capacités d'accueil des ports arrivant aujourd'hui à saturation » (Diagnostic territorial page 81)
- « Une extension du port est prévue » (Tome 1 pièce c évaluation environnementale page 37)

Au prétexte que : « les ports arrivent à saturation. »

Cette volonté d'agrandir le port est inquiétante :

Le port ne peut être saturé que pour les touristes qui viennent deux mois par ans.L'agrandissement du port ne fera pas venir les touristes en dehord de la période estivale. On le voit à Saint-Tropez ou le charmant petit port initial est devenu un grand port et où il n'y a, pour autant, toujours strictement personne hors saison.

Agrandir le port c'est faire venir plus de touristes possédant des bateaux uniquement deux mois par an.

Et dans le même temps , c'est modifier le charme du port actuel, accroitre la pollution,créer une necessité de plus de parkings et donc de zones goudronées en littoral, acroitre l'urbanisation aux abords du port puisque les hebergements hoteliers et touristiques y sont autorisés.

Agrandir le port est contraire aux principes mêmes du PADD reproduits ci-après :

« AXE 3. VALORISER L'AUTHENTICITE DU LITTORAL

3.1 PROTEGER UN LITTORAL D'EXCEPTION

- Préserver les espaces naturels remarquables et caractéristiques.
- Assurer la limitation de l'extension de l'urbanisation et ne pas étendre les limites urbaines actuelles dans les espaces proches du rivage afin de préserver le paysage.
- Assurer le principe de continuité de l'urbanisation des agglomérations et villages existants.
- Valoriser le littoral naturel en préservant des zones de respiration paysagères en bord de mer
- Conserver la qualité paysagère de la façade littorale en maîtrisant la densification de

ALK 17/22

l'agglomération.

- Préserver les espaces boisés remarquables au titre de la Loi Littoral
- Préserver les coupures majeures d'urbanisation du territoire

3.2 PRESERVER LE CADRE DE VIE DES ISSAMBRES

- Préserver le caractère provençal de l'architecture.
- Protéger les ambiances végétales qui font des Issambres s, un quartier « vert ».
- Gérer et valoriser le patrimoine balnéaire.
- Favoriser l'intégration paysagère des devantures commerciales afin d'en améliorer la perception visuelle.

3.3 CONCILIER IDENTITE BALNEAIRE ET LIEU DE VIE

- Requalifier la centralité de la place San-Peïre et renforcer son attractivité.
- Dynamiser le développement commercial
- Concilier les activités balnéaires avec la préservation des milieux naturels. »

(PADD page 18)

4.2 Règlement de la Zone UP

UP – Emprise au sol-Hauteur-Environnement

Zone correspondant aux périmètres des ports de plaisance des Issambres. Zone destinée à accueillir les constructions directement liées à l'exploitation des ports, et à la satisfaction des besoins des usagers.

Hauteur : La hauteur des bâtiments techniques nécessitée par le fonctionnement du port et des constructions concernant les aires de carénage ne peut excéder 12 m en hauteur absolue.
La hauteur des autres constructions susceptibles ne peut excéder 9 m en hauteur absolue

Emprise : Non règlementé.
Traitement environnemental : Non réglementé.

Le règlement du PLU autorise dans cette zone UP, les constructions ci après :

Type de construction :

~~1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;~~

~~2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;~~

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, ~~commerce de gros~~, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de ~~santé et d'action sociale~~, salles d'art et de spectacles, ~~**équipements sportifs ?**~~, autres équipements recevant du public ;

~~5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.~~

ALK 18/22

On constate que :

- ***- il n'y a pas de limite d'emprise au sol > cela n'est pas acceptable***
- ***- la hauteur est limitée à 9m > c'est énorme en front de mer***
- ***- façades de 20m de longueur maxi > c'est énorme en front de mer***
- ***Traitement environnemental > rien n'est spécifié pour préserver le littoral***

Le CSAI avait demandé lors de l'enquête publique du précédent projet de PLU qu'un coefficient d'emprise au sol soit fixé pour la zone UP.

Le commissaire enquêteur avait précisé dans son rapport : « une adaptation du règlement sur cette zone UP sera effectuée en prenant en compte la destination des constructions et des équipements. »

Le CSAI demande qu'il soit fixé un coefficient d'emprise au sol dans la zone UP, que la hauteur autorisée soit revue à la baisse et que la longueur des façades soit revue également à la baisse.

5. TRANSPORT : GARES & PISTE CYCLABLE

5.1 Gares :

Il est fait mention de la volonté de réouverture de gares (Puget et Roquebrune).

- « Le PDU de la CAVEM porte plusieurs actions d'envergure à l'échelle du territoire, comme la réalisation d'une voie de contournement de la commune de Roquebrune-sur-Argens, le prolongement de la route de la Tuilerie à Roquebrune pour délester le carrefour de la RDN7 et de la RD7, la réouverture des gares ferroviaire s de Puget et Roquebrune ».(Tome 2 état initial de l'environnement page 80)
-
- La commune de Roquebrune-sur-Argens est traversée, dans sa partie Nord, d'ouest en Est par la voie ferrée reliant Marseille à Nice. La commune n'est pas desservie par une gare, les plus proches sont situées à Fréjus (à environ 8 km à l'Est du village de Roquebrune-sur-Argens) et à Draguignan (gare Les Arcs-D raguignan). Mise en service en 1863, la gare de Roquebrune-sur-Argens est aujourd'hui fermée. Il s'agissait d'une gare de la ligne Marseille Saint Charles-Vintimille. Dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) en cours d'élaboration, une orientation vise à conforter l'accroche en Transports Collectifs par des actions ciblées,et notamment, le projet de réouverture de la gare ferroviaire de Roquebrune-sur-Argens. Cependant, sa réouverture pendant la période d'application du PDU reste incertaine voire improbable dans la mesure où elle ne figure pas dans le périmètre du programme du projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) dont le fuseau de passage préférentiel traverserait la commune de Roquebrune-sur-Argens en longeant l'autoroute A8, le long et parallèlement à cette dernière. Elle est également absente du projet de Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020 (CPER). Concernant la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur, le PLU prend note de la zone de passage préférentiel retenue lors des phases d'études.Cette réouverture est toutefois réaffirmée par l'intercommuna lité dans le PDU pour permettre de desservir les secteurs périurbains.(Diagnostic territorial page 92)

Gare veut dire encore plus de hordes de touristes,donc plus d'urbanisation. Ce qui fait le charme des Issambres et de la commune de Roquebrune-sur-Argens toute entière, comme Sainte -Maxime ou Saint-Tropez d'ailleurs ,c'est qu'il n'y a pas de gare et donc des petites agglomérations, contrairement à Fréjus ou Saint-Raphael. Ces gares sont suffisamment proches et bien desservies sans qu'il soit besoin d'en ajouter. Le transport sur la commune est par ailleurs desservi par des bus et pendant la saison estivale par bateau.

5.2 . Création d'une piste cyclable aux Issambres

Tome 2-6.5 planche cartographique supplémentaire : piste représentée par une ligne rouge
Emplacement réservé N° 24 : Création d'une piste cyclable sur Ancien Chemin Train des Pignes
Largeur 3 mètres – Superficie en m2 : 17 000

Cet ancien projet départemental vise à supprimer la circulation à double sens sur l'Allée de l'ancien Train des Pignes, de La Gaillarde à San Peïre pour créer une voie en sens unique avec une piste cyclable.

Or, cette avenue intérieure des Issambres est actuellement en double sens et elle constitue en période de travaux sur la RD559 (situation déjà vécue) et en saison (6 mois de l'année) la seule possibilité de dégorgement de la RD559.Elle se caractérise également par son étroitesse en de nombreux passages.

Déjà en 2014, le CSAI s'était assuré de l'avis de ses adhérents par une consultation écrite et l'ensemble des répondants s'étaient prononcés CONTRE ce projet très pénalisant pour les résidents permanents, position soutenue fermement par le Maire alors en fonction.

Le CSAI souligne que ce projet, s'il n'est pas accompagné de mesures préalables telles que la suppression des débordements et/ou l'élargissement de cette voie à certains endroits, n'est pas compatible ***avec le maintien de la circulation à double sens qui reste la priorité pertinente.***

En réponse à l'enquête du SCOT de la CAVEM de 2017, le CSAI demandait que le SCOT introduise la recommandation suivante : ***« la construction d'une piste cyclable ne doit pas conduire à la suppression de la circulation à double sens sur l'Allée de l'ancien Train des Pignes. Des mesures d'alignement et d'élargissement doivent être réalisées largement en amont du lancement de ce projet*** *». Cette recommandation n'a pas été reprise par le SCOT. Le PLU de la commune doit respecter le SCOT alors que l' intérêt de ce projet n'est pas démontré.*

Vue de loin l'idée est séduisante et dans l'air de la mobilité douce. Mais les inconvénients étant bien supérieurs aux avantages. Il faut donc remettre en cause ce projet : en effet, qui aura les appuis nécessaires pour entreprendre une action de suppression de tous les empiètements qui restreignent sa largeur d'origine déjà peu importante. Personne.

Le CSAI alerte sur la nécessité du maintien d'une circulation à double sens sur l'allée du Train des Pignes, voie parallèle à la RD559, besoin prioritaire justifiant soit la remise en cause de la localisation du projet de la piste cyclable, soit la suppression de ce projet.

AK 20/22

6 *PARKINGS*

Il est mentionné à plusieurs reprises :

- « Le stationnement rencontre notamment en période estivale certains problèmes parfois majeurs. En effet, la capacité des parkings publics existants est aujourd'hui devenue insuffisante à la fois au Village et aux Issambres, malgré les différentes réalisations de stationnement. » (Diagnostic territorial page 97)
- « Nombreux projets d'aménagement de parkings » (Diagnostic territorial page 98)

Aux Issambres, la problématique de place de parking ne se pose que deux mois par an avec l'afflux des touristes en période estivale.Tout le reste de l'année les parkings sont vides. Il faut espérer que dans ces conditions il n'est pas prévu de construire de nouveaux parkings ce qui aurait pour conséquence de bétonner un peu plus les Issambres et d'accroître inutilement les surfaces imperméabéalisées.

A cet égard ne serait-il pas judicieux de supprimer les places de parkings situées sur le port devant les restaurants du port ??. Cela éviterait d'avoir vue sur voiture en étant en terrasse de ces restaurants au lieu d'avoir vue sur le port et les bateaux et requalifierait en mieux ces restaurants.

7 *NUISANCES SONORES*

Il n'est fait état que des nuisances sonores des transports routiers et ferroviairs.

Or il existe en bord de littoral une nuisance sonore inssuportable : celle des jets skis des particuliers qui ne sont pas forcément récents et donc pas aux dernières normes.

Les jets skis des loueurs sont peu bruyants et leur pratique respectueuse. Ce n'est pas le cas des particuliers qui viennent parfois de loin car il y a une cale de mise à l'eau au port de San Peire.

Ils vont et viennent le long du rivage juste à la limite des 300 mètres et le bruit des moteurs va évidemment beaucoup plus loin que 300 mètres.

Le résultat est un ballet incessant de bruit aussi fort qu'une moto mais qui passe et repasse particulièrement tous les samedis et dimanches. C'est un peu comme si l'ouverture d'un circuit de moto devant des habitations avait été autorisée.

La problématique des nuisances sonores des jets-skis mériterait d'être étudiée et prise en compte ne serait-ce que pour prévoir des contrôles du respect des normes de décibels émis.

8 *ACTIVITES ECONOMIQUES &TOURISTIQUES*

PADD - Extrait AXE 2 Page 15 Renforcer l'activité économique et le paragraphe en dessous

AXE 2. RENFORCER L'ATIRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Produire des biens et services tout en limitant fortement la consommation et le gaspillage des matières premières, et des sources d'énergies non renouvelables.

2.1 RENFORCER LE STATUT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

2 .1.1 MAINTENIR ET DEVELOPPER LES STRUCTURES D'ACCUEIL (CULTURE, HEBERGEMENT,••)

- Diversifier l'offre en hébergement touristique
- Conforter et diversifier l'économie touristique et valoriser la création de structures d'accueil respectueuses de l'environnement, des paysages et inscrites dans une logique de développement durable.
- Favoriser l'implantation de structures d'hébergement touristique de qualité (gîtes, écolodges, résidences hôtelières par exemple..) afin de compléter un tourisme estival de masse par un tourisme désaisonnalisé, culturel, sportif et patrimonial ouvert notamment sur l'Europe.
- Favoriser l'installation de structures hôtelières pour étendre et diversifier l'offre d'hébergement touristique, prioritairement dans un contexte de renouvellement urbain, ..
- Créer des lieux culturels, aménager des sites muséaux dédiés à l'art, l'archéologie et le patrimoine locaux.
- Stopper le développement d'habitat de type Parc Résidentiel de Loisirs

2 .1.2 DEVELOPPER LE TOURISME VERT

- Multiplier les équipements touristiques axés sur la découverte et la protection des espaces et du patrimoine environnemental.
- Développer et promouvoir les loisirs sportifs de pleine nature notamment par l'aménagement des berges de l'Argens et des plans d'eau majeurs (sentiers de randonnée, parcours VTI, balisage trail running...) la réactivation du CRAPA de la Bouverie et de l'Azur Bike Park des Issambres afin de générer une activité touristique tout au long de l'année en partenariat avec les associations, le Département et la Région.

2 .1.3 PROMOUVOIR LE TOURISME BALNEAIRE DE QUALITE DONT DISPOSE LA COMMUNE

Dans une approche globale afin de renforcer l'offre en matière de services et d'accessibilité du littoral :

Améliorer le service des navettes maritimes en créant une nouvelle ligne Les Issambres - Saint-Raphaël
Renforcer l'accessibilité aux plages, par exemple avec Handiplage

- Requalifier le port des Issambres et en permettre une extension mesurée.
- Permettre l'exploitation commerciale des plages en lien avec la vitalité de la centralité des Issambres
- Gérer et valoriser le patrimoine remarquable des Issambres en aménageant la promenade du littoral dans une optique de développement durable en conciliant préservation des milieux, activités et usages littoraux.

QUESTION CSAI : COMMENT VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT HORS SAISON

Le CSAI considère comme très positif le fait de « Stopper le développement d'habitat de type Parc Résidentiel de Loisirs » et de « Favoriser l'implantation de structures d'hébergement touristique de qualité (gîtes, éco-lodges, résidences hôtelières par exemple..) afin de compléter un tourisme estival de masse par un tourisme désaisonnalisé »

En revanche il ne lui apparaît pas opportun de « Favoriser l'installation de structures hôtelières pour étendre et diversifier l'offre d'hébergement touristique, prioritairement dans un contexte de

renouvellement urbain, » et ce, pour des touristes qui ne viennent de toute façon en masse que pendant la période estivale, les offres de logement étant largement suffisante pour les autres périodes. Construire de nouveaux hôtels c'est urbaniser pour deux mois par an.

Les 2 dernières années ont montré des changements d'attitude dans le comportement des français en activité. Plutôt que de prévoir des résidences hôtelières et des ensembles consommateurs de surface, il faudrait s'attacher à valoriser le patrimoine des résidences secondaires plutôt que le laisser détruire par des opérations immobilières attendues par tous les promoteurs de France qui se ruent sur le VAR du fait de la carence de terrains disponibles dans les Alpes Maritimes.

L'idée serait d'organiser la possibilité d'utiliser les résidences secondaires pendant les périodes d'inoccupation pour offrir des séjours permettant le télé-travail dans la région. Il y a un potentiel à creuser qui nécessite imagination, innovation et bien entendu des réseaux internet performants.

Contribuer à une présence assidue dans les résidences secondaires participerait largement du développement économique au bénéfice des comerçants et artisans alentour.Il faudrait faire preuve d'innovation dans ce domaine (séjours de télé-travail ...)

Il y a sans doute une innovation ou promotion particulière à faire hors des sentiers battus.

◀▶

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce dossier et à la prise en compte de nos observations et recommandations, nous vous prions d'agréer, Madame l'Enquêtrice Publique, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Bureau du CSAI

N°33

VALK 25/03/22 112

DF

Jacques DAVID
158 bd des Murènes
83380 –SAN PEIRE LES ISSAMBRES

Le 18/03/2022

Monsieur **Jean CAYRON**
Maire de ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Objet : Enquête publique P.L.U Lotissement domaine SAN PEIRE LES ISSAMBRES.

Lettre en R+AR N°1A19854219711

Monsieur le Maire.

Dans le cadre de l'objet cité en référence, nous prenons soin d'évoquer une situation pouvant à terme déboucher sur des relations contentieuses entre résidants, ce que dans l'intérêt de chacun nous souhaitons éviter.

De quoi parle t-on ? Tout simplement d'éventuels projets de construction devant être mis en oeuvre dans un proche avenir sur le terrain d'assiette du lotissement UFG de SAN PEIRE. Vos déclarations publiques du 7/09/2021 en l'espace robert Manuel portant accessoirement sur le coeur de la station balnéaire, plus précisément ciblant la zone A référencée sur le plan du lotissement , classée en UBb sur le plan cadastral du projet P.L.U, laissent à penser que vous délivrerez pour cette dernière concernée les autorisations d'urbanisme en la forme de deux étages sur rez de chaussée à minima. Entre autre, lors de cette rencontre du mois de Septembre ,la contradiction levée quant à votre prise en compte de l'ensemble des cahiers des charges à l'exception de celui du domaine de SAN PEIRE interroge**(3).**

A ce titre, il convient de rappeler le caractère de la lettre sous-tendu dans l'exposé du cahier des charges UFG de 1952 soulignant la commune intention des parties d'assurer à l'ensemble du lotissement aménagé sur un site littoral auquel a été conféré une vocation villégiature dont l'historique se traduit quasiment par un habitat résidentiel, un agencement harmonieux avec le milieu naturel incluant dans ses dispositions la protection vue mer.

Si le tracé définitif du plan local d'urbanisme relatif à la zone UBb était tel que présenté**(3)**, il n'échapperait à personne eu égard à l'implantation des bâtiments élevés en deux étages et plus , que l'empreinte sur le paysage à travers l'édification de telles constructions, au-delà du trouble anormal de voisinage (Perte d'ensoleillement,dépréciation vénale de nos biens) qu'elle provoquerait, abîmerait l'attrait dont jouit notre petite station balnéaire auprès de nos concitoyens, étant admis que de toute évidence ces nouveaux bâtiments seraient érigés en infraction au regard du cahier des charges , document co-substantiel à l'autorisation de lotir que la Mairie de ROQUEBRUNE a pleinement approuvée* en son temps.

En effet, dans un arrêt du 9/02/1952 adossé à la loi d'urbanisme du 15/06/1943**(2)** Monsieur le préfet du Var, eu égard aux pièces constitutives du projet de lotissement, valide ce dernier après avis du conseil municipal de Roquebrune/argens daté du 17/12/1951*.

Au vu de ce qui précède, dans l'éventualité des autorisations accordées pour des ouvrages en R+2, nous serions fondés à soutenir que les dites constructions seraient édifiées en violation du cahier des *charges de 1952 qui* à la lecture de son chapitre II enseigne les servitudes hygiéniques et esthétiques ainsi *: « **constructions – L'esthétique générale des constructions sera réglée sous certaines conditions inscrites au cahier des charges : ...hauteur réduite à un étage sur rez de chaussée surélevé,** **hauteur de 7 mètres à la corniche**.. »*

Nonobstant le P.L.U et l' article 442-9 du code de l'urbanisme, nous avons la faiblesse à penser que les actes administratifs sus-visés, validés par la ville dont vous êtes aujourd'hui le premier magistrat vous engagent en responsabilité sans pour autant remettre en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis. Par ailleurs,

si nous suggérons que l'appât du gain des bétonneurs ne peut s'exercer au détriment des colotis du domaine du lotissement de SAN PEIRE LES ISSAMBRES, vous l'aurez compris , l'esprit qui nous anime avant tout est celui de la conciliation.

Dans l'attente d'une prise en compte de la présente ,nous vous prions d'agréer Monsieur le maire, l'expression de nos salutations respectueuses.

Jacques DAVID

NB:

1-**(2)** loi du 15/06/1943 ,décret N° 54-766 du 26/07/1954 –art:105-107 à 118 .

2-**(3)** PV mairie du 9/09/2021.Cahier des charges- zone UB San Peire: Mr PRIARONE *maire adjoint délégué à l'urbanisme : "..la portée du cahier des charges primera après si ça contrevient au cahier des charges ,ce sera au gestionnaire du cahier des charges de réagir."- "BLH: On est en plein dans la centralité des issambres ,effectivement un des rares endroits où on autorise du R+2"."CD:on a récupéré l'intégralité des cahiers des charges pour alerter les personnes qui déposent des permis de construire....."*

Copie à : Madame le commissaire enquêteur-Monsieur le Préfet du VAR

N°38 - Digue MARCAIS 1/4/22 ALK 1/2

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : CH
Feuille : 000 CH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 20/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

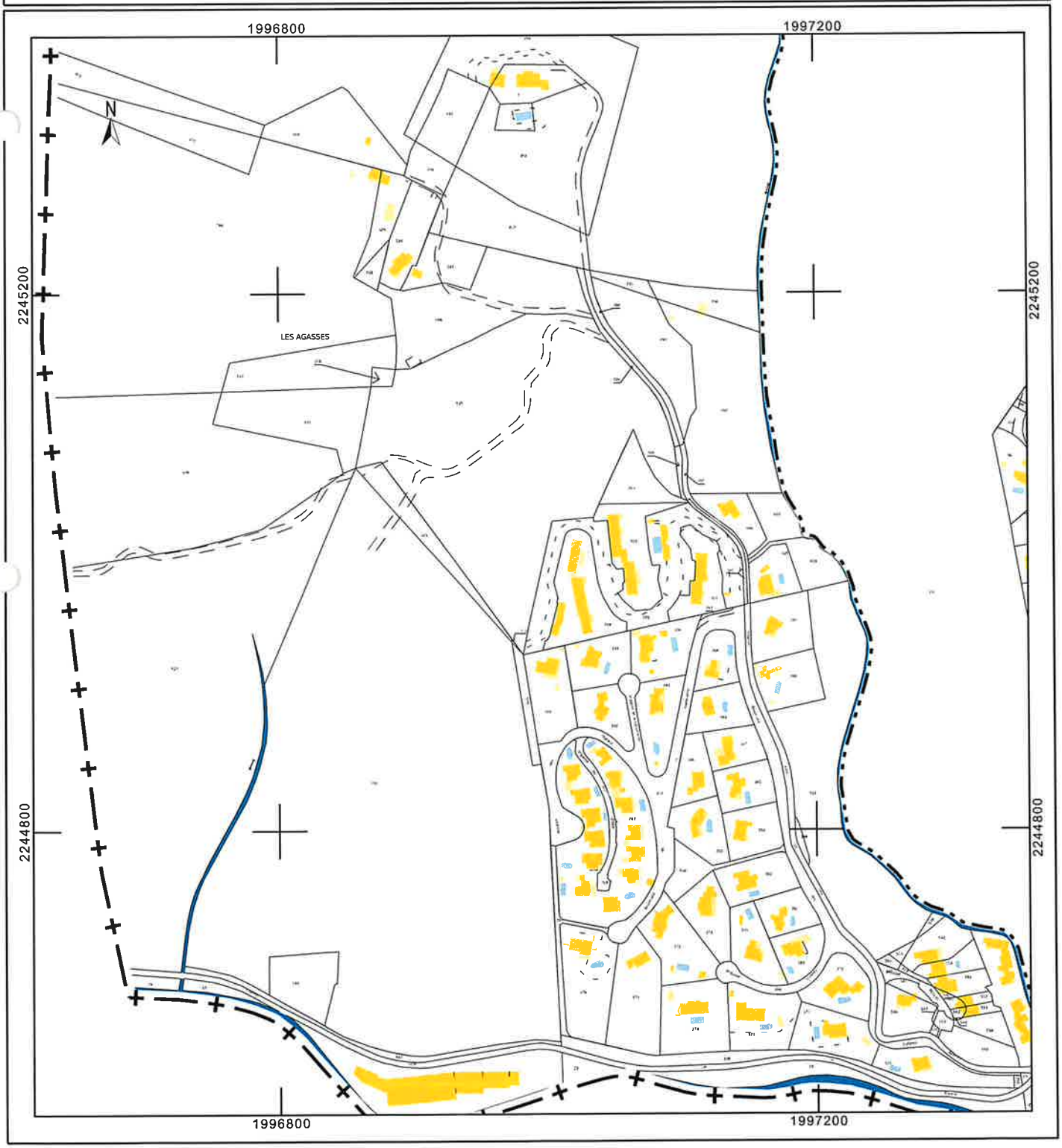
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

D8

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : CH
Feuille : 000 CH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 19/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

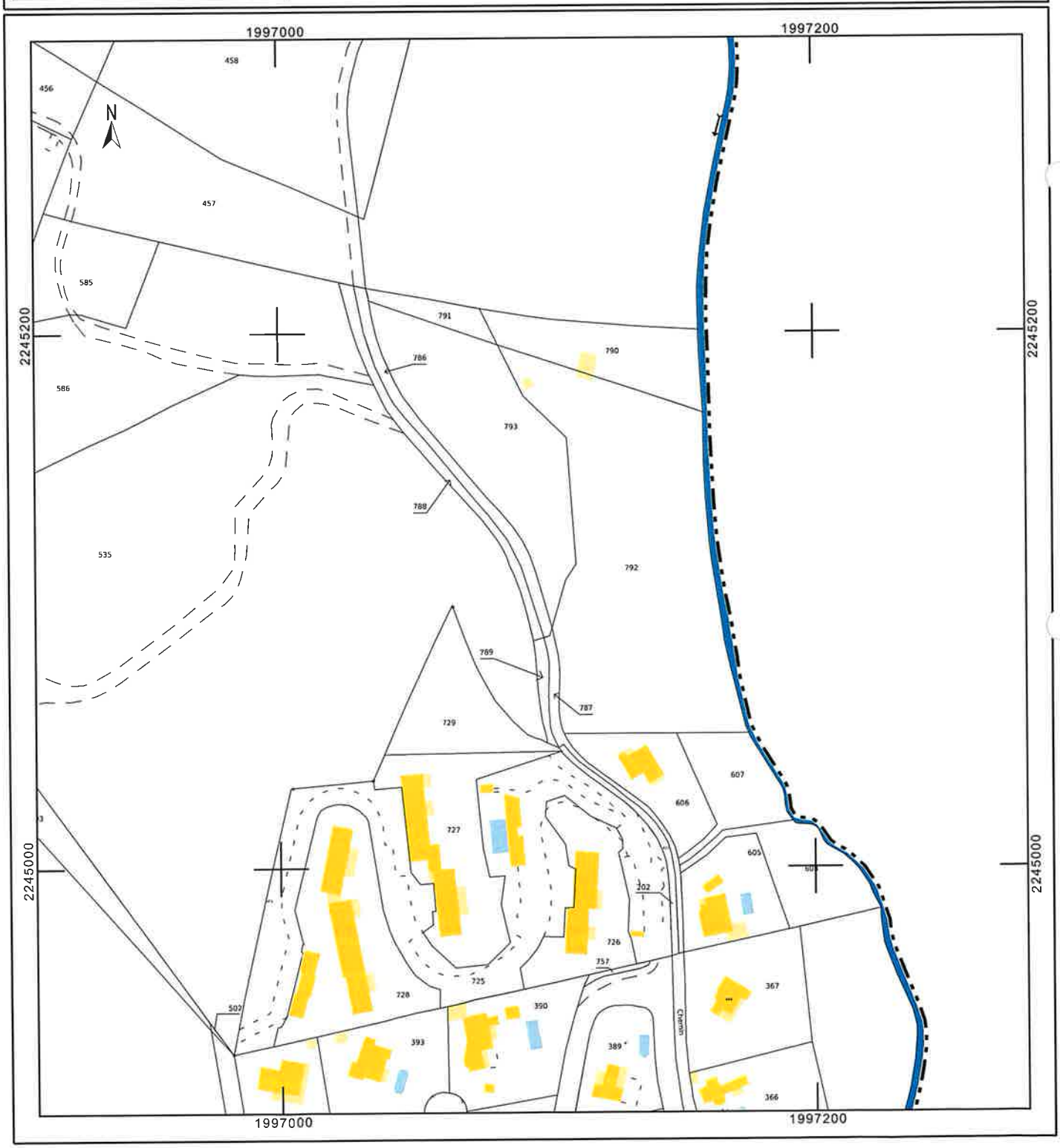
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



A4 LK 2/2

N° 40,66 N°39 YALK 1/9 1/4/22

FUN DRIVING
CIRCUIT DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

D8

RALLYE KART
by FUN DRIVING

4040 RD N7
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS
06 09 77 26 73
contact@fundriving.fr

MAIRIE DE ROQUEBRUNE

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Roquebrune-sur-Argens, le 23 mars 2022

Objet : demande de changement de zonage

A l'attention de Mme le Commissaire enquêteur

Madame,

Nous revenons vers vous suite au projet du PLU de la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

Le conseil Municipal a délibéré et demandé que les parcelle AP 86–87-88-89 passe en zone naturelle.

Or je vous informe que nous sommes une entreprise qui a débuté son activité en 2019 suite à l'obtention d'un accord de la DDTM n° 83-2019-00106 / D 1855 le 27 aout 2019 pour le projet d'un circuit de karting sur terre.

Nous ne pouvons pas concevoir cette attribution de zonage qui est contraire à notre activité actuelle.

Nous souhaitons que les parcelles AP 86-87-88-89 passe en zone **NS soit Naturelle Sport**.

« La zone NS est une zone naturelle à vocation sportive et de loisirs, tenant compte de la qualité paysagère »

Nous avons fait l'ensemble des démarches administratives qui nous permis d'obtenir l'accord de la DDTM. Les ouvrages, travaux et conditions de réalisation et d'exploitation sont conformes au dossier.

Ci-joint quelques photos du site prouvant le côté naturel de l'activité.

ALK 2/9









Une étude d'impact sur l'environnement a démontré que nous respectons l'environnement et que cette activité ne s'oppose à aucunes contraintes environnementales.

Cette activité emploie entre 3 et 6 salariés de la commune à l'année.

L'activité a également obtenue l'homologation de la Fédération Française Sport Automobile (FFSA) au niveau des règles techniques et de sécurité en application du code du sport.

Je vous informe que ce projet a été porté à la connaissance des services de la mairie depuis 2016 quant à sa faisabilité. Cette activité a fait l'objet de l'étude d'un géologue concernant la loi sur l'eau et d'un bureau d'études concernant le risque inondation.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération notre demande de changement de zonage afin d'être conforme sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de mes salutations distinguées.

M. CODACCIONI Eric
Gérant

Copie : Maitre LATAPIE
P.J : KBIS + accord DDTM + Homologation FFSA

ALK 319

Greffe du Tribunal de Commerce de Fréjus
272 BD JEAN-JAURES
83600 FREJUS

N° de gestion 2018B00541

Code de vérification : OLKuMz9z42
https://www.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 17 mars 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	839 243 094 R.C.S. Fréjus
Date d'immatriculation	30/04/2018
Dénomination ou raison sociale	**FUN DRIVING**
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Capital social	10 000,00 Euros
Adresse du siège	Lieu-Dit Saint-Sauveur 4040 Route Départementale N 7 83520 Roquebrune-sur-Argens
Activités principales	Location de karting, quads et tous engins motorisés. Exploitation d'une piste de karting et de quad. Sandwicherie et vente de boissons sans alcool, snacking.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 29/04/2117
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social	31/12/2019

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	CODACCIONI Eric, Robert, Antoine
Date et lieu de naissance	Le 13/06/1971 à Marseille (13)
Nationalité	Française
Domicile personnel	868 Route du Col de Bougnon les Issambres 83380 Roquebrune-sur-Argens

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	Lieu-Dit Saint-Sauveur 4040 Route Départementale N 7 83520 Roquebrune-sur-Argens
Nom commercial	FUN DRIVING
Activité(s) exercée(s)	Location de karting, quads et tous engins motorisés. Exploitation d'une piste de karting et de quad. Sandwicherie et vente de boissons sans alcool, snacking.
Date de commencement d'activité	25/05/2018
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

FIN DE L'EXTRAIT

ALK 4/9

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var

Service de l'Eau et des Milieux Aquatiques du Var

Dossier suivi par
Olivier CHAMPY

Tél. : 0489964369
Fax : 0492305504

Mél : olivier.champy@var.gouv.fr

FUN DRIVING
178 AVENUE DE L EAU BLANCHE
83240 CAVALAIRE SUR MER

Objet : dossier de déclaration instruit au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement : **Projet de création d'un circuit de karting sur terre – lieu-dit 4000 DN7 sur la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS**
Courrier de notification de décision

Copie : AFB - Maire - BE GAY

Réf. : **83-2019-00106 / D 1855**

TOULON, le 27 Août 2019

Monsieur,

Par courrier en date du 04 Juin 2019, vous avez déposé un dossier de déclaration concernant :

Projet de création d'un circuit de karting sur terre – lieu-dit 4000 DN7 sur la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Différents éléments de ce dossier étaient incomplets ou incohérents. Après les dernières modifications que vous nous avez fait parvenir, la complétude de votre dossier est établie le **19 août** dernier.

Votre dossier est maintenant enregistré sous le numéro : **83-2019-00106 / D 1855.**

Vous trouverez ci-joint le récépissé de déclaration relatif à cette opération.

J'attire votre attention sur le fait, qu'il vous est **interdit de commencer cette opération avant le 19 Octobre 2019, délai imparti à l'administration pour faire une éventuelle opposition motivée à votre déclaration** conformément à l'article R. 214-35 du code de l'environnement.

Durant ce délai il peut également vous être demandé des compléments sur le fond au titre de la régularité de votre dossier, ou des prescriptions spécifiques éventuelles peuvent vous être imposées.

Passé ce délai, en l'absence de réaction de l'administration, un accord tacite est donné à votre déclaration en application de l'article R. 214-35 du code de l'environnement.

Par ailleurs vous trouverez également le (ou les) arrêté(s) de prescriptions générales qu'il vous appartient de respecter compte tenu des rubriques concernées par votre opération.

La mise en service de l'installation, la construction des ouvrages, l'exécution des travaux, et l'exercice de l'activité, objets de votre déclaration, doivent intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent récépissé.

AUC 5/9

A défaut, en application de l'article R. 214-40-3 du code de l'environnement, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai, la déclaration du projet cessera de produire effet lorsque celui-ci n'aura pas été mis en service ou réalisé dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation ou, à défaut, dans un délai de trois ans à compter de la date de déclaration. .

En cas de demande de prorogation de délai, celle-ci sera adressée au préfet, dûment justifiée, au plus tard deux mois avant l'échéance ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur départemental des territoires et de la mer,
La Chef du service de l'eau et des milieux aquatiques,

Chantal REYNAUD

P.J. : Récépissé + arrêté de prescriptions générales

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au guichet unique de police de l'eau où vous avez déposé votre dossier.

ALK 6 /9

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

RECEPISSE DE DÉPÔT DE DOSSIER DE DECLARATION DU 19 AOUT 2019 CONCERNANT PROJET DE CRÉATION D'UN CIRCUIT DE KARTING SUR TERRE – LIEU-DIT 4000 DN7 COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS PARCELLES AP 86 ET AP 88

DOSSIER N° 83-2019-00106 / D 1855

Le Préfet du VAR

Officier de la Légion d'honneur

Chevalier de l'Ordre national du mérite

ATTENTION : CE RECEPISSE ATTESTE DE L'ENREGISTREMENT DE VOTRE DEMANDE MAIS N'AUTORISE PAS LE DEMARRAGE IMMEDIAT DES TRAVAUX.

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L. 211-1, L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-56 ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2224-8 ;

VU le code civil et notamment son article 640 ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 3 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de bassin et entré en vigueur le 21 décembre 2015,

VU l'arrêté préfectoral n° 2016/136/PJI du 31 décembre 2016 portant délégation de signature à M. David Barjon, directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

VU l'arrêté de subdélégation de signature du directeur départemental des territoires et de la mer en date du 12 novembre 2018,

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement considéré complet en date du 19 Août 2019, présenté par FUN DRIVING représenté par Monsieur CODACCIONI Eric, enregistré sous le n° 83-2019-00106 et relatif à : Projet de création d'un circuit de karting sur terre – lieu-dit 4000 DN7 ;

donne récépissé du dépôt de sa déclaration au pétitionnaire suivant :

FUN DRIVING
178 AVENUE DE L EAU BLANCHE
83240 CAVALAIRE SUR MER

concernant : **Projet de création d'un circuit de karting sur terre – lieu-dit 4000 DN7** dont la réalisation est prévue dans la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS.

ACK 7/9

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. Les rubriques du tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondant
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Déclaration	
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m2 (A) 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m2 et inférieure à 10 000 m2 (D) Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure.La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage, la digue ou le remblai dans le lit majeur.	Déclaration	Arrêté du 13 février 2002

Le déclarant devra respecter les prescriptions générales définies dans les arrêtés dont les références sont indiquées dans le tableau ci-dessus et qui sont joints au présent récépissé.

Le déclarant ne peut pas débuter les travaux avant le 19 Octobre 2019, correspondant au délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier de déclaration complet durant lequel il peut être fait une éventuelle opposition motivée à la déclaration par l'administration, conformément à l'article R. 214-35 du code de l'environnement.

Au cas où le déclarant ne respecterait pas ce délai, il s'exposerait à **une amende** pour une contravention de 5ème classe d'un montant **maximum de 1 500 euros** pour les personnes physiques. Pour les personnes morales, ce montant est multiplié par 5.

Durant ce délai, il peut être demandé des compléments au déclarant si le dossier n'est pas jugé régulier, il peut être fait opposition à cette déclaration, ou des prescriptions particulières éventuelles peuvent être établies sur lesquelles le déclarant sera alors saisi pour présenter ses observations.

En l'absence de suite donnée par le service police de l'eau à l'échéance de ce délai de 2 mois, le présent récépissé vaut accord tacite de déclaration.

À cette échéance, conformément à l'article R.214-37, copies de la déclaration et de ce récépissé seront alors adressées à la mairie de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

où cette opération doit être réalisée, pour affichage et mise à disposition pendant une durée minimale d'un mois pour information.

Ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture du VAR durant une période d'au moins six mois.

Cette décision sera alors susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, conformément à l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, par les tiers dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de sa publication ou de son affichage à la mairie , et par le déclarant dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Cette décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés ci-dessus.

AUK8/9

Le service de police de l'eau devra être averti de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages et, le cas échéant, de la date de mise en service.

En application de l'article R. 214-40-3 du code de l'environnement, la mise en service de l'installation, la construction des ouvrages, l'exécution des travaux, et l'exercice de l'activité objets de votre déclaration, doivent intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent récépissé, à défaut de quoi votre déclaration sera caduque.

En cas de demande de prorogation de délai, dûment justifiée, celle-ci sera adressée au préfet au plus tard deux mois avant l'échéance ci-dessus.

Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé.

L'inobservation des dispositions figurant dans le dossier déposé ainsi que celles contenues dans les prescriptions générales annexées au présent récépissé, pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R. 216-12 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être portée, **avant réalisation** à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

Les agents mentionnés à l'article L. 216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration dans les conditions définies par le code de l'environnement, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur départemental des territoires et de la mer,
La Chef du service de l'eau et des milieux aquatiques.

Chantal REYNAUD

PJ : liste des arrêtés de prescriptions générales
- Arrêté du 13 février 2002 (3.2.2.0)

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au guichet unique de police de l'eau où vous avez déposé votre dossier.

AUK9/9

FFSA

FUN DRIVING
MONSIEUR ERIC CODACCIONI
4040 RD 7
QUARTIER SAINT SAUVEUR
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Paris, le 18 mai 2021

Pôle Sport.
Tél : 01 44 30 28 79
Email : lhachfi@ffsa.org

Objet : Classement du circuit karting sur terre extérieur «FUN DRIVING».
Lieu : Roquebrune sur Argens.

Monsieur,

Pour faire suite à la visite de la FFSA du 1er avril 2021, et compte tenu des éléments reçus, relatifs à la mise en conformité du circuit pour une pratique du karting, nous vous attribuons, en vue de votre demande d'homologation préfectorale, les numéros de classement suivants pour le circuit cité en objet.

Piste – Longueur (m)	Catégorie	Sens de roulage	Numéro
Tracé N°1 – 280	2.2	Horaire	83 07 21 2189 E 22 A 0280
Tracé N°2 – 280	2.2	Anti-Horaire	83 07 21 2189 E 22 B 0280

Nota : Ce circuit ne peut être homologué que pour la pratique du karting sur terre avec une puissance inférieure à 9ch, et ne peut recevoir en aucun cas des SSV.

Ces numéros sont valables pour la durée d'une homologation préfectorale du circuit, jusqu'au **18 mai 2025**, à condition que la piste soit exploitée conformément aux prescriptions des règles techniques et de sécurité des circuits de karting en l'application des articles R.331-18 à R.331-45-1 du code du sport, et qu'elle ne soit pas modifiée, pendant toute cette période.

Ces règles sont disponibles en téléchargement libre sur notre site internet, dans la rubrique REGLEMENTATION & SECURITE.

Veuillez s'il vous plaît nous faire parvenir l'arrêté d'homologation de la préfecture dès que celui-ci sera publié.

Sans homologation préfectorale, ces numéros n'auront aucune valeur.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Laurent HACHFI
Responsable du Service
Sécurité et Homologations

Copies :
- Monsieur le Président de la Ligue de Karting
- Monsieur le Président de la Ligue du Sport Automobile
- Monsieur le Représentant FFSA en CDSR

N°46 - Corinne TOSELLI

11/4/22 D.90 yA LK 112

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : CS
Feuille : 000 CS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 24/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

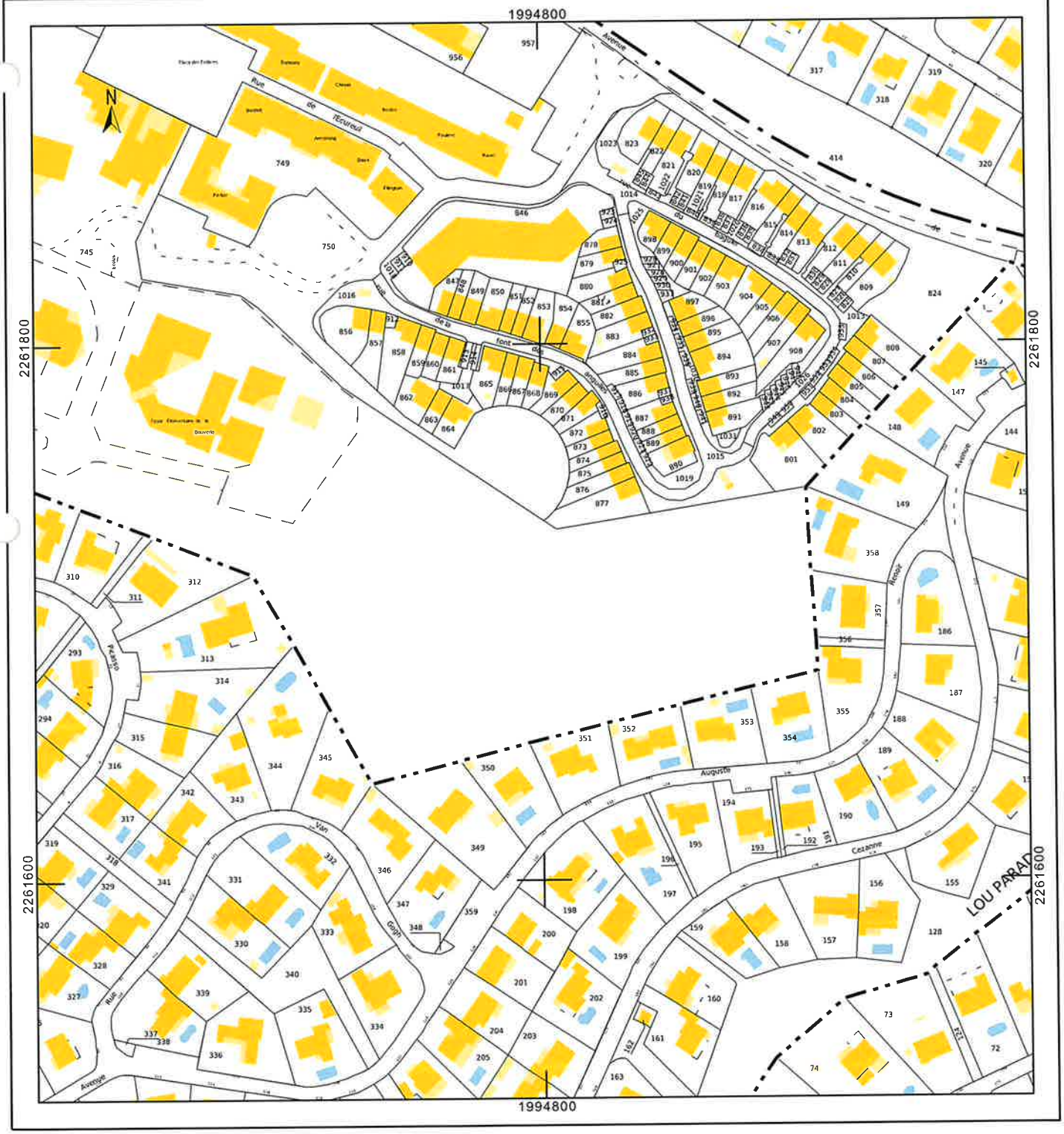
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

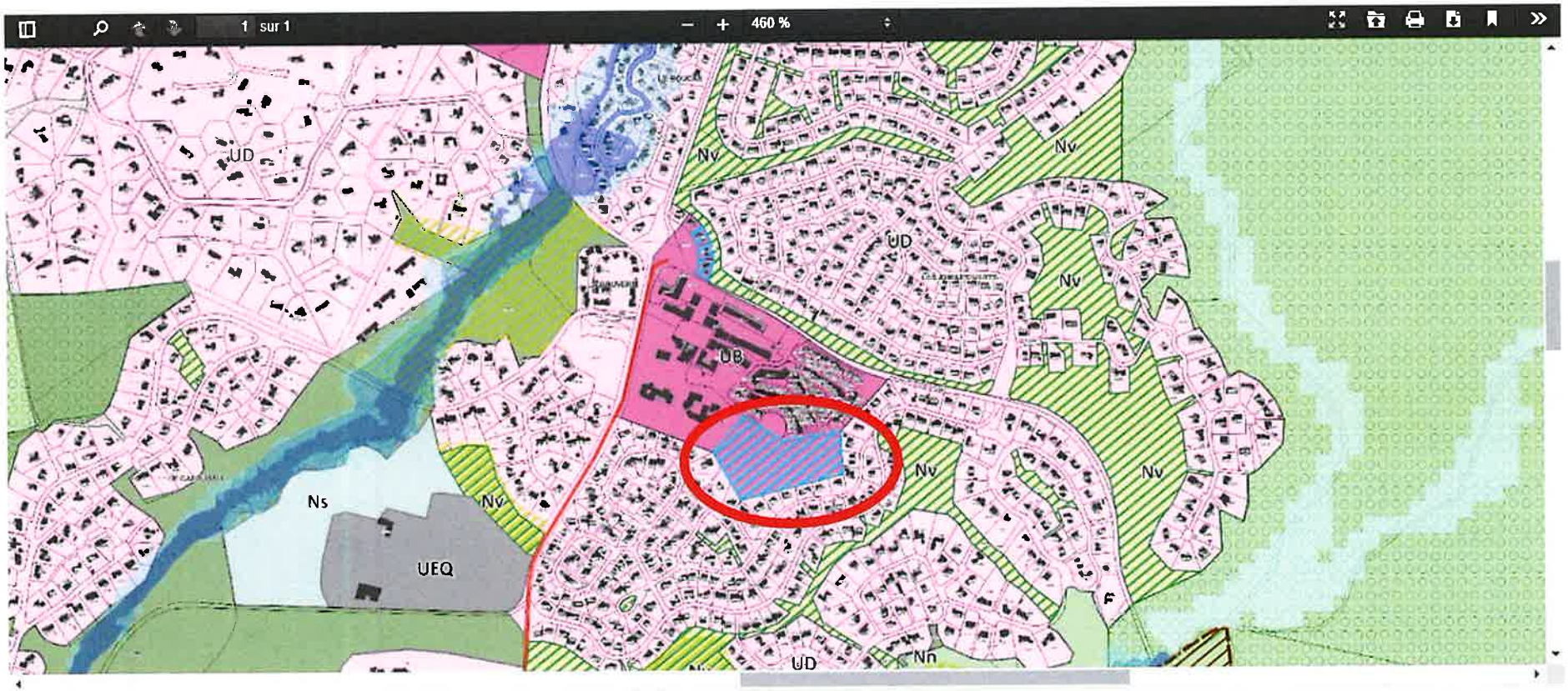
cadastre.gouv.fr



ALK 2/2

Ici sur votre cartographie, la zone entourée en rouge que vous souhaitez passer en constructible, mixité sociale.

Pourquoi les habitations du cœur de la Bouverie seraient les seuls à ne plus avoir d'espaces boisés classés comme dans les autres lotissements de la Bouverie ???????



N°51

1/4/22 y ALK 1/2

D.14

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

Dire sur Enquête Publique – PLU de Roquebrune-sur-Argens

Rédacteurs :

Société les Nouveaux Constructeurs

- M. Yann HUBERT : yhubert@lncsa.fr — Directeur Régional
- Mme Doriane AMORIM GOMES : damorimgomes@lncsa.fr — Directrice développement adjointe (Var Est)

Madame la Commissaire-Enquêteur,

A la lecture du futur PLU de Roquebrune-sur-Argens actuellement soumis à enquête publique, notre société, représentée par Monsieur Yann HUBERT et Madame Doriane AMORIM GOMES, souhaiterait vous faire part de quelques observations.

1 – Page 14 ARTICLE B2 du document 4.1 REGLEMENT ECRIT

Il est inscrit :

Les servitudes du plan local d'urbanisme définies à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme intéressant la mixité sociale :

- **Sur tout le territoire de la commune dans les zone urbaines (U) ;** dans chaque programme de construction, création de logement par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux (LLS), tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Dans les zones urbaines (U) , des secteurs de mixité sociale** en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements sont institués. Dans ces programmes, le pourcentage de logements locatifs sociaux est fixé à 75 ou 100%. Ces secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

Il nous semble qu'une erreur de frappe est intervenue. Nous pensons qu'il devrait être fait référence à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et non à l'article L300-2-5 du même code.
Aussi, et de manière générale, nous vous proposons de renvoyer à l'article 55 de la loi SRU pour définir le logement social.

ACK 2/2

2 – Page 39 ARTICLE C7 du document 4.1 REGLEMENT ECRIT

Il est inscrit :

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les réseaux filaires seront installés de façon à être le moins perceptibles depuis l'espace public (enterrés, encastrés ou crampés en façade sous égout et peints dans la teinte de l'enduit).

Les équipements techniques (climatisation, coffrets techniques, pompes à chaleur, réseaux, câbles...) doivent être intégrés dans le volume bâti, sans saillie en façade comme en toiture et invisibles depuis l'espace public.

Les cheminées et conduits d'évacuation doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti tant par leur proportion que par leur traitement extérieur.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public, les sorties de chaudières à ventouse en façade. Les climatiseurs doivent être intégrés aux façades encastrés et recouverts d'une grille ou insérés dans un boîtier traité de manière cohérente avec la façade). Ils ne devront pas être situés sur ou en surplomb du domaine public.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci. Ils ne devront pas être situés sur ou en surplomb du domaine public.

Suite à la mise en application de la réglementation thermique RE2020, il est désormais nécessaire, pour la construction de maisons notamment, d'installer des pompes à chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire ainsi que pour le chauffage. Aussi, nous vous proposons que ces dernières puissent, au même titre que les climatiseurs, être *insérées dans un boitier traité de manière cohérente avec la façade*.

Restant à votre disposition, Madame la Commissaire-Enquêteur, nous vous souhaitons bonne réception des présentes.

Cordialement,

Les Nouveaux Constructeurs

N°56

1/4/22

D 12

AUK 1/2

Jean -Luc BÉSINET

5 RUE DU 8 MAI 1948
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Le 27 mars 2022

Madame la Commissaire Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

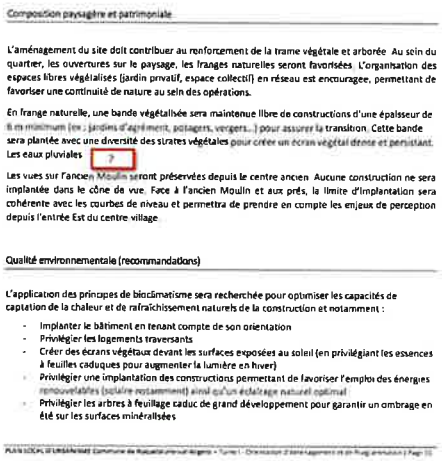
Madame la Commissaire Enquêteur,

Suite à l'enquête publique sur le PLU de Roquebrune sur Argens, je souhaite vous faire part de remarques concernant l'**OAP AICARD**, du fait que je réside à proximité de cette zone projetée. Comme beaucoup d'habitants qui ont connu les inondations de 2010, je suis sensible à l'impact des projets d'urbanisme sur les **EAUX PLUVIALES** .

Ce projet, l'OAP AICARD, du fait de sa densité de construction (108 logements/ha) du fait de l'emprise sur une zone quasi exclusivement verte actuellement et sans construction, va, du fait de l'artificialisation des sols sur 2,2 ha, *voir* PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Roquebrune-sur-Argens – Tome I Pièce C – Evaluation environnementale – p 18 avoir des conséquences fortes sur les eaux pluviales qui se déversent principalement sur les voies de circulation ET DONC QUI IMPACTE LES HABITATIONS EN CONTREBAS. Si la présentation générale indique « prévoir des mesures de compensation hydrauliques etc…» *voir* PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Roquebrune-sur-Argens – Tome I– Justification des choix I Page 85 et d' « assurer la bonne gestion des eaux pluviales notamment par rétention, infiltration, … en définissant des niveaux d'imperméabilisation des sols, des seuils de rétention, des taux d'infiltration …pour tout projet … et en particulier dans les zones soumises à un fort ruissellement urbain » , *voir* PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Roquebrune-sur-Argens – Tome I– Justification des choix I Page 94 tout en limitant et réglementant « l'urbanisation pouvant aggraver le ruissellement urbain en amont des secteurs d'aléas », *voir* PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Roquebrune-sur-Argens – Tome I - Projet d'Aménagement et de Développement Durable I Page 13 d'une part, **l'annexe sanitaire ne définit pas de coefficient minimal de perméabilisation des sols pour l'OAP AICARD** comme elle le fait pour l'OAP la Valette et l'OAP Jas de Callian, d'autre part, l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation est muette sur l'évacuation des eaux pluviales** comme le montre l'absence de contenu en face de l'assertion « Les eaux pluviales »

voir PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Roquebrune-sur-Argens – Tome I - Orientation d'Aménagement et de Programmation I Page 15

ACK 212



Composition paysagère et patrimoniale

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Au sein du quartier, les ouvertures sur le paysage, les franges naturelles seront favorisées. L'organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau est encouragée, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations.

En frange naturelle, une bande végétalisée sera maintenue libre de constructions d'une épaisseur de 6 m minimum (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) pour assurer la transition. Cette bande sera plantée avec une diversité des strates végétales pour créer un écran végétal dense et persistant.
Les eaux pluviales ?

Les vues sur l'ancien Moulin seront préservées depuis le centre ancien. Aucune construction ne sera implantée dans le cône de vue. Face à l'ancien Moulin et aux prés, la limite d'implantation sera cohérente avec les courbes de niveau et permettra de prendre en compte les enjeux de perception depuis l'entrée Est du centre village.

Qualité environnementale (recommandations)

L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Privilégier les logements traversants
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées

ci-après une copie de la page en question

Sauf à repousser le problème par des généralités comme « la gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions sera réalisée à la parcelle » **un projet d'une telle envergure (285 logements) nécessite que soit produite une étude hydrogéologique sérieuse** définissant les volumes de rétention aérien à réaliser, (le sous-sol étant du rocher, il sera impossible de les enfouir), leurs emplacements (suivant la pente générale du terrain naturel), les réserves foncières correspondantes, pour que les quartiers situés en contrebas ne voient pas leur sécurité diminuer du fait des ruissellements d'eaux pluviales qui augmenteraient sinon dans des proportions considérables. En première approche pour fixer les ordres d'idées cela pourrait approcher : (3 l/mn/m2 x 2,2 ha x 10 000 m²/ha =) **66 000 litres/minutes supplémentaires dans le bas du Boulevard Henriot.**

En espérant que vous pourrez prendre en compte ces remarques, veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Luc BÉSINET

+N°61

D.13 ϕ ALK 1/2 1/4/22

MR et MNE NICOLINI Pascal et Florence et Séverine
gérant et associés de la SCI FLOCALINE
293 avenue des collines de valescure
83700 ST RAPHAEL

reçu également au courrier le 01/04/2022 et également en main propre le 01/04/2022

28/03/22

lettre en RAAR

A l'attention de mne La commissaire enquêteur
pour la commune de Roquebrune sur argens

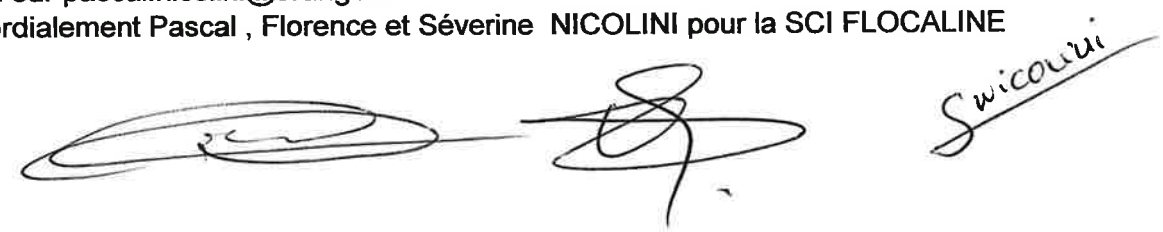
Objet : contestation pendant l'enquête publique du PLU , pour l 'affectation de zonage de notre parcelle cadastrée AP N°83 quartier ST Sauveur de la commune de Roquebrune sur Argens

Madame ,

Suite à notre entretien du 24 mars 2022 en la mairie d'honneur des Issambres , et comme vous nous l'avez conseillé , nous vous faisons parvenir notre contestation concernant la façon dont notre terrain dominant et adjacent à la RN7 vient d'être classé en zone Nn.
Il se trouve que nous sommes propriétaires de cette parcelle depuis 23 ans
Maintenant , à l'époque il s'agissait d'une plus grande parcelle AP82 et lorsque la dde nous a demandé de bien vouloir utiliser notre parcelle en partie pour réaliser le rond point et dynamiser le quartier , nous avons donné 1253 m2 sans aucune contrepartie Financière , uniquement une autorisation d'un accès direct sur le rond point afin de pouvoir entrer et sortir de notre propriété en toute sécurité .Il en a été de même quelques années plus tard pour les travaux de la conduction des eaux ou nous avons donné notre accord pour l'accès a notre terrain pour le passage des conduites en périphérie de notre terrain.
Ensuite nous avons toujours refusé de louer la parcelle compte tenue que les POS et PLU pourtant favorables puisque préclassant notre parcelle en zone U avec un COS d'abord de 1 puis ensuite de 0,8 pour en dernier par finir en zone UD avec 0,3 de COS , n'aboutissaient pas et que nous ne souhaitions pas signer de bail dans une telle Situation .
Pourtant de nombreux voisins à moins de 100 mètres de notre parcelle de part et d'autre de la Nationale 7 ,environ une douzaine ont profité de leur situation identique à la notre c'est a dire bordure de nationale pour y créer des activités et par conséquent des emplois (chose que souhaiterions également faire) sans que cela nuise a autrui .
Or notre terrain est le plus haut en altimétrie de tout le secteur et quasiment non inondable si ce n'est sur sa partie limitrophe avec la commune de Puget sur argens , d'ailleurs à ce sujet nous avons réalisé hélas trop tard , que notre parcelle avait été également dévaluée lors du classement PPRI , en effet de nombreux mètres carrés non inondables ont été Classés en inondables .
Aussi pour toutes ces raisons nous considérons que notre parcelle mérite un autre classement comme c'était le cas lors des précédentes prévisions de pos et ensuite de PLU .

ALK 2/2

Aprés avoir vérifié tout récemment les différents types de zones correspondant à l'actuel PLU, le zonage qui correspond le mieux à notre terrain dominant et bordure de nationnale et dans le rond point serait un classement en zone UE : avec comme Destination , commerces , artisanat ou de l'industriel et conformément à la zone déjà existante en périphérie directe à notre terrain soit à moins de 100 mètres, zone composée actuellement d'une douzaine de commerces et d'autre activités entrant dans la classification de zone UE, en effet cette classification en zone UE serait plus légitime et rendrait le PLU plus cohérant .Un classement en zone Ud avec un minimum de COS de 0,3 pourrait également convenir , le but étant de ne pas avoir encore une fois l'impression d'avoir été spoliés .
En effet notre incompréhension suite à cette classification est accentuée par le fait que nous nous sommes manifestés une première fois en novembre 2020 par courrier pour pouvoir nous entretenir sur l'avenir de notre parcelle .N'ayant pas reçu de réponse nous nous sommes déplacés plusieurs fois à l'urbanisme ou nous avons fini par être reçus par du personnel de l'urbanisme afin de leur demander de nous confirmer la pré classification de notre terrain car nous avions un doute entre une zone agricole et la zone dédiée au projet de stationnement pour les bus. Cette réflexion a tellement attirée leur attention que suite à cette rencontre lors de laquelle ils ont précisé que notre parcelle était Pré classée en zone agricole et qu'ils ont vu dans quel désarroi cela nous mettait , ils ont encore plus déprécié notre parcelle en la classifiant en zone Nn et sans bien entendu nous en avertir .La zone Nn signifie zone naturelle avec la possibilité de faire uniquement des constructions de 50 m2 maximum et pour les collectivités comme par hasard !!
Par ailleurs , et sauf erreur de notre part , il semblerait que les parcelles juste en contrebas de notre parcelle côté de la voie ferrée seraient destinées à recevoir des logements saisonniers alors que ces parcelles sont beaucoup plus basses en altimétrie et par conséquent beaucoup plus inondables que notre parcelle .
Nous souhaitons donc obtenir un gain de cause pour sortir le classement de notre terrain d'une situation et d'une destination totalement inexploitable et injuste de façon à n'avoir pas l'impression d'avoir jeté toutes nos économies de l'époque par la fenêtre mais avoir plûtot l'impression que d'être un bon petit soldat et un honnête citoyen qui n'hésite pas à donner une partie de son bien pour la collectivité comme cela a été le cas avec la DDE pour l'élaboration du rond point , sont des attitudes récompensées .
Nous vous souhaitons une bonne réception de la présente et restons à votre disposition .
Vous pouvez également nous joindre au 06 30 76 98 22 ou au 06 03 50 91 59
ou sur pascal.nicolini@orange.fr
cordialement Pascal , Florence et Séverine NICOLINI pour la SCI FLOCALINE



N°62 - Jean Jacques PERRIN 11/4/22 >ALK 113

Safari Fichier Édition Présentation Historique Signets Fenêtre Aide 99 % Lun. 28 mars à 08:46

mail.google.com

Registre Demat - Plan Local d'Urbanisme - deposez-votre-observation-en-ligne

Boîte de réception (1 244) - jean.jacques.perrin@gmail.com - Gmail



ALK213

fari Fichier Édition Présentation Historique Signets Fenêtre Aide

100 % Lun. 28 mars à 08:47

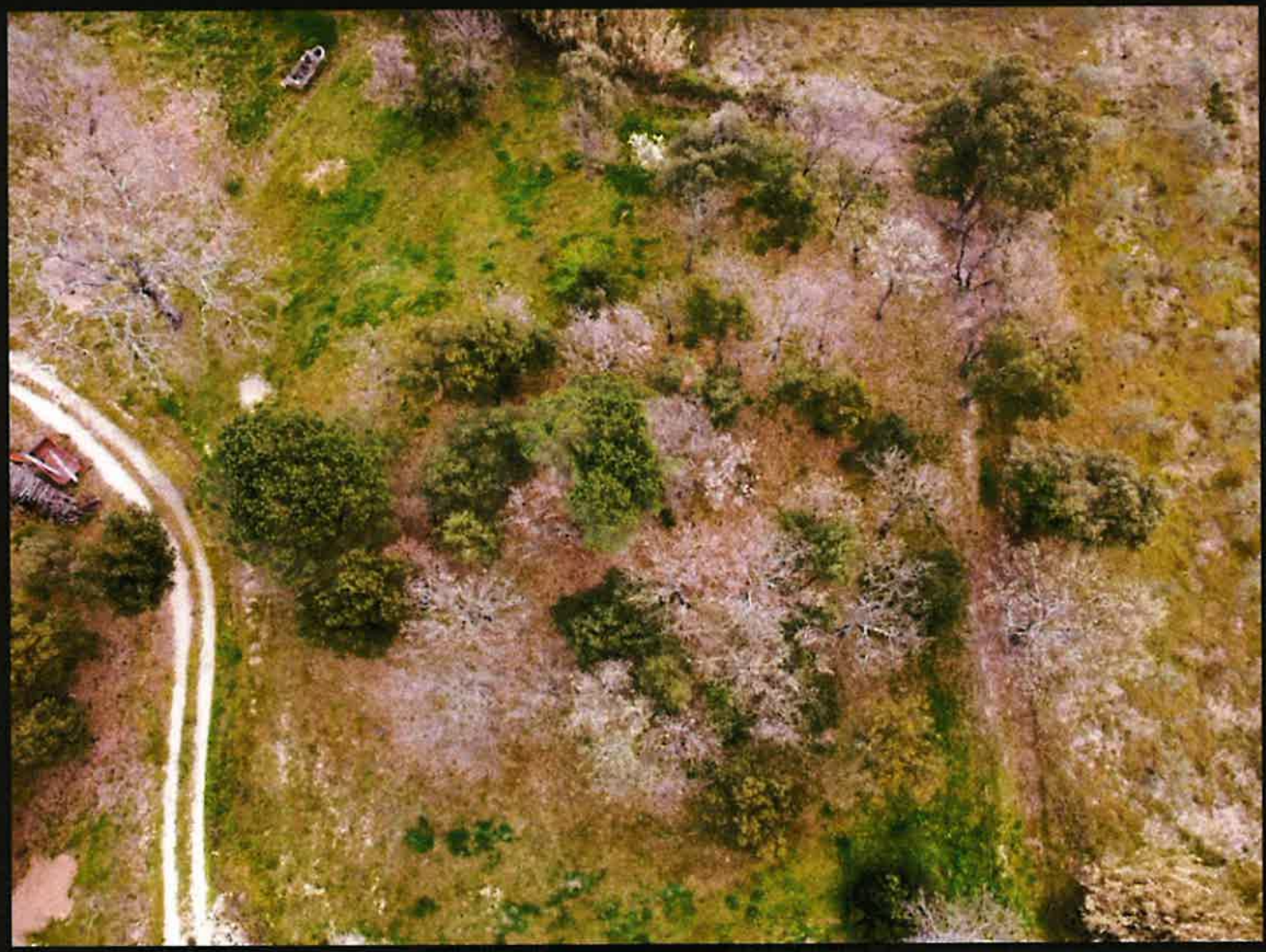
mail.google.com

Registre Demat - Plan Local d Urbanisme - deposez-votre-observation-en-ligne

Boîte de réception (1 244) - jean.jacques.perrin@gmail.com - Gmail

image1.jpeg

Ouvrir avec



ALK313

fari Fichier Édition Présentation Historique Signets Fenêtre Aide 99 % Lun. 28 mars à 08:43

mail.google.com

Registre Demat - Plan Local d'Urbanisme - deposez-votre-observation-en-ligne

Boîte de réception (1 244) - jean.jacques.perrin@gmail.com - Gmail



N°65

YALK 1/2 1/4/22

D. M

SCI LA COMMANDE
995 route de marchandise
83520 Roquebrune sur Argens

Madame la Commissaire enquêteur
Enquête PLU Mairie d'honneur
Parking des Artichauts 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

plu-roquebrune@registredemat.fr

Roquebrune, le 30 mars 2022
Requête PLU parcelles AK0142 AK0047 AK0229 AK0227

Madame,

Je suis propriétaire parcelle AK et je demande une modification de zonage précisément sur les parcelles **AK AK0142 AK0047 AK0229 AK0227 et AK0224** pour y permettre dans un avenir, d'y édifier une habitation. Notre famille s'agrandit et il est vitale avec une si grande parcelle de pouvoir proposer une possibilité de logement supplémentaire.
Il en va d'une évidence, ce terrain étant accessible depuis la route puisse être zoné en urbain. Il s'agit d'une « **dent creuse** » au sein d'un tissu urbanisé.
Le classement en zone AU deviendrait la règle sur ces parcelles **AK AK0142 AK0047 AK0229 AK0227** afin de me permettre de loger des membres de ma famille, en produisant une construction réglementaire.
Je souhaite me prévaloir des dispositions de l'article L.121-8 du CU et de l'article 42 III de la loi ELAN.
Je suis convaincu que les retombées de mon projet justifient amplement ce changement. Mon projet respecte le cadre du village, et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune
Les risques naturels sont inexistants, les parcelles agricoles n'étant boisé, ni de présence vignoble, ce même terrain bénéficie déjà du canal de Provence, d'un puit naturel et d'un point EDF privé (installations électriques). Les parcelles concernées sont à ce jour des terrains vaguent

Selon l'article L-123 13 du CU, la future construction ne nuit pas aux projets de développement communal et qu'elle ne comporte aucun risque pour l'environnement. Nous nous engagerons de ne pas empiéter sur la zone naturelle de la parcelle AK0224

Par la présente je souhaite déposer une requête PLU ayant pour objet les parcelles cadastrées AK0142 AK0047 AK0229 AK0227 et AK0224 à la zone Agricole du PLU dans laquelle se situe déjà ma maison, jointive à ces parcelles.
A cela j'ai entamé une acquisition complémentaire d'une parcelle AK limitrophe nous permettant de bénéficier à l'époque selon le POS et COS, d'une possibilité d'édifier une construction.Ce POS / COS permettait dans le quartier de bénéficier d'une possibilité de construction nouvelle « quartier des dix mille m2 ». A ce stade il en résulte une perte de constructibilité sur ces parcelles.

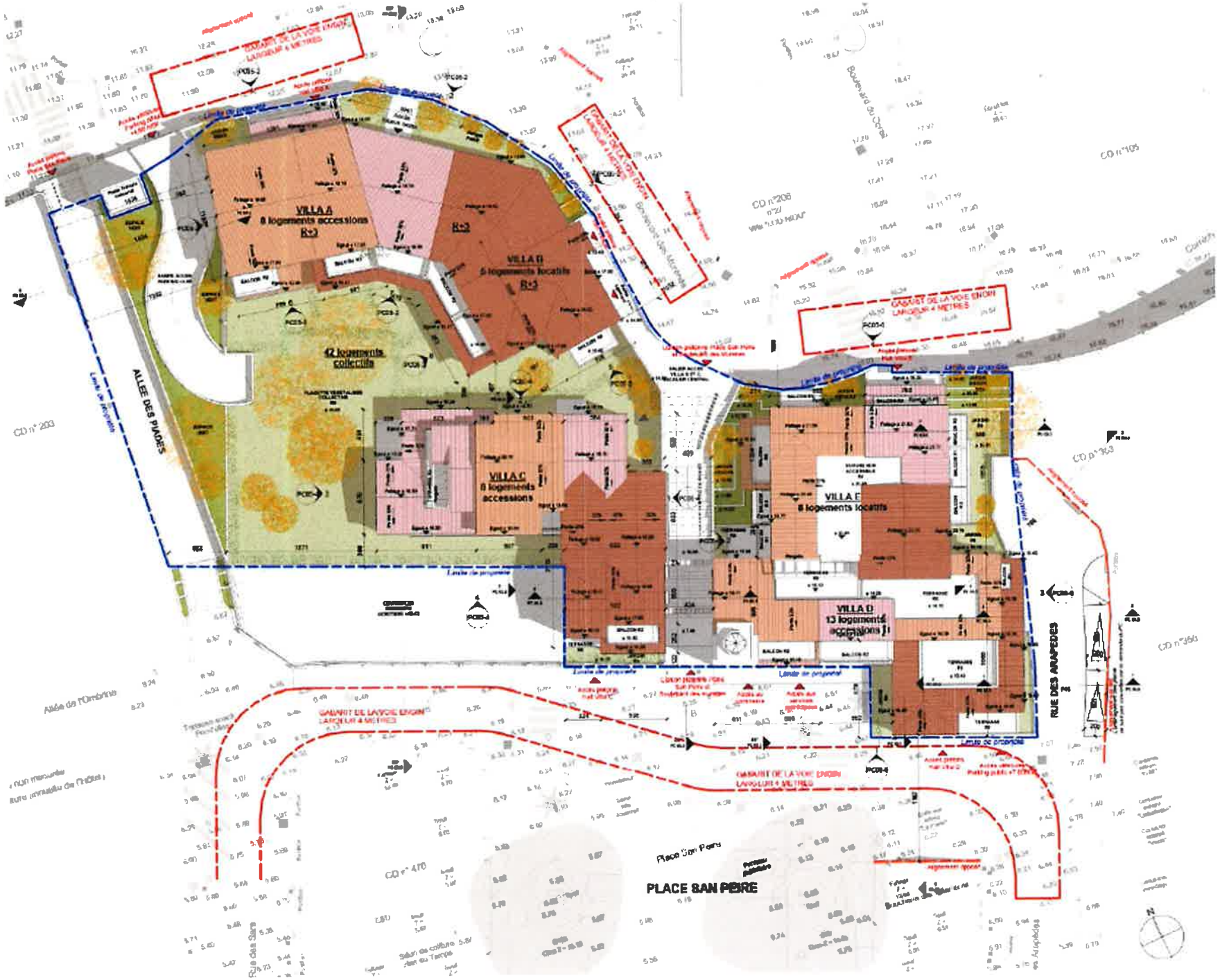
En conséquence, et afin de permettre une disposition plus harmonieuse pour la construction du projet maison, et afin de récupérer la constructibilité de l'ensemble des parcelles pré citées, je sollicite leur passage en zone UA sur le prochain PLU.

Dans l'attente de votre réponse et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, madame la Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs

La SCI la commande
Mr Georges Christian
Contact suivi dossier Mr Philippe Schwartz 0766091983

ALK 2/2


0051
0052
0031
0033
0034
0032
0047
0048
0005
0228
0230
Échelle 1 : 668



Plan de masse du Projet

ROXIM - Arch. THIVROT N°69

11/122 BALK 111

D.16

N°80 + 71

1/4/22 PACA11

D.17

18:00

27 mars 2022 11:23

Manuel COMAS
à : **plu-roquebrune@registredemat.fr** pl...
détails

4 pièces jointes



Madame, Monsieur,

Je me permets de vous faire part de mon observation sur un plan sécuritaire.

En effet je porte à votre attention un problèmes de zonage entre le début et la fin de l'avenue

du général de gaulle , centre du village coté fleuve Argens .

Compte tenu des inondations à répétitions depuis de nombreuses années ayant entrainé de très gros dégâts matériels

ainsi que de pertes humaines, il me parait logique que ces zones devraient apparaître sur le PLU comme ZONE TOTALEMENT

INCONSTRUCTIBLE .

(voir photos, à votre disposition d'autres photos habitation , champs....)

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur mes salutations distinguées

M. Comas

MANUEL - COMPO + N°80

ALK 1/4

ALK2/4

ALK 3/4

ACK 414



Marianne LAGARDE N° 119+72 1/4/22 PALK1/7

Indivision Rovertoni 2e exemplaire reçu au courrier le 1/4/22 D.18

Propriété située au 1072 chemin des hauts Petignons, 83520 Roquebrune sur Argens

Propriétaires : Fanny Tolo, Julie Tolo, Sébastien Lagarde, Charlotte Tolo, Marianne Lagarde-Rovertoni, César Lagarde

Usufruitiers : Marie Tolo, Jean-Marie Lagarde

Contacts : cesar.lagarde@live.fr ; Jean-Marie Lagarde : 06 11 03 67 80 ; César Lagarde : 06 16 40 00 57

Objet : Retour à une vocation Agricole de parcelles aux Pétignons à intégrer au projet de PLU

Madame Keboul, Monsieur le Maire

Nous sommes propriétaires sur le rocher de Roquebrune depuis l'incendie de 1962, d'une propriété de 27 ha acheté par notre grand père, Jean Rovertoni. Depuis, l'entretien de la propriété contre le feu et la valorisation de la terre a été au cœur de nos priorités.

Nous vous écrivons aujourd'hui pour exprimer notre démarche de valorisation de la propriété en rétablissant une partie de nos parcelles en terre agricole, comme c'était le cas avant l'incendie de 1962 (essentiellement vignes et fraises).

Nous avons plusieurs corrections à vous faire parvenir dans le cadre de cette nouvelle proposition de PLU :

1. Régularisation du cadastre et/ou droit de passage du GR 51 sur la parcelle 15
2. Détourage des bâtiments existants cadastrés et répertoriés en Espaces Boisés Classés
3. Reclassement des parcelles AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66 en zone adaptée (agricole ou autorisation de plantation de fruitiers)

Vous trouverez le détail de ces demandes ci-dessous et le contexte de notre propriété. Nous vous remercions par avance de votre réponse,

Indivision Rovertoni

ALK 217

Indivision Rovertoni

Propriété et terrains concernés

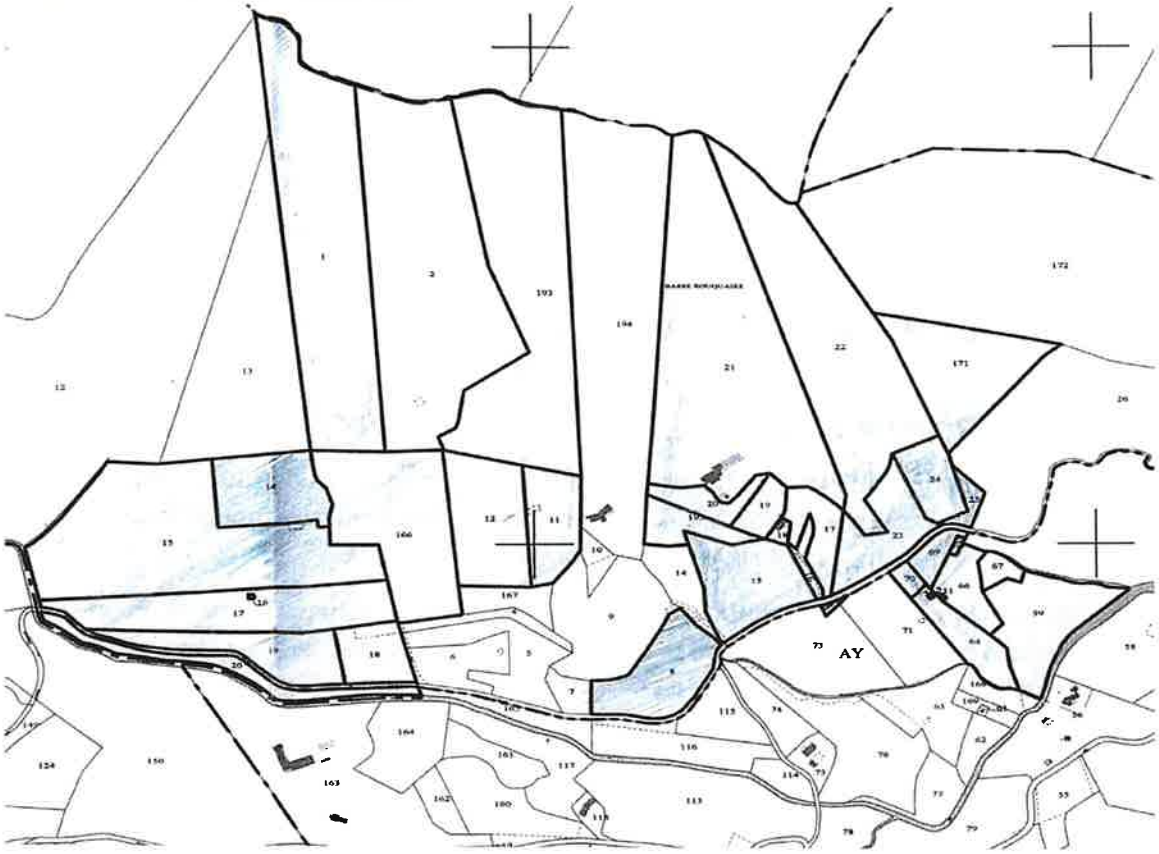


Figure 1 - Cadastre indivision Rovertoni - en bleu, la propriété

Notre propriété est composée de plusieurs parcelles (AY 1 – 8 – 11 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 -24 – 25 – 59 – 64 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 166 – 193) coloriées en bleu dans le plan ci-dessus.

Sur notre terrain passe le GR 51, chemin principal balisé permettant l'accès au rocher de Roquebrune et à plusieurs randonnées, appréciées des marcheurs.

Rectification Cadastre sur le passage par le pont des Vergnes

Concernant le GR 51, nous avons remarqué qu'à travers le temps, le cadastre et le chemin initial n'est plus le même. Au préalable passant entre la parcelle AY 121 et AY 15, le chemin s'est progressivement dérivé sur notre propriété, entrainant aussi de nouveaux chemins montant au rocher, non balisés.

Cette situation ne fait l'objet d'aucun droit de passage et nous expose à des risques que nous ne pouvons assumer dans le temps du fait de l'introduction de visiteurs sur notre propriété dans des zones qui ne sont pas prévus pour.

Une première action sur le nouveau PLU serait de clarifier ce nouveau passage du GR 51 sur les propriétés privées (ici parcelle AY 15) afin d'assurer la sécurité des promeneurs et des propriétaires, ce que nous n'avons pas vu dans les différents projets exposés.

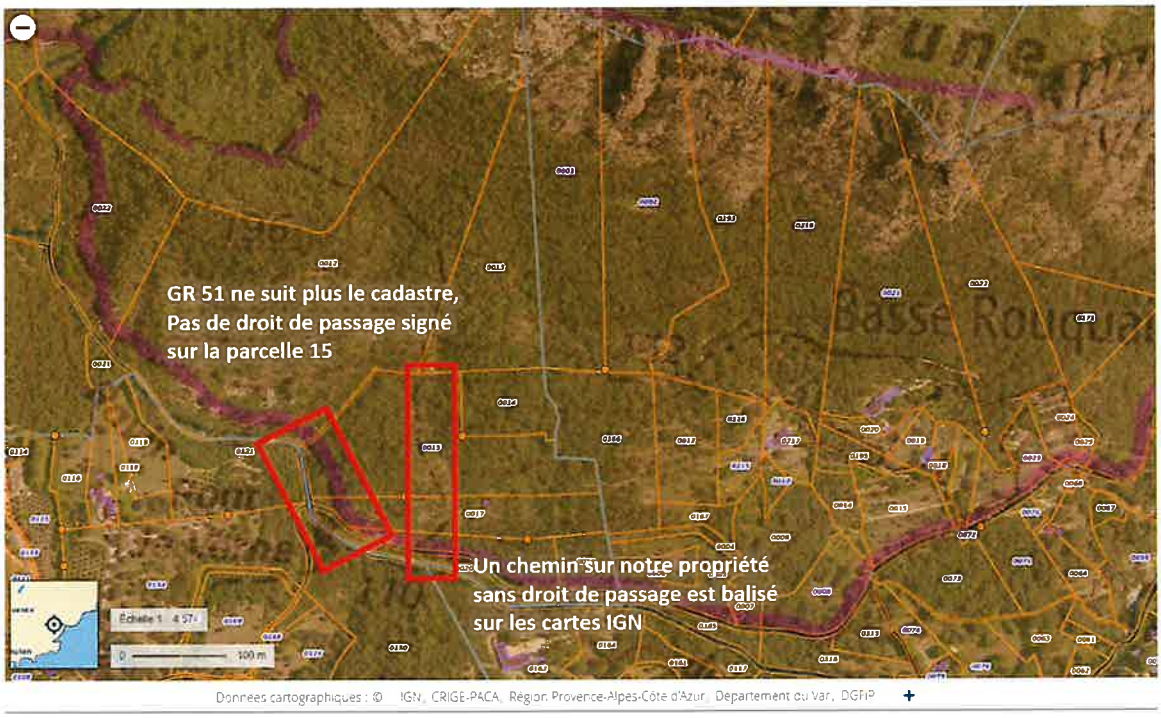


Figure 2 - Conflit de passage du GR 51 - Source Geoportail

Passé agricole du terrain

Au sein de cette propriété, comme atteste cette photo aérienne de 1962, avant l'incendie et le rachat des terres par Jean Rovertoni, vous pouvez voir que le rocher était déjà occupé par de nombreux agriculteurs. Ces traces remontent au XIXe siècles avec l'existence au cadastre Napoléon III et les traces de nombreux cabanons, dont nous retrouvons les ruines sur notre propriété (9 au total).

La culture de vignes et de fraises était d'usage, vu que les plaines de Roquebrune, non saines, n'étaient pas exploitables. Ces restanques (berges) et cabanons font partie de l'histoire du rocher et façonne encore notre vie aujourd'hui.

ALK 4/7



Figure 3 - Photo aérienne 1962 rocher de Roquebrune – marqueur représente le 1072 Che des Pétignons



Figure 4 - Agrandissement de la propriété

Depuis cet incendie de 1962 et dans un souci d'adaptation aux problématiques climatiques de la région et notamment la propagation des incendies, nous avons sans cesse entretenu la propriété, ses restanques centenaires et ce depuis 3 générations pour valoriser ce travail passé et permettre progressivement un retour à l'agriculture sur le Rocher, la volonté de Jean Rovertoni, l'acquéreur initial de ces lieux.

Création d'un Plan Simple de Gestion en 2012

Katia Lagarde, née Rovertoni, fille du propriétaire, investie dans la vie de la commune et de la forêt (membre élue et active aux CRPF, ASL et Forêt Méditerranéenne), dans le souci de prolonger ce travail de mémoire et de conservation de notre propriété comme site Natura 2000, a initié un Plan Simple de Gestion (PSG) faisant preuve de notre volonté de prendre soin de notre environnement.

Ce PSG sur nos 27 ha a garanti la validation de notre démarche et de l'entretien de notre propriété contre l'incendie et pour la végétalisation avec des espèces adaptées.

Suite à la constitution de ce PSG, nous avons classifié les contours de nos habitations en EBC, ce qui avait remonté lors de la précédente consultation sur le PLU et qui est totalement absent du projet final présenté.

Comme évoqué en réunion de quartier en juillet 2021, le détourage des bâtiments existants cadastrés et répertoriés devraient être rectifiés, et nous vous demandons par conséquent un retour clair sur cet élément.

Protéger le Rocher grâce à la reforestation et l'agriculture

Dans ce PSG, nous avons l'objectif très clair d'entretenir pour protéger de l'incendie à travers l'agriculture mais aussi la reforestation.

Sur les parcelles 14, 15, 16, 17, 18 et 19, nous avons en novembre 2021 planté plus de 200 arbres (pins pignons, chênes lièges, cyprès, cèdres) et prévoyons de continuer de nouveaux projets de cette ampleur sur le reste de la propriété. Résistantes à la sécheresse et améliorant la biodiversité, ces espèces vont permettre de remplacer sans les supprimer les espèces favorables à la propagation des feux tel le mimosa devenu trop envahissant.

Nous souhaitons par conséquent pour permettre cette entretien le détourage de nos bâtiments existants cadastrés pour nous permettre de continuer nos actions forestières sur ces parcelles en EBC.

Autour du GR 51, zone historique d'agriculture et aujourd'hui exposés aux nombreux passages des promeneurs, nous avons continuellement travaillé à l'entretien des restanques (berges) historiques pour permettre leur exploitation comme d'antan.

Suite aux discussions lors de la création de notre Plan Simple de Gestion et en concertation avec notre voisinage, et après recommandations du CRPF, l'exploitation agricole de ces zones planes sont la meilleure solution pour un entretien durable de ces endroits.

ALK 6/7

Indivision Rovertoni

Depuis 2006, nous avons 30 Ruches sur la parcelle 15, 40 oliviers sur la parcelle 23, et pour poursuivre notre PSG, **nous souhaitons un reclassement des parcelles 8 - 15 - 23 - 66 en zone adaptée (agricole ou plantations arbres fruitiers)** pour :

- Lutter au mieux contre les incendies
- Assurer un entretien du GR 51 pour les promeneurs
- Réhabiliter un terrain historiquement agricole
- Soutenir notre démarche de PSG et d'entretien de notre patrimoine historique

Vous trouverez ci-dessous des photos de nos restanques entretenues ainsi que nos demandes synthétisées sur un plan (figure 5) qui témoigne de notre investissement dans le sens de la préservation de notre environnement et la conservation de notre patrimoine.

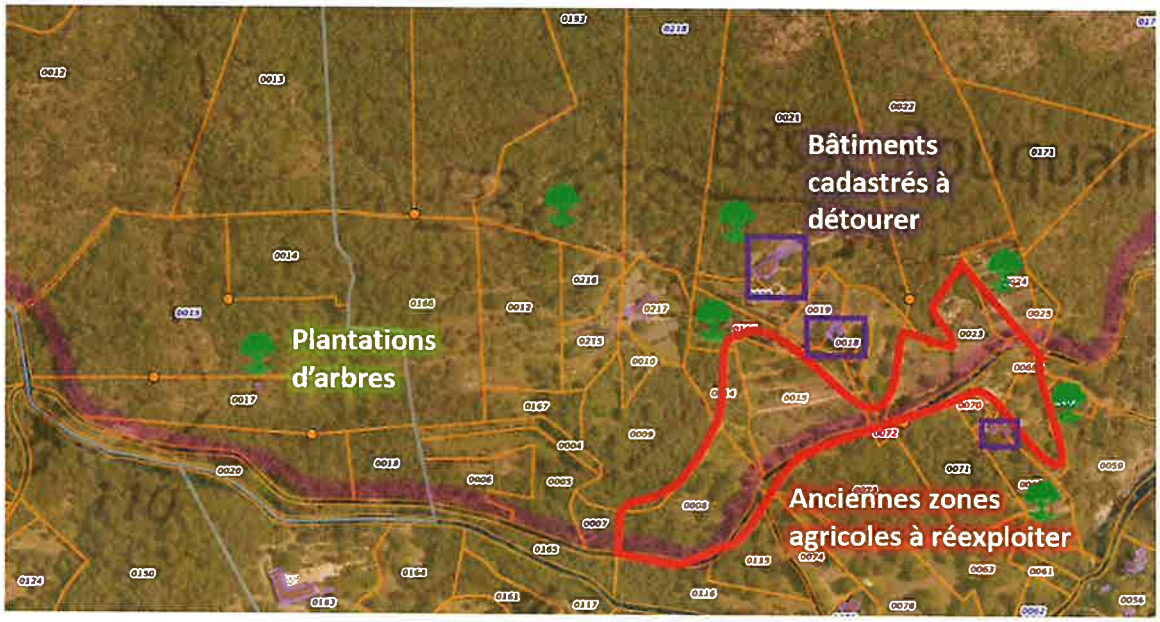


Figure 5 - Propriété Rovertoni et projets en cours dans le cadre du PSG

717 ALK

Indivision Rovertoni



Figure 8 - Parcelle 8



Figure 7 - Parcelle 66



Figure 9 - parcelle 15



Figure 6 - Parcelle 23

En espérant avoir été suffisamment exhaustif sur la justification de nos demandes, veuillez recevoir Mme Keboul, M. Le Maire, nos salutations sincères,

Indivision Rovertoni

N°73

1/4/22 Y ALK 1/6

D 19

Mme BRIAL Dominique
Bastide du Haut Fournel
2213 Route Départementale 8
83 520 Roquebrune sur Argens
jldom2@wanadoo.fr
06 18 48 21 01

Madame le Commissaire Enquêteur
Mairie de Roquebrune sur Argens
BP 50004
83 520 Roquebrune sur Argens

Roquebrune sur Argens, le 27 mars 2022

Envoi par voie dématérialisée
à : https://www.registredemat.fr/plu -roquebrune

Objet : Remarques sur le Projet de PLU de Roquebrune sur Argens

A l'attention de Madame Anne-Laure KERBOUL

Madame Le Commissaire enquêteur,

Habitante de la Commune de Roquebrune sur Argens depuis plus de quarante ans, je me sens véritablement concernée par l'évolution de celle-ci et impliquée par son devenir pour les générations futures.

Suite à ma visite en Mairie Annexe des Issambres, lors de votre permanence du 24 mars, je me permets de vous adresser les observations suivantes dans le cadre de l'Enquête publique, relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la Commune de Roquebrune sur Argens, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 6 octobre 2021.

L'enquête publique du PLU se déroule du lundi 28 février 2022 au vendredi 1er avril 2022.

Mes remarques sur le Projet de PLU de Roquebrune sur Argens portent sur les points suivants :

1- Le manque de lisibilité des cartes : superpositions, couleurs et pixellisation

2- La difficulté pour différencier le bati dur et le bati léger sur les cartes et les ajouts de définition du « bati » à apporter au § « B19 Lexique » du Règlement

3- Les pourcentages d'emprise dans les zones UP, UEQ, A, N du PLU

4- Les Espaces Verts et aménagements viabilisés

5- L'ancien emplacement réservé ER22 : élargissement RD8

6- Le respect de la biodiversité et l'évacuation des remblais illicites

Ils sont développés ci après dans le présent courrier.

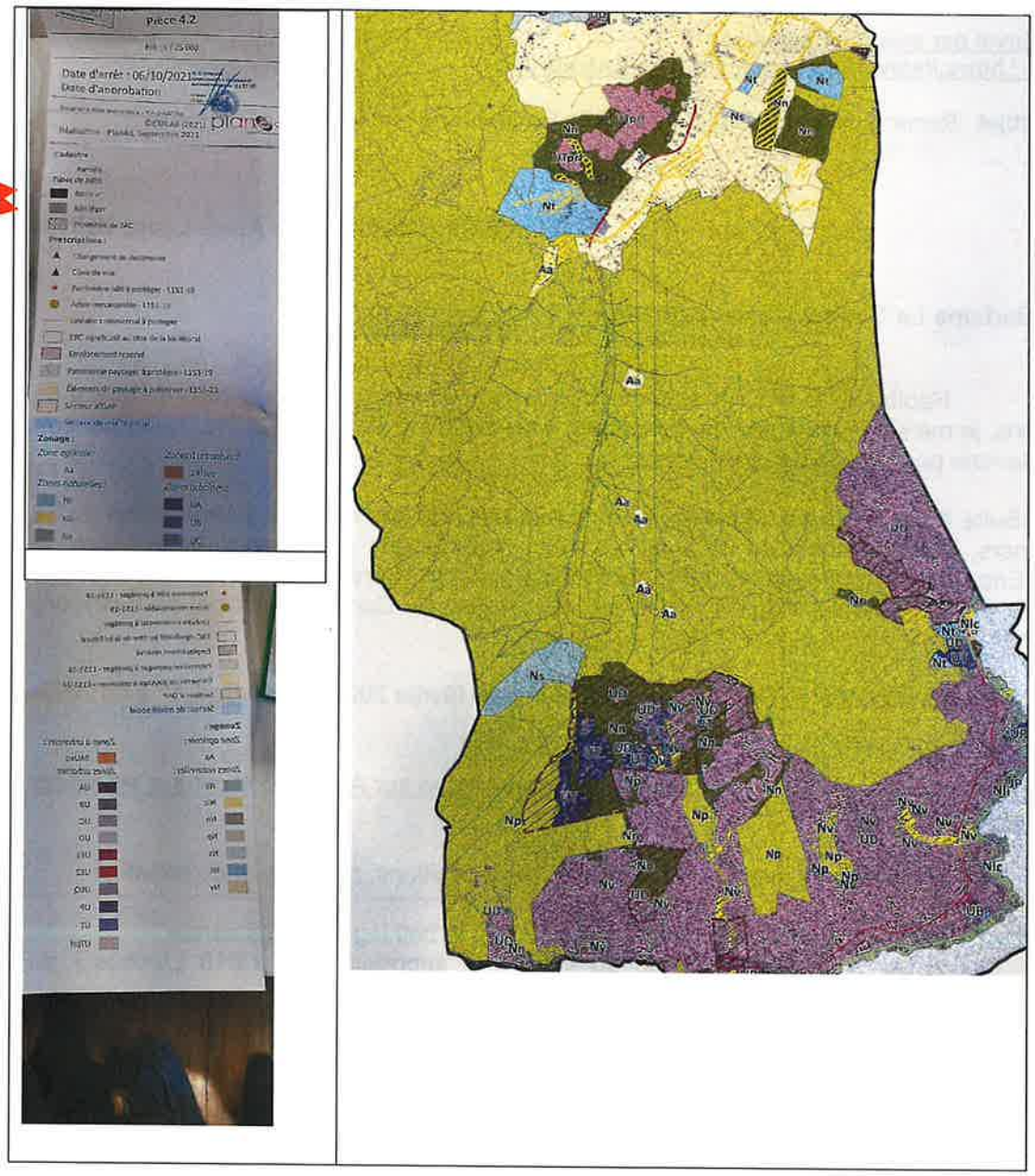
1- Le manque de lisibilité des cartes : superpositions, couleurs et pixellisation

Pour exemple, la zone « Rouvière- Fournel »

- Voici une photo de la carte consultable en Mairie, fin octobre 2021

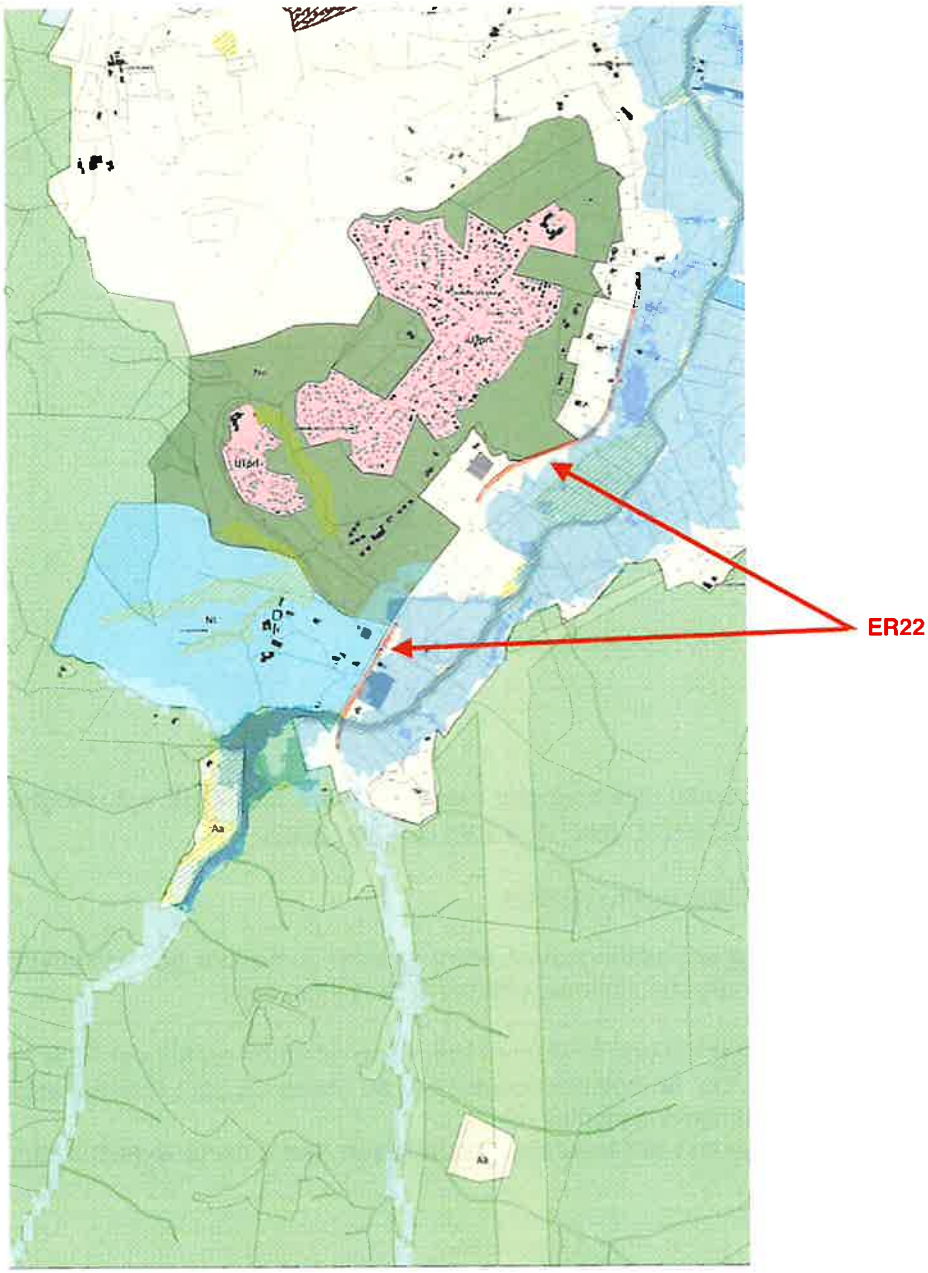
  >>>. Les batis sont repérables sur cette carte

Batis



➢ Voici la carte « Zoom- Rouvière » téléchargeable lors de l'Enquête publique (sur laquelle a été ajoutée la zone inondable) :

>> **On ne distingue plus** les batis durs et batis légers, car ceux-ci sont « fondus ou masqués » dans la superposition des couleurs.



➢ **Il est nécessaire que les cartes qui seront inclues dans le PLU définitif soient plus lisibles**

2- La difficulté pour différencier le bati dur et le bati léger sur les cartes et les ajouts de définition du « batis » à apporter au § « B19 Lexique » du Règlement

Afin de pouvoir mieux repérer les « **bati dur** » et « **bati léger** » sur les cartes du PLU, est il possible d'utiliser la représentation de type « plan image » (hachures et croix)?

VI Constructions

Désignation cadastrale	Représentation cadastrale
Bâtiment dur (exemple : maison)	(plan vecteur) / (plan image)
Bâtiment léger (exemple : hangar)	(plan vecteur) / (plan image)
Bâtiment en ruine	
Eglise	
Mosquée	
Synagogue	
Cimetière	
Cimetière musulman	
Cimetière israélite	

De plus, il serait utile d'ajouter dans le **§B19 « LEXIQUE »** du **Règlement** écrit du PLU, la définition des batis durs et batis légers.

Selon la définition du cadastre :

Le Bati dur est défini comme étant attaché au sol par des fondations et fermé sur les 4 côtés (habitations, bâtiment d'activités, etc.).

Le Bati léger est une structure légère non attachée au sol par l'intermédiaire de fondations, ou un bâtiment ouvert sur au moins un côté (serres, arrêts de bus, garages, hangars agricoles, etc.).
(Nota : cela est différent des appellation des « abris légers » des Zones A et N)

- **Le Règlement du PLU doit aussi préciser que l'Usage des bâtiments agricoles est uniquement prévu pour l'activité agricole, en interdisant toute dérive de type Artisanale ou Commerciale dans les Zones agricoles.**
  Cela permet d'éviter le mitage de la Commune par des Zones industrielles « spontanées ».

AUK 5/6

3- Les pourcentages d'emprise dans les Zones du PLU

a/ La Zone UP : Correspond aux périmètres des ports de plaisance des Issambres. Zone destinée à accueillir les constructions directement liées à l'exploitation des ports, et à la satisfaction des besoins des usagers.

- **Le Règlement du PLU ne fixe AUCUN pourcentage d'Emprise au sol pour cette Zone UP**
- **La hauteur autorisée est de 12m et les longueurs de bâtiments par tronçon de 20m**

- **Cela risque de bétonner à 100% ces zones UP, comme ce pourrait être le cas pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics, au fil du temps..**

La notion d'intérêt public est très large ; la notion d'équipement d'intérêt collectif n'impose pas que la structure qui le gère ou l'exploite soit publique ; c'est la nature du service rendu qui détermine la notion d'intérêt collectif. Elle peut être confiée à un privé en gérance.

- **Il est donc nécessaire de fixer un % d'emprise maximum en Zone UP : 20% afin de préserver ces zones**
- **Il est nécessaire de limiter la hauteur autorisée à 6m maxi (car Zone Littorale)**

b/ Les Zones : UEQ , Aa , Nn, Np, Nv, Nt, Ns, Nli, Nlc, :

- **Un coefficient d'emprise au sol maximum est nécessaire également pour préserver ces Zones pour les générations futures de trop de constructions successives : 20%**

4- Espaces Verts et aménagements viabilisés

Certaines Zones ne font pas l'objet de spécifications paysagères.

On a du mal à comprendre les objectifs du PLU en matière de préservation des espaces naturels lors de l'aménagement d'une parcelle urbaine de type U, car les définitions de perméabilité, pleine terre, espaces verts, sont complexes.

- **Il serait souhaitable de joindre quelques exemples d'aménagements dans le PLU**

5- L'emplacement réservé – ER22

Dans le tableau de repérage du Règlement, l' ER 22 correspond à l' « élargissement à 9m de la Route RD 8 » (cf carte page 2 ci avant)

Nous sommes surpris par ce projet d'élargissement (ponctuel) car :

- **dans le PLU –« Note de présentation », il est indiqué une diminution du trafic sur la RD8 de 31.9% depuis 2010**
- **le pointage transmis par le Département dans son courrier du 18/01/22 indique une fréquence de véhicule régulière sur la RD8 depuis plusieurs années**
- **le schéma directeur des routes du Scot Estérel-Cavem n'indique pas cet élargissement**
- **il n'est pas décrit par le Département dans son courrier « enquête PLU » du 18/01/22, contrairement aux autres travaux prévus sur la Commune**

- **Nous demandons le retrait de cet ER22, qui est un ER ancien.**

- **La Mairie ne dispose d'aucune donnée du Département à ce jour et la Voie existante est déjà large dans cette zone de la RD8.**

- **Les voitures roulent déjà trop vite (>70km/h) et de fréquents contrôles de vitesse sont effectués**

Toutefois, si la nécessité d'élargissement reste avérée, nous tenons à vous signaler que :
- L'accès à notre propriété le long de la RD8 se situe à proximité de cette zone et nous souhaitons donc, le moment venu, être associé à l'étude de cet élargissement ou reprofilage de la route
- En effet, au fil des années, le niveau de la chaussée de la RD 8 a été remonté, sans nous concerter, pour « redresser » le virage, près du pont sur le Fournel > de ce fait, **la sortie de notre accès (Ancien Chemin de Ste Maxime, en plein virage) est devenue très dangereuse (car très en contre bas)**

Nous demandons à la Commune que cet accès soit amélioré, pour plus de sécurité, et de réguler la vitesse des véhicules par mise en place de ralentisseurs, panneaux de signalisation sortie ..et ce d'autant plus si un élargissement de la route RD8 est envisagé.

6- Le respect de la biodiversité

Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou **la remise en état des continuités écologiques**

Les Parcelles BT30, BT31, BT32, BT33, BT93, BT95 situées le long du RD8
parcelles agricoles situées en rive gauche du Fournel (rivière), entre le bord du lit et la RD8 ont fait l'objet de remblais importants, (4 à 5 mètres de hauteur), il y a une trentaine d'année.

Ces remblais ont eu pour effet de modifier l'écoulement naturel des eaux et de les reporter vers la rive droite en cas de grosses inondations. C'est le constat qui a été fait lors des débordements qui ont eu lieu en novembre 2011.

Afin de se conformer aux objectifs du SDAGE, il est nécessaire de mentionner au PLU, que
« **ces parcelles devront être purgées, avant tout aménagement futur ou reconquête Agricole, pour rétablir ainsi les écoulements d'eau naturels pré-existants ».**

➢ **Cette Mention est à inscrire dans les dispositions générales du Règlement du PLU, pour tous les cas similaires sur la Commune (remblais illicites importants)**

Je vous remercie vivement pour toute l'attention que vous porterez à mon courrier et j'espère que ces observations recevront un soutien favorable de votre part et de celui de l'Administration.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Commissaire, l'expression de mes sincères salutations.

Mme Dominique BRIAL

Brial

N°76 1/6/22 pALK 1/1

D 20

Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres (CSAI)

Association à but non lucratif régie par la loi du 1er Juillet 1901

www.sauvegarde-issambres.fr

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 Juillet 2018

Le 21 Juillet 2018, à 9h30, les membres de l'Association « C S A I », siège social à la Villa Les Embruns – San Peïre - 83380 Les Issambres, ont tenu une assemblée générale extraordinaire, à l'Espace Robert Manuel – La Pinède - RD 559– 83380 Les Issambres.

Bureau du CSAI: Mesdames KALFON (Vice-Présidente), POMMIER (Resp du Site internet), Messieurs DAKHLAOUI, KALFON, OLLIER (Président) et TERME. Trois administratrices excusées : Mesdames BRIAL, MINOT et VERGONNET.

Pour tenir cette AGE, Mr Claude OLLIER, Président de l'Association, ouvre la séance, propose Mme KALFON, secrétaire et Mme Pommier scrutateur, propositions acceptées à l'unanimité.

Présents 47 membres, représentés 11 membres, soit un total de votants de 58 membres.

Résolution : Décision à prendre sur le montant des cotisations

Approbation de la modification du montant de la cotisation simple, qui est actuellement de 12 €, et que le conseil d'administration propose de porter à partir de l'année 2019 à un montant de 15 €, tout en maintenant la cotisation de soutien à 25 €.

Il est rappelé à l'assistance que la convocation à cette assemblée générale extraordinaire, qui ne comporte qu'une seule et unique question, a été transmise à tous nos adhérents par courrier postal et internet le 10 juillet 2018. Pour ce type d'assemblée, le délai minimum à respecter est de 8 jours.

Le montant de 12€ de cette cotisation simple, qui n'a pas été augmentée depuis 7 ans, a été voté à l'assemblée générale du 16 avril 2011. Il est rappelé également que les comptes du CSAI, exercice 2017, ont été présentés à l'assemblée générale du 18 avril 2018 et que le procès-verbal a été diffusé à tous les adhérents en mai 2018.

La justification de cette augmentation porte sur le fait que nous continuons à maintenir une communication papier pour certains adhérents qui nous suivent depuis plus de 20 ans et qui sont sans adresse internet. Or nous sommes amenés à diffuser de plus en plus de documents pour maintenir l'information de nos adhérents.

Mme Kalfon propose de procéder au vote. Les résultats du vote sont les suivants :

Vote contre : 0 - Abstentions : 1 - Vote Pour : 57

Le montant de la cotisation simple à 15€ et le maintien de la cotisation de soutien à 25€ sont approuvés et prendront effet à partir du 1et janvier 2019.

La séance est close à 10H.

C Ollier	**H. Kalfon**	**B. Pommier**
Président	**Secrétaire**	**Scrutateur**

N°78, 92, 148, 143

Y 1/4/22 ACK 1/1

D 24

Garcia Pierre

24 avenue du Général Leclerc Bâtiment l'Arbois

83120 Ste Maxime

Tel : 0656696082

Mail : pierregarcia83@free.fr

A Ste Maxime le 28 Mars 2022

Objet : Demande de modification de zonage sur la parcelle AP81 situé 4040 RDN7 quartier st Sauveur

83520 Roquebrune sur Argens en zone UE1.

Madame le commissaire enquêteur,

Je vous sollicite afin de vous parler de ma parcelle AP81 qui va être classée en zone verte sans avoir pu en discuter avec Monsieur le Maire au préalable.

Concernant ma parcelle plusieurs points méritent d'être portés à votre attention :

-Ma parcelle ne comporte aucun aménagement paysager.

-C'est une ancienne station-service des années 1960 qui se situe entre le chemin de fer et la nationale 7, l'entrée et le bâtiment sont cadastrés.

-Il y a toujours eu une activité commerciale.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en espace vert, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mes doléances et vous prie de croire, Madame le commissaire enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.

Pierre Garcia

X ALK 116 11/4/22
D.22

Madame La Commissaire Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'Honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune Sur Argens

Courrier R/AR + mail (plu-roquebrune@registredemat.fr)

Roquebrune Sur Argens, le 22 Mars 2022

Objet : Enquête Publique PLU Roquebrune Sur Argens

Madame la Commissaire Enquêteur,

Nous nous permettons de vous écrire, suite à notre rencontre, dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de Roquebrune Sur Argens pour vous faire part de nos remarques et requêtes sur ce projet.

Divers points sont à notifier concernant l'OAP AICARD, dont nous sommes à proximité, habitant le quartier de moulin à vent et alentours.

- **Impact sur le Moulin**
  Le futur projet va avoir un impact très important sur le moulin à vent. Ce moulin, comme il est précisé dans le projet de PLU, devrait faire l'objet d'une réhabilitation. Ce monument est un marqueur central de la culture du village. De nombreux habitants de Roquebrune, ainsi que de nombreux touristes viennent pour l'observer. Des constructions sur les parcelles aux alentours risquent d'avoir un impact sur sa visibilité. En effet, le croisement entre le boulevard Henriot et la rue du 11 novembre est un point d'observation permettant d'avoir à la fois une vue sur le village et sur le Moulin ; ce lieu est fortement fréquenté pour cette raison là ; il ne faudrait pas que des constructions impactent cette visibilité.
  Par ailleurs, la question se pose également sur le fait de s'affranchir des règles générales présentes dans le reste du PLU concernant les hauteurs de construction du fait du classement en zone OAP. En effet, des immeubles R+2 risquent d'impacter l'aspect du quartier, la visibilité sur le moulin, et avoir un effet négatif sur la cohérence du paysage.

- **Nous avons également la requête suivante, Classement parcelle BI 584 en ZN :** en effet, le projet de PLU prévoit que cette parcelle soit constructible dans le cadre du projet de PLU. Actuellement cette parcelle est en lien avec la parcelle BI 585 et est une zone de verdure, de plantes typiques de la région (et qui pourrait pourquoi pas être transformée en zone de respiration » ;elle s'intègre totalement dans le cadre campagnard et bucolique en lien avec le moulin ; elle constitue un maintien d'espaces verts au sein de la commune, et permet une visibilité sur le village, sur le moulin et un espace de « respiration ». Des constructions sur cette parcelle auraient un impact sur le cadre du moulin, sur sa visibilité, sur l'aspect campagne qui est un marqueur central du quartier et du village.

- **Interrogations sur les futures problématiques de stationnement et de circulation :** A l'heure actuelle, le quartier est déjà fortement impacté par des problématiques de circulations. En effet, il y a la présence d'une école, d'un espace sportif, d'un EHPAD.... Les voies de

ALK 2/6

circulation sont sous dimensionnées. Pour exemple, pour ressortir du quartier, le boulevard HENRIOT est l'une des seules voies de circulation utilisables, et est à sens unique.
Le projet d'OAP et de constructions d'immeubles sur les parcelles actuellement identifiées (BI 379, BI 380, BI 229, BI 584, BI 585) risquent d'avoir un impact très fort à la fois sur la circulation et sur les stationnements. En effet, les parcelles BI 379 et 380 sont actuellement occupées par une maison sur chaque parcelle, la BI 229 par des terrains de sports, la BI 584 et BI 585 sont non construites et sont des espaces de verdure.
L'édification de constructions va donc avoir un impact important en terme de nombre d'habitants, de véhicules et de circulation /stationnement.
Concernant la circulation, comme précisé précédemment, le boulevard Henriot est une voie très fréquentée. Tous les habitants du quartier du moulin à vent doivent l'utiliser, idem pour les habitants du boulevard Henriot, de l'EHPAD, du foyer logement et des habitants des logements alentours. Par ailleurs, le boulevard Henriot débouche sur l'artère centrale du village (départementale : Avenue Gabriel Péri) qui est déjà très chargée ; elle est utilisée par la majeure partie des habitants et est devenue depuis peu un axe encore plus « prioritaire », toutes les rues perpendiculaires étant désormais dotées de « Céder le passage ». Les nouvelles constructions vont donc continuer à saturer cet axe.
Le projet de PLU mentionne qu'il y a des problématiques globales de circulation au sein de la commune, mais ne précise rien sur ce qui serait mis en place pour y remédier.
En ce qui concerne le stationnement : il y a très peu de places dans le quartier à l'heure actuelle. Le projet de PLU prévoit deux places par logement, mais seulement une place par logement s'il s'agit d'un logement social ; Ces 2 éléments vont impacter très fortement le stationnement du quartier ; il y a un risque de saturation très forte en stationnement, risque d'avoir des véhicules en stationnement « sauvage » sur les trottoirs et sur la rue ; ce qui engendrera de fait forcément des risques en matière de sécurité notamment pour les piétons, pour les enfants, et sur la circulation.

- **Mixité sociale :** dans le cadre de l'OAP est prévue une mixité sociale au-delà des 50% réglementaire et devant atteindre 75% de logements sociaux sur cette OAP. Or, il est bien entendu que la commune est en retard sur le nombre de logements sociaux. Cependant, cela ne justifie pas pour accélérer les choses de « jouer » sur le terme mixité sociale en augmentant ce pourcentage pour rattraper ce retard ; il semble beaucoup plus cohérent, pour l'intégration de tous, d'être dans un 50/50 ; avoir 75% de logements sociaux ou en avoir 25% ne constituent pas une mixité ; une répartition totalement équivalente est primordiale.

Nous vous remercions, Madame la Commissaire Enquêteur, de l'attention accordée à notre démarche et restant à votre disposition pour tout complément d'information.

AUC 3/6

DATE	NOM ET PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
23/3 22	Nauben Gilly	18 Rue du 8 mai 1945	
24/3 22	Ginoden Maryse	6 Rue du 11 novembre Moulin A Vent	
23/3/22	ROGER Valerie	11 rue du 8 mai 45 Moulin A Vent	
24/3/22	GERAUD Chantal.	16 rue du 11 novembre quartier Moulin à Vent	
24/3/22	NEVEU claude	14 rue du 8 mai Moulin A Vent	
23/3/22	RUYSEN Micheline	4 rue des 8 Mai 1945 Moulin à Vent	
24/03/22	NOIRANO Edith	8 Rue du 8 Mai 1945 Moulin à Vent	
26/03/22	SALVADOR jérôme	8 Rue du 11 novembre	
26/3/22	ROUOT Florence	8 rue du 11 Novembre	
27/03/22	DUTHIL Jean-Pierre.	12 rue du 11 Novembre Le Moulin à Vent.	
27/03-22	KRISTIANSEN GRO	9 RUE 11 NOVEMBRE LA MOULIN A VENT	
—//—	ENGEVOLD OVE	—//—	
27-03 22	CARLETTI Yves.	1 rue 11 Novembre le moulin à vent	
27.03 22	SAVALLI Solenne	11 rue du 11 novembre Le Moulin à Vent	
27.03. 22	FABRE Bernard	10. LE MOULIN A VENT 10. Rue du 11 NOVEMBRE	

A UK 4/6

DATE	NOM ET PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
27/3/2022	BESINET Jean-Luc	5 RUE DU 8 MAI 1945	
27/3/2022	BESINET Dominique née SICARD.	5 Rue du 8 Mai 1945	
28/03/22	Quelo Marie José	5 Bd Xavier Henriot	
28/03/22	MARIOTTI Jocelyne	5 Bd Xavier Henriot	
28/03/22	Clerc Nicolas	5 Bd Xavier Henriot.	
28/3/22	LEYMET Evelyne	2 Bd. Xavier Henriot	
28/03/22	CLERC Martine	4 Impasse Emile Gaujon Boulevard Xavier Henriot	
28/3/22	MIAMI P	2 BIS Bd XAVIER Henriot	
28/3/22	VIEL D	4 Bis Bd Xavier Henriot	
28/03/22	AGNEL Marie	4 D Xavier Henriot 6 pass en	
28/03	Posse	Louis gaujon	Posse
28/03	Huré Alexandra	2 impasse Emile Gaujon.	
28/03	DUBAND Jacqueline	2 impasse Emile Gaujon	
28/03	STEFANIZZI	2 impasse Emile Gaujon	
28/3	MARTORELL Beatrice	9, rue du 11 novembre	
28/03	MARTORELL Frederic	9 rue du 11 Novembre	
28/3	MORENO Sebastien	6, impasse Emile Gaujon	

ALK 5/6

DATE	NOM ET PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
28/03/2	Miglietti Sabine-David	36 avenue Gabriel Peri	
28/03	KENNEDY Fiona	36 avenue Gabriel PERI	
28/03	BIENVENU PATRICK	32 AV G Peri	
28/03	[illegible] Rabi	34 Av G. Peri	
28/03	GRINO Pascal Natacha	34 Av G Peri.	
28/03	DUBAND Thierry.	2 Impasse Emile Gueyon	
29/3	Donteville Loic	13 rue du 11 novembre 83520 Roquebrune s/ Argens	
29/3	Donteville Magali	13 rue du 11 Novembre 83520 Roquebrune / A.	

40

ALK 6/6

29/03/22	GIMENEZ	229 rue des Pruniers Roquebrune	Gimenez
29/3/22	BONNIN-LALY	68 lotissement St Pierre	
29/3/22	Dorson	56 allée Robert Jondet ONLY Roc.	
DATE	NOM ET PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE

مما يلي ... حد عالي لمقدار أصغر ... هل ...

N°93

ALK1/24

D 23

ADVANT Altana

Christophe LAPP
Avocat Associé
Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00
christophe.lapp@advant-altana.com

Madame Anne-Laure KERBOUL
Commissaire-enquêteur
Mairie d'honneur
Parking des Artichauds
83520 Roquebrune-sur-Argens

Le 28 mars 2022

Par email : plu-roquebrune@registredemat.fr (observations complétées par rapport à la lettre déposée lors de la permanence du 28 mars 2022)

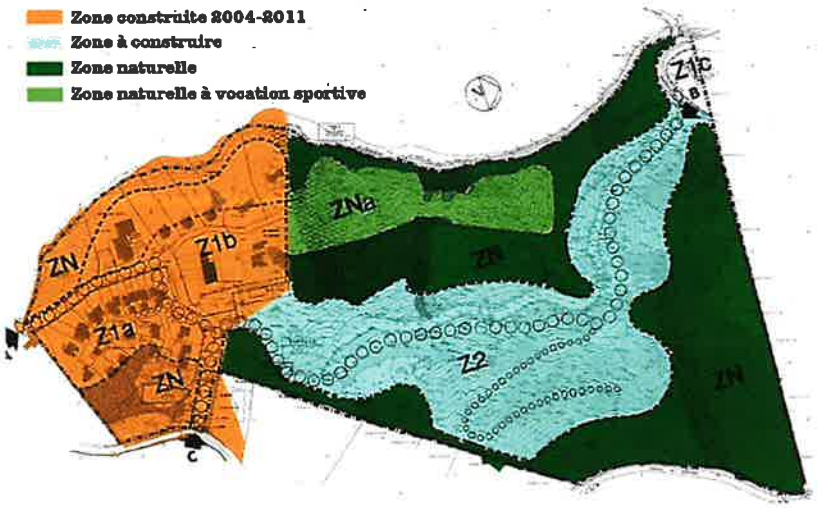
AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE PLU 2022

OBJET : Observations

Madame le Commissaire enquêteur,

J'agis, au nom et pour le compte de la société SRE (domicilié 17 Cambon Bonne Fontaine à Gassin 83580) qui développe la deuxième partie de la ZAC Mas d'Esquières, parcelles cadastrées section CI, numéros 841, 843 et 844, le projet PENTA RESORT *****.

Ce projet a été initié dans les années 1990 : deux tranches ont été réalisées en 2004 et 2011. Il reste la dernière tranche à développer :



ALK 2/24

Ce projet a toutefois été ralenti notamment par son classement dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée (Ci-après « *SCOT* ») voté le 11 décembre 2017 qui avait classé, dans une partie des documents le composant, ces parcelles en espace remarquable (Point sur lequel il sera revenu).

Le SCOT ayant été annulé sur ce point, la société SRE ne peut que regretter d'avoir à faire de nouvelles démarches dans le cadre de la présente enquête publique pour voir intégrer l'analyse du Tribunal dans le projet de PLU.

1. La société SRE a déposé le 11 mars 2022 une demande de permis de construire pur réaliser le projet PENTA RESORT **** : un établissement hôtelier et sportif (conformément au projet de ZAC voté en 1998) 5 étoiles, avec 62 unités composées de chambres et de suites, service de restauration, piscine d'entrainement et centre de remise en forme.

Le positionnement du projet offrira ainsi une offre touristique nouvelle dont l'offre de services, notamment sur plan sportif, permettra une exploitation toute l'année. Le projet permettra donc à la commune de développer une activité touristique hors saison et ainsi des emplois tout au long de l'année (environ 20 à 25 emplois).

Par sa situation (terre & mer), le Penta Resort***** se veut être un acteur incontournable de préparation et d'entrainement des sports natures tels que le triathlon, le marathon, le pentathlon, le cyclisme et enfin les sports nautiques.

2. De surcroît, et si la Commune ne se saisit pas pleinement du sujet, il faut souligner qu'elle s'est engagée auprès de l'aménageur dans le cadre de la convention de développement (en annexe) conclue lors de la mise en place de la ZAC (en application des dispositions de la loi littoral aujourd'hui reprises par l'article L. 341-1 du code de tourisme). L'objectif de cette convention est bien de créer un « ensemble touristique ».

Là encore, la société SRE regrette que le projet de PLU soit déconnecté des engagements pris par la Commune dans le cadre de la ZAC, à l'égard de l'aménageur.

3. Or, ainsi qu'il a été indiqué, ce projet a été retardé par un débat sur le SCOT que le projet de PLU est censé appliquer.

Le SCOT voté le 11 décembre 2017 avait classé, dans une partie des documents le composant, ces parcelles en espace remarquable.

Une procédure a été initiée par la société SRE devant le Tribunal administratif de Toulon pour montrer l'erreur matérielle commise.

ALK3/24

Par un jugement n° 1800508 du Tribunal administratif de Toulon rendu le 11 juin 2019, ce dernier a jugé que les parcelles « *ne peuvent être regardées, à la date de la délibération en litige, comme une zone boisée constituant un espace remarquable ou caractéristique du littoral, nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique* ».

Le Tribunal a donc annulé la délibération validant le SCOT sur ce point.

Sur la base de ce jugement dont la communauté de communes n'a pas interjeté appel, la société SRE a repris le développement du projet, notamment en travaillant sur les dossiers de demande de permis de construire et en déposant de premières demandes de permis de construire (équipements sportifs ainsi que pour une première partie des constructions) pour l'hôtel PENTA RESORT***** :

- Demande de permis d'aménager n° PA 083 107 21 S0004 enregistré le 1er octobre 2021,
- Demande de permis de construire n° PC 083 107 21 S0214 enregistré le 1er octobre 2021,
- Demande de permis de construire n° PC 083 107 22 S0046 enregistré le 11 mars 2022.

Les autres dossiers de demandes de permis de construire sont quasiment finalisés.

4. Ce jugement est venu confirmer la position que la société SRE a défendu lors de l'enquête publique en 2018 puis dans divers courriers échangés avec la commune à l'issue de l'enquête publique ainsi qu'après la notification du jugement.

La société SRE regrette donc de devoir à nouveau entrer dans ce débat malgré le jugement du 11 juin 2019 puisque **le projet de PLU fait abstraction de cette décision**.

En effet, le Rapport de présentation montre que les auteurs du projet de PLU ont regardé cette zone comme un « *espace boisé classé significatif* » (Page 31 du Tome I – justification des choix) en application de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de présentation de la CDNPS ne permet pas davantage de comprendre le classement du terrain en EBC. En effet, ce choix est justifié par la volonté de « *compléter la protection des boisements existants afin d'éviter le défrichement* » et de « *préserver les qualités paysagères des Issambres* ».

Si les espaces boisés classés significatifs ne sont pas nécessairement des espaces remarquables et caractéristiques au sens de l'article L. 121-23, il est impératif de prendre en compte dans ce classement l'importance quantitative et qualitative du boisement (Voir en ce sens CE, 14 novembre 1990, *Dame Collin*, pourvoi n°109154 109372).

ALK 4/24

Or, comme l'a relevé le Tribunal :

- *« la situation du tènement en cause et notamment de son boisement a nettement changé depuis le 19 septembre 2002 en raison de la survenance d'un important incendie de forêt les 28 et 29 juillet 2003 »,*

- *« 43 % du tènement correspondent à des zones débroussaillées dont le sol est mis à nu hormis quelques arbres isolés, afin de servir de coupe-feu vis-à-vis des habitations voisines, en vertu d'une obligation de débroussaillement prévue par arrêté préfectoral du 30 mars 2015 »,*

- *« Sur les parties non débroussaillées, qui représentent seulement 57 % de la superficie totale des parcelles (...) », le Tribunal a relevé qu'elles ne présentaient pas « intérêt botanique ni écologique particulier », « les perspectives de retour à la zone boisée d'origine sont limitées compte tenu des deux importantes plages de débroussaillement intensif qui bordent le site », « la présence de deux décharges sauvages de matériaux divers »,*

- *« les parcelles litigieuses, qui ne relèvent d'aucune protection réglementaire au titre de la législation de l'environnement ou des sites, ne font pas partie, selon les cartes du document d'orientations et d'objectifs du SCOT, des milieux naturels et boisés, ni de la trame verte et bleue, ni des paysages à valoriser ».*

Malgré ce jugement, le rapport de présentation n'expose à aucun moment les motifs de ce classement en contradiction avec cette décision, se bornant à quelques propos généraux sur ce classement en page 30 du Tome I – justification des choix. Il en est de même pour le dossier de présentation de la CDNPS dont les motifs sont manifestement en contradiction avec ceux du jugement.

Il vous est donc demandé de souligner dans votre avis l'absence de prise en compte du jugement du 11 juin 2019 mais également l'irrégularité du classement du terrain en espaces boisés classés significatifs.

5. Il faut également souligner que ce classement erroné a conduit la commune à projeter de classer ce terrain en zone Nn, même si ce classement est défini comme des « *espaces naturels sans spécificités particulières* » (Page 63 du Tome I – justification des choix du rapport de présentation).

En effet, aucun autre motif dans le rapport de présentation ne permet de justifier ce classement qui est d'ailleurs en contradiction avec les objectifs et orientations du PADD rappelé en page 64 du Tome I – justification des choix du rapport de présentation :

> *« Protéger le paysage et le patrimoine, éléments identitaires de la commune :*
>
> *• Contrôler l'urbanisation en limitant le mitage, afin d'éviter les effets paysagers néfastes et la perte d'identité des centralités;*

ALK 5/24

> • *Préserver les espaces naturels qui ont une fonction de respiration paysagère*
> *Préserver de toute urbanisation les secteurs littoraux non bâtis;*
> • *Ne pas étendre les limites d'urbanisation dans les collines des Issambres afin de préserver notamment le paysage, l'environnement et lutter contre le ruissellement* ».

Le SCOT, avant même sa correction par le jugement du 11 juin 2019, indiquait d'ailleurs que le terrain n'est pas regardé comme un milieu naturel/boisé (DOO, page 12, analyse renforcée par l'exclusion du terrain de la classification de réservoir de biodiversité (DOO, Page 82), entrant même dans l'enveloppe urbaine (DOO, page 16).

Le terrain constitue en effet un parfait exemple de mitage où des parcelles sont laissées en l'état alors qu'elles « *sont entourées sur tous côtés par de vastes zones pavillonnaires densément bâties* » (jugement précité).

L'abandon sur le plan urbanistique de ce terrain conduit à des dérives : camping sauvage, dépôt sauvage d'ordures (Extraits de l'étude menée par l'expert Francis BACCIALONE en 2017 en annexe), qui viennent **accroitre le risque incendie** sur ce secteur encerclé d'habitations.

Un motif reposant sur une respiration paysagère n'est là encore pas tenable en raison de la densité des zones urbanisées l'entourant (jugement précité) ainsi que du fait de l'absence de son classement dans le SCOT dans des protections telles que par exemple les milieux naturels/boisés, les trames vertes et bleues ou encore les réservoirs de biodiversité (SCOT et jugement précité).

Enfin, le terrain s'inscrit dans la zone urbanisée du fait de son encerclement et n'a d'ailleurs pas été classé dans les paysages à valoriser (jugement précité).

Dans ces conditions, il vous est également demandé de souligner dans votre avis l'absence motifs conduisant à classer le terrain en zone Nn.

6. En dernier lieu, il faut souligner que le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs et orientations du PADD qui tendent notamment à :

- Diversifier l'offre en hébergement touristique
- Conforter et diversifier l'économie touristique et valoriser la création de structures d'accueil respectueuses de l'environnement, des paysages et inscrites dans une logique de développement durable.
- Favoriser l'implantation de structures d'hébergement touristique de qualité (gîtes, écolodges, résidences hôtelières par exemple...) afin de compléter un tourisme estival de masse par un tourisme désaisonnalisé, culturel, sportif et patrimonial ouvert notamment sur l'Europe.
- Favoriser l'installation de structures hôtelières pour étendre et diversifier l'offre d'hébergement touristique, prioritairement dans un contexte de renouvellement urbain, ...

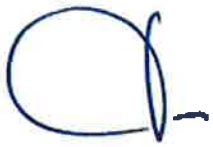
Extrait du PADD, page 15

ALK 6/24

Dans une commune où les réserves foncières sont extrêmement limitées, ce projet permettrait également de s'inscrire dans un terrain encerclé par une urbanisation dense (et dans l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT, DOO, page 16) dont la mobilisation est essentielle au sens de la loi littoral, notamment depuis sa modification par la loi ELAN en 2018 visant à combler les dents creuses.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Christophe Lapp

PJ

ALK 7/24

CONVENTION DE DEVELOPPEMENT

ZAC DU MAS D'ESQUIERES, 3.2.9.

ALK 8/24

3.2.9

Z.A.C.
DU MAS D'ESQUIERES

Zone d'Aménagement Concerté

MENTION D'ANNEXE : Annexé à la minute reçue par Me ROUGEUL, notaire à Wissembourg, le.....Rép.

LE MAIRE

REÇU en Préfecture le 2 Mars 1982 Accusé de réception Draguignan le 1.07.98 ROQUEBRUNE-sur-A le 25.01.99

Le Maire

CONVENTION & ANNEXES

Annexe 9 : Convention de développement

DATE : Juin 1998

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Hôtel de Ville - 83520 Roquebrune-sur-Argens

AMENAGEUR : SNC SOGEDAME
Les Miroirs - La Défense III
18, avenue d'Alsace - 92400 Courbevoie
Fax : 01 42 14 92 49

EQUIPE DE CONCEPTION
ARCHITECTE : M. PITALUGUE
71, rue du Vignal - 83600 Fréjus
Tél : 04 94 52 29 31 - Fax : 04 94 17 10 57

BET : URBASUD
Le Vallis Curans - av de Valescure - 83700 Saint-Raphaël
Tél : 04 94 83 88 70 - Fax : 04 94 95 59 36

GEOMETRE EXPERT : GUIGNARD - GEOMEX
4, place A. Fallières - 83480 Puget-sur-Argens
Tél : 04 94 45 54 05 - Fax : 04 94 45 53 79

PAYSAGISTE : D. ROSSIGNOL
Domaine Saint-Pierre - 83460 Les Arcs-sur-Argens
Tél : 04 94 73 30 78 - Fax : 04 94 73 39 85

URBANISME : EDAW - TSD
Route des Dolines
BP63 - 06902 Sophia-Antipolis cedex
Tél : 04 92 38 84 10 - Fax : 04 93 65 41 35

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme MARINO
16, place Amédée Bouis - 83490 Le Muy
Tél : 04 94 81 80 83 - Fax : 04 94 45 14 61

AUC 9/24

ANNEXE 9
à la convention d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. du Mas D'ESQUIERES

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS -
Département du Var

CONVENTION RELATIVE A LA GESTION, L'ANIMATION ET LA PROMOTION DE L'ENSEMBLE TOURISTIQUE INTEGRE A LA Z.A.C. DU MAS D'ESQUIERES DITE « CONVENTION DE DEVELOPPEMENT »

PASSEE ENTRE :

La Commune de **ROQUEBRUNE SUR ARGENS**,

représentée par **Monsieur Jean-Pierre SERRA, Maire**, dûment habilité par le Conseil Municipal ;

ci-après dénommée « ***la Commune*** » ;

ET :

La **SNC SOGEDAME**, inscrite au RC NANTERRE SIREN 417 505 245, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400), 18 avenue d'Alsace – Les Miroirs – La Défense III,

représentée par la **SA SOGEPROM** (inscrite au RC NANTERRE SIREN 722 065 257, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400), 18 avenue d'Alsace – Les Miroirs – La Défense III), en sa qualité de gérant, dûment habilité aux fins des présentes ;

ci-après dénommée « ***l'Aménageur*** ».

ALK 10/24

PREAMBULE :

La commune entend développer sur le territoire de la Z.A.C. du Mas D'ESQUIERES, un ensemble touristique comportant un ensemble d'habitat résidentiel de tourisme avec accueil, services et infrastructures de loisirs.

L'Aménageur ci-dessus désigné s'est engagé à aménager et équiper les terrains, conformément aux dispositions du dossier de réalisation et de la convention d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C.

PARAGRAPHE 1 : CONDITIONS GENERALES

Le projet de complexe touristique du Mas D'ESQUIERES, situé sur la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, a fait l'objet d'une procédure de Z.A.C., et d'une convention d'aménagement et d'équipement passée entre l'Aménageur et la Commune (article R.311-4 3° du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, l'article 19 de la loi du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, précise : *"Si un ensemble touristique ayant pour effet d'accroître de façon significative l'accueil des populations saisonnières ou d'entraîner une modification substantielle de l'usage balnéaire ou nautique du littoral, n'est pas réalisé en régie par une Commune ou un groupement de Communes, une convention doit être passée avec la Commune par la personne publique ou privée qui réalise l'opération, pour fixer les modalités selon lesquelles cette personne publique ou privée assure ou fait assurer la gestion, la promotion et l'animation de l'ensemble touristique".*

Bien qu'il n'ait pas été réglementé à ce jour, cet article 19 vise à l'élaboration d'outils permettant de s'assurer des modalités de gestion, de promotion et d'animation d'ensembles touristiques.

La présente convention de développement fixe ces modalités pour le cas particulier de l'ensemble touristique du Mas D'ESQUIERES.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION DE DEVELOPPEMENT

La présente convention définit :

1. Un cadre général concernant les modalités de mise en œuvre, de gestion, de promotion et d'animation de l'ensemble touristique.

2. Les objectifs prioritaires que la Commune d'une part, et l'Aménageur d'autre part, se sont fixés.

3. L'objet des différents contrats particuliers qui pourront être passés par le ou les gestionnaire(s) de l'opération. Ces contrats particuliers, conclus pour chaque objet,

devront respecter les dispositions de ladite convention de développement sous peine de nullité.

ARTICLE 2.

Il revient à l'Aménageur d'imposer par l'intermédiaire du Cahier des Charges de Cession de Terrains [C.C.C.T.], que les contrats particuliers respectent la convention de développement.

Néanmoins, afin d'éviter que ne soit conclu un contrat non conforme à la convention de développement, chaque contrat particulier devra être communiqué un mois avant sa signature, à la Commune.

Au cas où il apparaît que le contrat contient des dispositions non conformes à la convention de développement, la Commune, dans le cadre de sa mission générale de surveillance et de contrôle de l'application de la convention de développement, pourra suspendre par un avis motivé la conclusion du contrat en question, jusqu'à ce que celui-ci soit mis en conformité avec la convention de développement.

ARTICLE 3.

Indépendamment des prérogatives décrites ci-dessus, la Commune se voit reconnaître la capacité de contrôler la mise en œuvre des contrats particuliers.

ARTICLE 4.

Les parties à la présente convention se proposent d'ouvrir :

- d'une part, des activités extérieures à l'opération, par l'intermédiaire d'acteurs extérieurs (partenaires associés), aux usagers de l'opération ;

- d'autre part, des équipements mis en place dans l'opération, au profit de clientèles extérieures ;

de façon à créer des synergies entre les nouvelles activités économiques induites par l'opération et le contexte économique local en place et favoriser de la sorte la création d'emplois induits et l'animation de la station notamment aux plans social, culturel et sportif.

ARTICLE 5.

La présente convention constituera le point de départ du processus de gestion, d'animation, de promotion de l'ensemble touristique.

ARTICLE 6. IDENTIFICATION DES ACTEURS

6.1. Dans la convention de développement :

- Commune ou tout autre organisme public qui la remplacerait dans ses droits et obligations.

  La Commune se réserve la possibilité de se substituer tout autre structure publique dont le rôle défini statutairement serait organisé sous une forme juridique appropriée, et qui s'assurera de la mise en place des conventions.

- Aménageur ou toute personne qui lui serait substituée avec l'agrément de la Commune.

6.2. Dans les contrats particuliers, les acteurs identifiés seront :

- La Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS et/ou tout autre structure publique ;

- Les gestionnaires et les exploitants successeurs de l'Aménageur dans le respect des dispositions de l'article 10 de la présente convention ;

  lesquels pourront passer des contrats particuliers avec les acteurs économiques directement concernés par l'activité touristique : tours opérateurs, agents de voyage, compagnies de transport maritime ou tout autre organisme avec lequel, d'un commun accord, la Commune et les successeurs de l'Aménageur trouveraient intérêt à conclure des contrats pour une meilleure animation de l'ensemble touristique en particulier et de la localité DES ISSAMBRES en général.

6.3. Dans les conventions partenariales :

- La Commune ou l'Aménageur et ses ayants droits ou successeurs ;

- les acteurs économiques locaux extérieurs à l'opération mais concernés par l'opération ;

  pourront passer des conventions avec :

  – les organismes locaux du tourisme ;

  – les structures locales de formation des jeunes ;

  – les structures locales pour l'emploi ;

  – le golf de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS ;

- les associations sportives et culturelles locales ;

- l'agence de pôle touristique du Golfe de Saint-Tropez ;

- d'autres acteurs qu'il s'avérerait intéressant d'associer pour favoriser à la fois le bon fonctionnement de l'ensemble touristique, ses retombées aux plans social et économique et également l'animation de la localité DES ISSAMBRES et de la commune en général.

PARAGRAPHE 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 7. OBJECTIF DE LA CONVENTION DE DEVELOPPEMENT

- Créer un ensemble touristique constitué par un centre d'hébergement de tourisme, destiné à la clientèle européenne et internationale, ouvert à un éventail socio-économique le plus large ;
- Renforcer l'image sport / santé du littoral de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS ;
- Participer à la création d'emplois locaux ;
- Participer à la formation aux emplois issus de l'ensemble touristique ;
- Assurer une gestion cohérente des éléments d'animation mis en place ;
- Assurer la promotion et l'animation de l'opération par une ouverture de l'ensemble touristique sur le contexte économique en place et inversement ;
- Accroître les retombées économiques pour la commune et pour l'ensemble touristique ;
- Assurer l'ouverture maximale des équipements tout au long de l'année ;
- Assurer par la banalisation une utilisation maximale des lits touristiques ;
- Favoriser l'animation de la localité DES ISSAMBRES au delà de la saison estivale.

ARTICLE 8. ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE OU DE SES SUBSTITUES

La Commune s'engage :

- A faire participer à des conventions partenariales les acteurs économiques locaux extérieurs à l'opération mais concernés par l'opération, tels qu'ils ont été définis antérieurement. Néanmoins, la liste dressée à l'article 6.3. des conditions générales ne saurait être exhaustive, et pourrait donc être complétée d'un commun accord entre la Commune et l'Aménageur ou leurs ayants droit et successeurs.
- A participer au budget annuel de promotion, animation et développement touristique qui sera défini entre la Commune et les partenaires.
- A veiller à ce que les gestionnaires ou exploitants de l'ensemble touristique assurent le bon fonctionnement de leur établissement.

ACC 15/24

– A faire figurer dans tous les bulletins touristiques de la Commune, tant en France qu'à l'étranger, le complexe touristique du MAS D'ESQUIERES ou tout autre dénomination qui pourra recevoir l'agrément des parties.

ARTICLE 9. CONTRATS PARTICULIERS TYPES

Les contrats particuliers devront être compatibles avec le contrat type qui sera établi ultérieurement à la signature de la présente convention de développement, par la Commune.

ARTICLE 10. ENGAGEMENT DE L'AMENAGEUR

Ainsi qu'il l'a été prescrit à l'article 2 des conditions générales, l'Aménageur doit veiller, tant qu'il sera en fonction, à ce que les contrats particuliers respectent l'esprit et les conditions de la convention de développement.

Cette obligation l'oblige à imposer la convention de développement par l'intermédiaire du Cahier des Charges de Cession de Terrain, aux acquéreurs et/ou cessionnaires de l'ensemble touristique et à le faire annexer à tout acte translatif de propriété ou de cession de part de société qui concernerait ledit ensemble.

L'Aménageur, ses successeurs ou ses ayants droit devront, avant tout contrat d'exploitation et de gestion, faire agréer par la Commune le choix de l'exploitant et du gestionnaire de l'ensemble touristique. Le choix du premier gestionnaire et exploitant sera précisé en annexe à la convention de développement.

L'Aménageur, ses successeurs ou ses ayants droit s'engagent en outre à faire figurer autant que possible le logo de la Commune sur les divers documents de promotion dudit ensemble.

ARTICLE 11. PRESCRIPTIONS A INCLURE DANS LES CONTRATS PARTICULIERS

11.1. Prescriptions générales :

11.1.1. Emploi :

Obligation sera faite à tous les exploitants, gestionnaires de l'opération :

– de faire appel à l'A.N.P.E. locale et à la mission locale pour l'emploi des jeunes, et d'accorder à compétence équivalente une priorité d'embauche à la population Roquebrunoise ;

– de préciser leurs besoins d'embauche ;

– de promouvoir des stages de formation aux emplois générés par l'ensemble touristique auprès des structures locales de formation.

11.1.2. Tourisme :

Obligation sera faite à tous les exploitants, gestionnaires de l'opération :

- de participer au budget annuel de promotion, d'animation et développement touristique qui sera défini entre la Commune et les partenaires ;

- de mettre en place des actions de marketing et de promotion de l'opération.

11.1.3. Période d'ouverture des établissements :

Le(s) établissement(s) de l'ensemble touristique s'efforcera(ont) de conserver une activité annuelle.

Les périodes d'ouverture auront une durée minimum de 8 mois par an, et l'animation devra être concertée entre les parties.

11.1.4. Intervenants extérieurs :

Les gestionnaires de l'ensemble touristique s'engagent à ouvrir certains de leurs équipements afin de favoriser des rencontres et des échanges au travers notamment de manifestations culturelles entre les populations de passage et les populations sédentaires (exposition de peinture et d'artisanat, manifestation folklorique, musique, etc.).

11.2. Prescriptions particulières :

11.2.1. L'ensemble touristique :

L'ensemble touristique sera destiné à la clientèle européenne et internationale et ouvert à un éventail de catégories socio-économiques le plus large. Le(s) gestionnaire(s) de l'ensemble s'efforcera(ont) de mettre en place un produit complet basé sur un séjour « hébergement-tourisme-loisirs » à l'échelle de la commune et du département du Var grâce notamment aux actions et aux produits mis en œuvre par le Comité Départemental du Tourisme.

11.2.2. Spécificité et recommandations :

Contrairement à une opération de promotion classique, où le retour d'investissement se recherche à court terme, le moteur du développement est ici basé sur la mise en valeur de l'image de marque et l'exploitation touristique, ce qui implique pour l'Aménageur et le réalisateur de l'ensemble touristique la nécessité de donner priorité aux objectifs qualitatifs garants de la réussite à moyen et long terme.

ARTICLE 12. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les engagements réciproques seront conditionnés par l'obtention du(es) permis de construire, en l'absence de tous recours contentieux remettant en cause l'opération.

ALK 17/24

ARTICLE 13. RESILIATION

La résiliation des engagements pris par la collectivité publique ou ses substitués, et des droits accordés à l'Aménageur, interviendra de plein droit si celui-ci ne respecte pas de son fait les obligations auxquelles il souscrit, (notamment aux articles 2 des conditions générales et 9 des conditions particulières).

Tout manquement de sa part, à cet égard, à ses obligations dénaturerait la convention de développement et l'ensemble des objectifs définis pour l'opération et justifierait une résiliation de plein droit, sans préjuger d'éventuels dommages et intérêts que la Commune pourrait être amenée à lui demander.

Il en sera de même au bénéfice de l'Aménageur, si l'ensemble touristique ne fonctionnait pas dans les conditions prévues ; l'Aménageur, ses substitués ou ses ayants droits devront alors bénéficier dans tous les domaines d'un droit de priorité pour assurer le fonctionnement prévu.

ARTICLE 14. SUBSTITUTION

Pour la réalisation des engagements définis par la présente convention, l'Aménageur ne pourra se substituer toute personne physique ou morale que sous réserve de l'acceptation par ces personnes des termes de la présente convention.

En conséquence, cette dernière devra être annexée à tous les actes successifs de mutation quelque soit la nature et quelque soit l'objet de ces derniers.

ARTICLE 15. ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur dès signature par les parties.

ARTICLE 16. DUREE

La durée en validité de la présente est fixée à 15 ans, à compter de sa signature par les parties.

Fait le....., à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS,

Pour la Commune,
Le Maire

Pour l'Aménageur,
Monsieur .....

ALK 18/24

Extraits de l'étude menée par l'expert Francis BACCIALONE en 2017

(L'étude complète pourra être communiquée à la demande du commissaire enquêteur)

Surface de la zone	500 m² environ
Description de la zone	Zone de décharge sauvage de restes végétaux et de matériaux divers (bois, bidons en plastique, vieux climatiseur, blocs de ciment, ferrailles, conteneurs plastique, brouettes, pierres,…
Espèces végétales relevées lors de nos visites sur le site	Jeunes pins parasol (3) (PINUS pinea) Pins maritimes (PINUS pinaster) de grande taille dont 2 sont morts Mimosa (ACACIA dealbata) Inule (INULA viscosa) Ronce commune (RUBUS fruticosus) plante de décharge et de lieux abandonnés Grande oseille (RUMEX acetosa) Fenouil (FOENICULUM vulgare) Graminées (Genres et espèces non identifiables : sécheresse)
Hauteur de la végétation	Les arbres ont des tailles dépassant les 2 mètres ; les arbustes et la végétation les recouvrant a une hauteur d'environ 2 mètres

<u>Remarque</u> : Nous avons constaté lors de notre visite sur place le 3 octobre 2017 qu'un camion d'entreprise d'espaces verts venait vider des déchets végétaux.

Au vu des traces sur la piste, ces accès sont fréquents.

En raison de la masse relativement importantes de déchets verts entreposés et du risque qu'ils représentent en cas d'incendie, il convient, à notre avis, de fermer les accès afin de limiter les accumulations de risques potentiels.









<u>Vues de la zone 3 de décharge sauvage – 12 juin 2017 et 3 octobre 2017</u>





Vues de la zone 3 de décharge sauvage – 12 juin 2017 et 3 octobre 2017



Vues de la zone 3 de décharge sauvage – 12 juin 2017 et 3 octobre 2017

CONCLUSION : Cette zone a une surface de 500 m² environ. Elle est en fait une zone de décharge sauvage de matériaux divers et de déchets verts.

Cette décharge non contrôlée est, à notre avis, une source de danger potentiel en raison du risque d'incendie des matériaux entreposés.

Les végétaux présents sur cette zone sont essentiellement implantés à la périphérie de la décharge et ne présentent aucun intérêt botanique.

On ne peut parler sur le plan botanique d'espace remarquable et cette zone ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

AUK 21/24

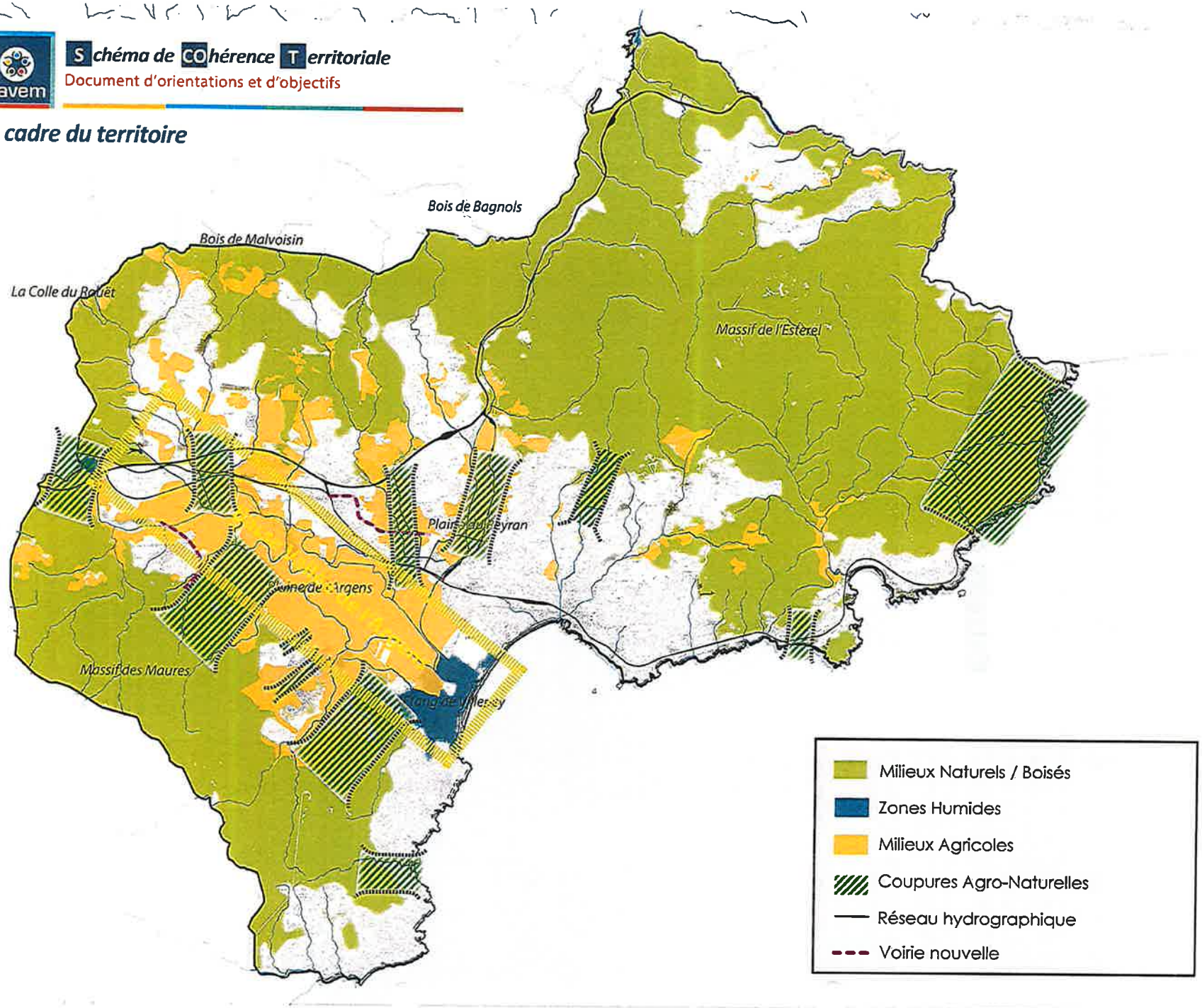
Extraits du DOO du SCOT

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Le cadre du territoire



AUK 21/24

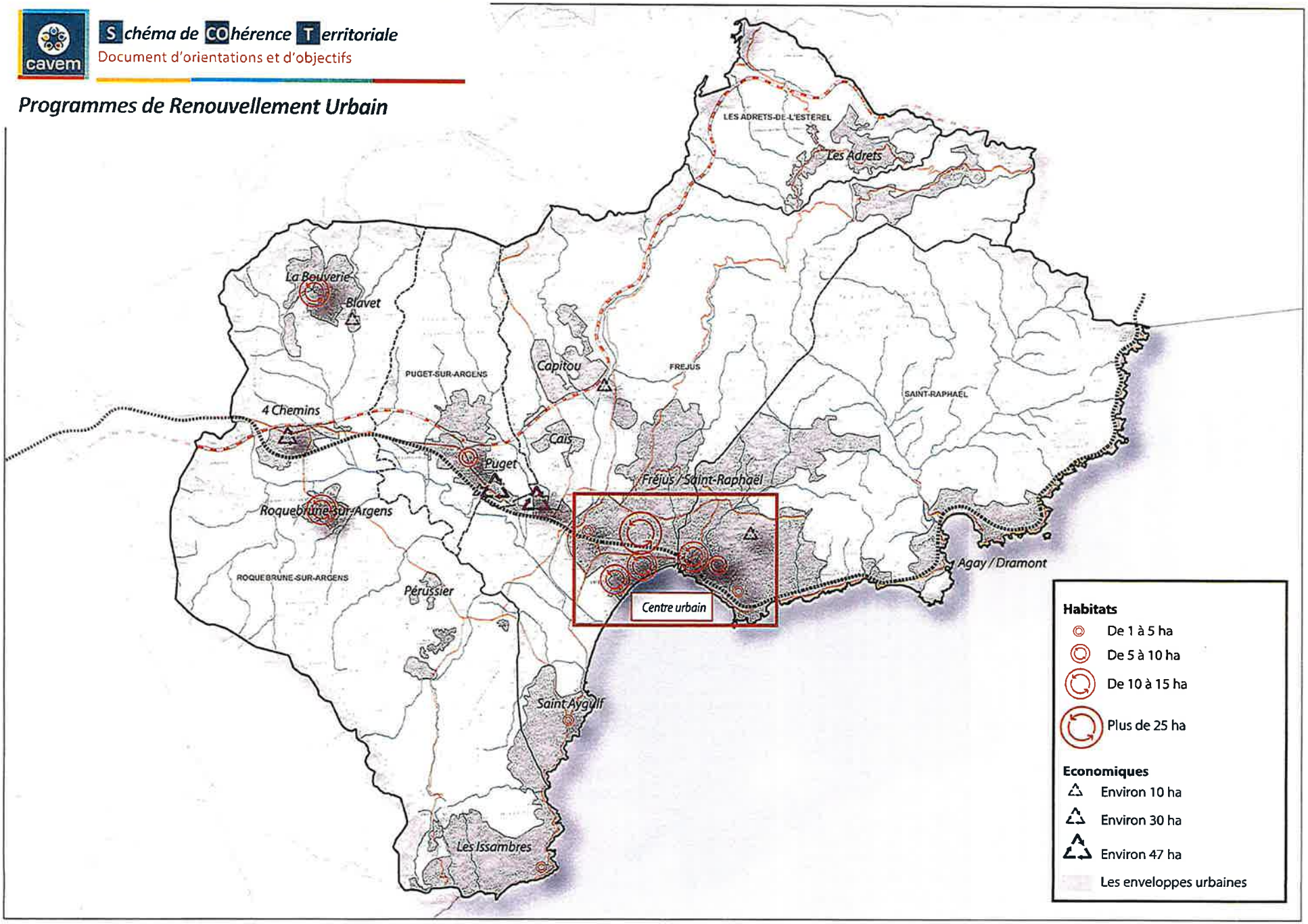
2.1. LES UNITÉS PRIORITAIRES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Programmes de Renouvellement Urbain



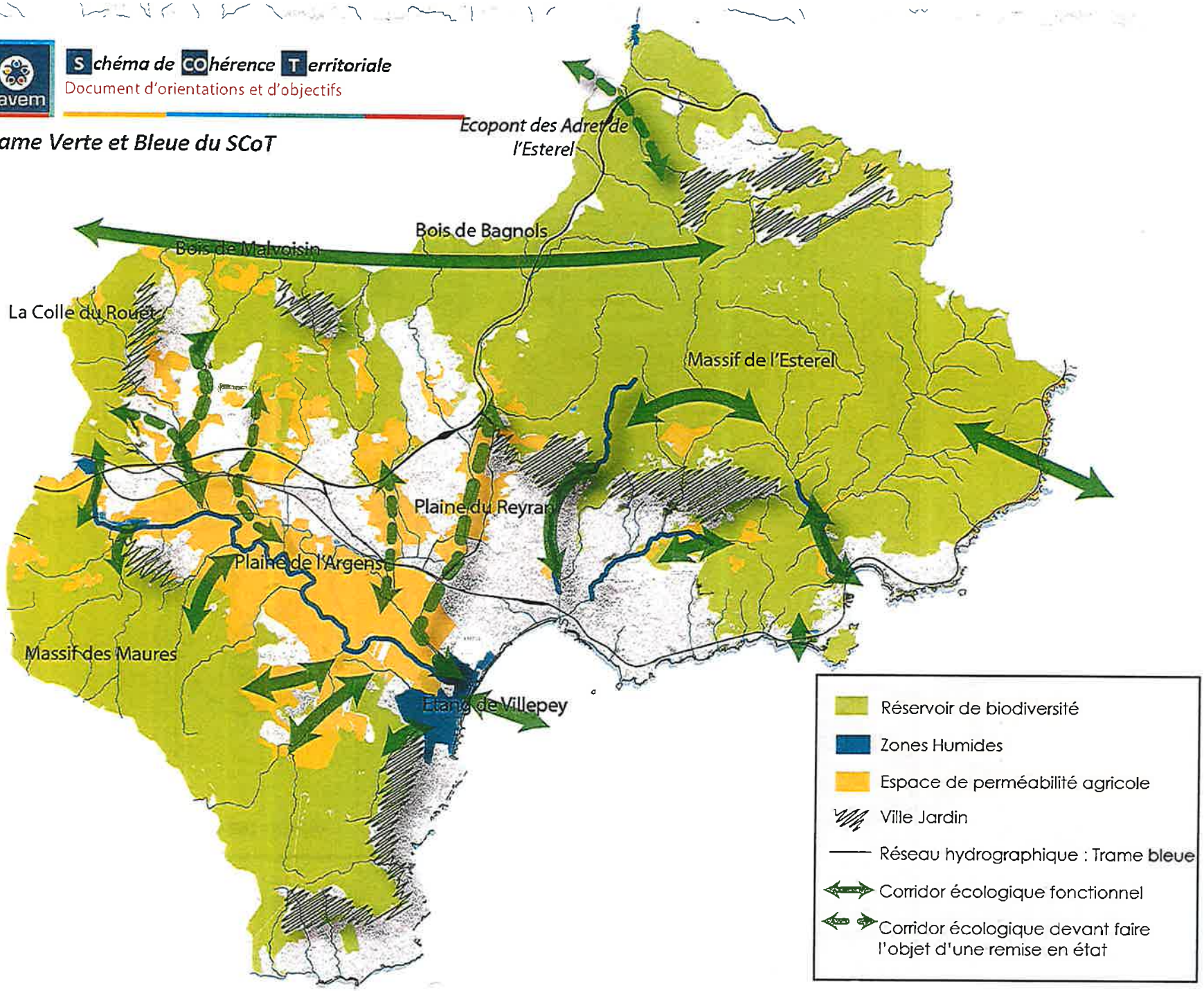
AUK 23/24

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Trame Verte et Bleue du SCoT



PLU 24/25

D24

Y AUK 1/6

D 24

Madame et Monsieur Laurent Girard
SCI DES DEUX GOLFES

368 (ex 28) avenue de l'Aramon
Domaine de Masligour
83 380 Les Issambres
Roquebrune-sur-Argens

A Madame Anne-Laure Kerboul
Commissaire-enquêtrice PLU
de Roquebrune-sur-Argens

Les Issambres, le 30 mars 2022

Madame,

Suite à notre entrevue ce jeudi 24 mars, je vous prie de trouver ci-après les plans de ma demande de modification du zonage UD du PLU au droit de ma propriété constituée des parcelles CR 74 et 81.

La modification demandée impacterait les parcelles CR 79 à CR 87 en établissant une certaine équité de l'emprise de la zone UD sur ces différentes parcelles.

En effet, on constate que, sur le tracé actuel du projet de PLU, certaines de ces parcelles sont presque intégralement incluses dans la zone UD, d'autres que partiellement, celle nous concernant, la parcelle 81, n'étant incluse en zone UD que pour seulement 20% de sa superficie.

L'élargissement demandé est de 17.70 m en moyenne sur la parcelle 81.

En espérant que notre demande sera prise en compte, veuillez accepter, Madame, mes sincères salutations.

Laurent GIRARD

TÉLÉPHONE : 06.87.60.00.27 - E-MAIL : lc.girard@yahoo.fr

AUK 2/6

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : CR
Feuille : 000 CR 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 01/12/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

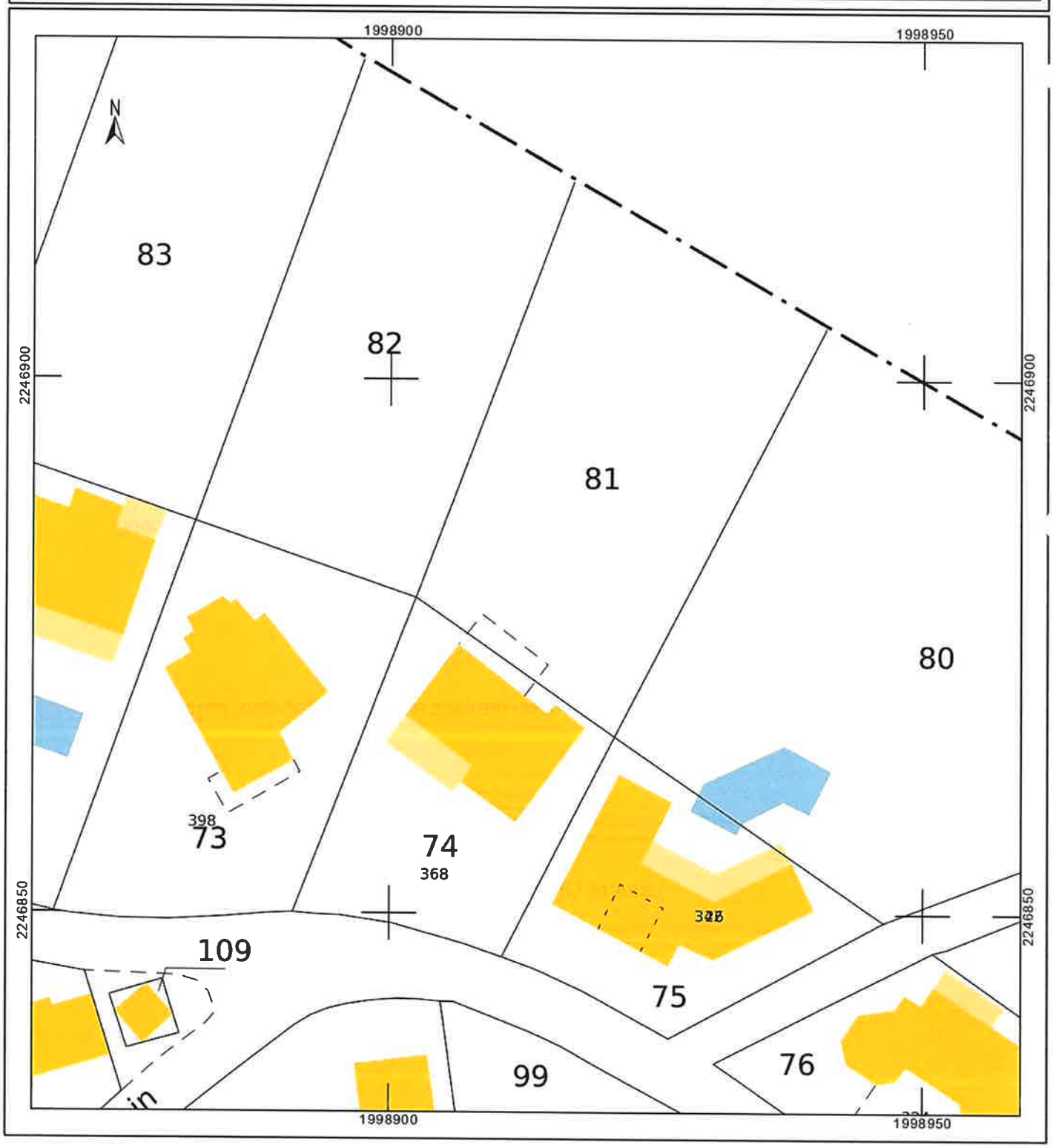
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

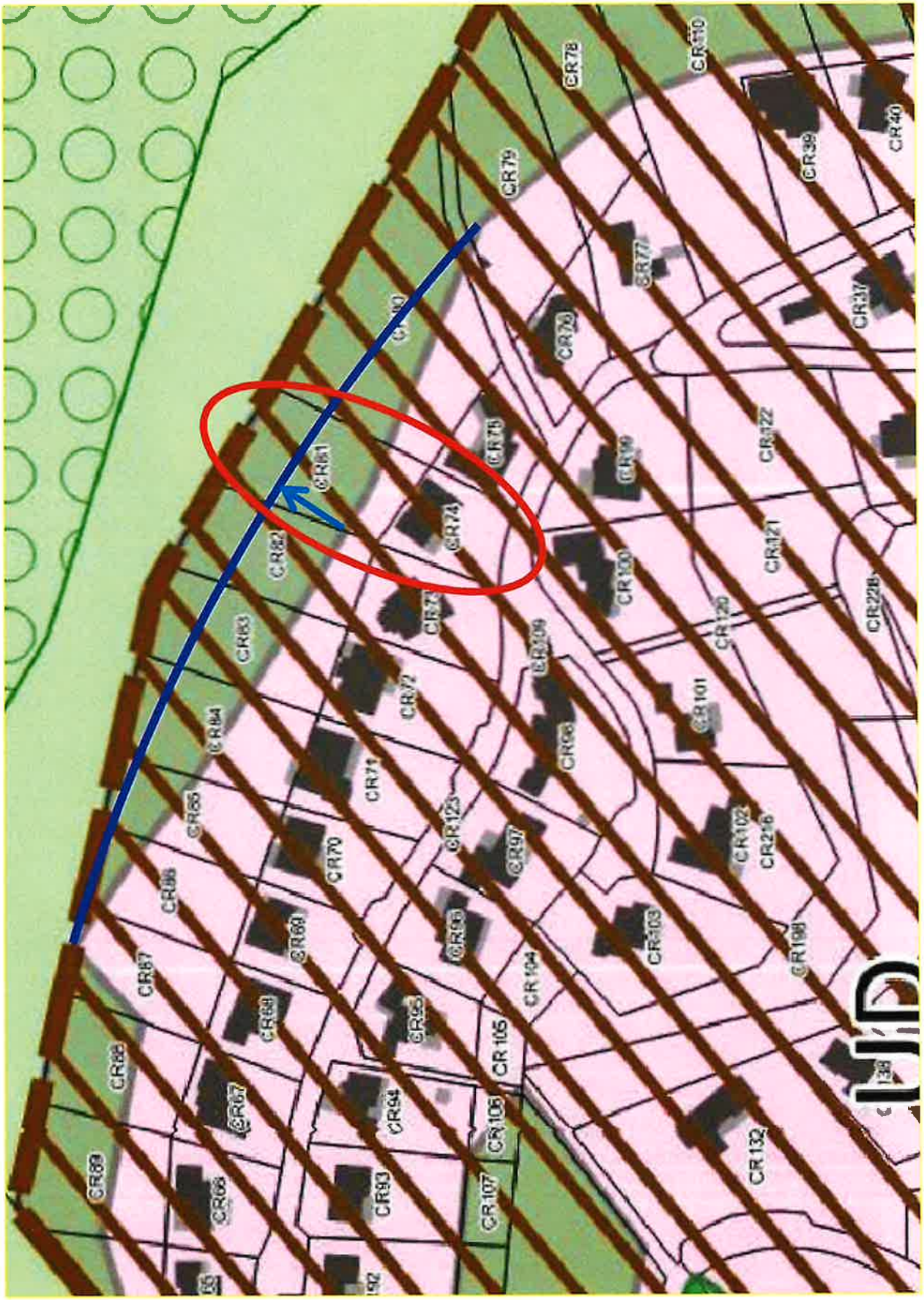
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



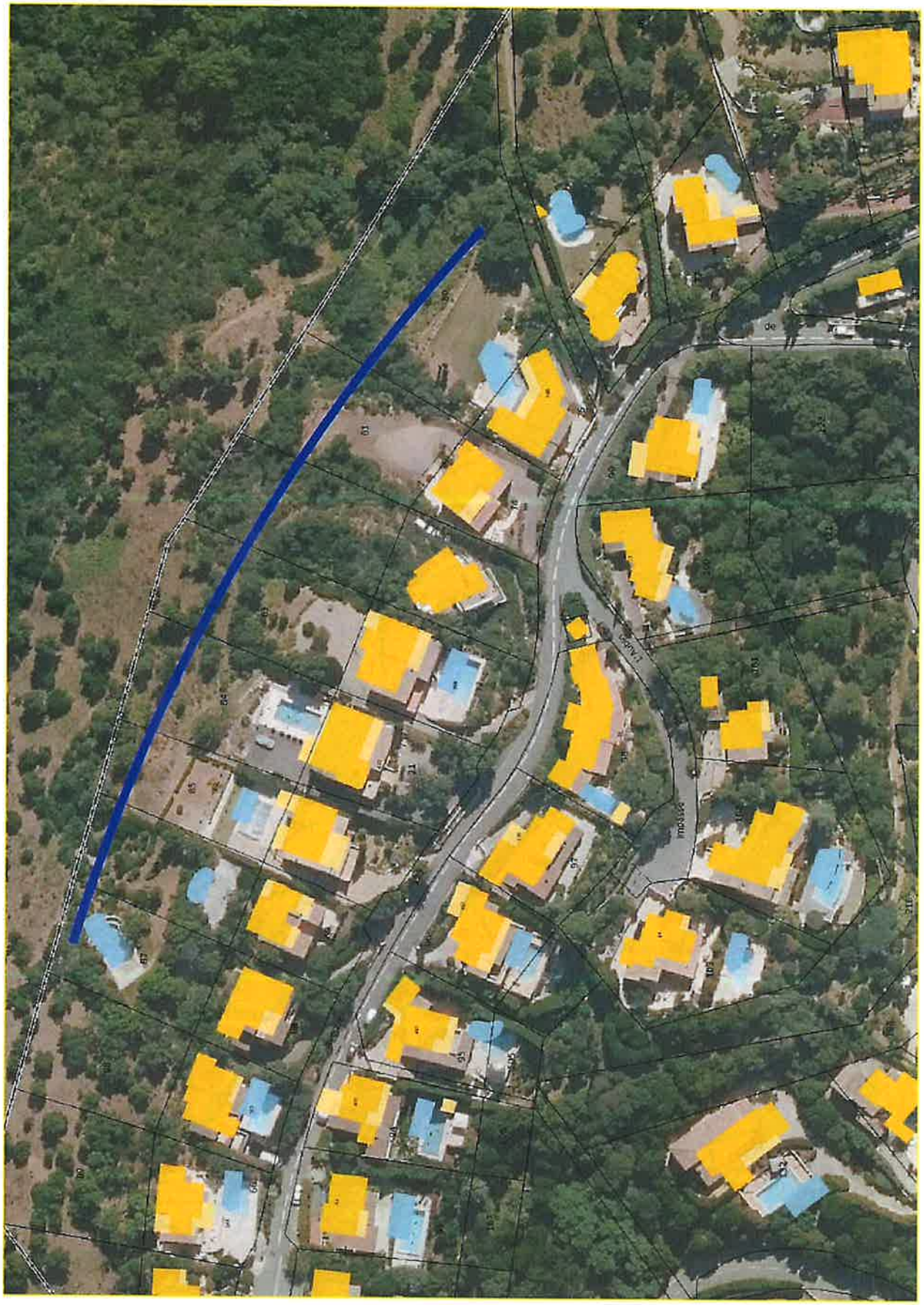
ALK 3/6

ZONAGE PROJET PLU – DEMANDE DE MODIFICATION DE LA LIMITE ENTRE ZONES UD ET NN



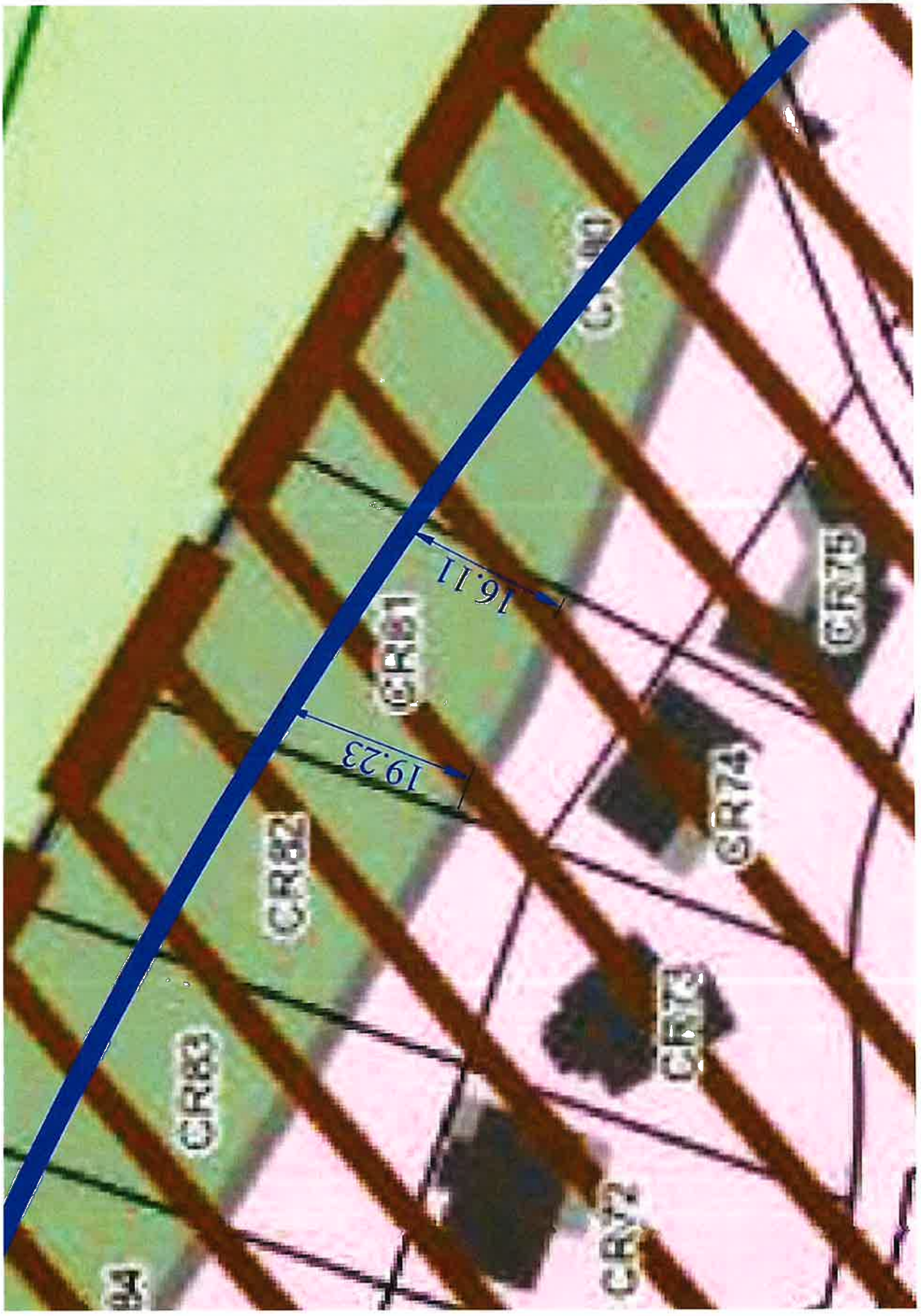
ALK 4/6

ZONAGE PROJET PLU – DEMANDE DE MODIFICATION DE LA LIMITE ENTRE ZONES UD ET NN
REPRESENTATION DE LA MODIFICATION DE LIMITE DEMANDEE SUR VUE AERIENNE



ACK 5/6

ZONAGE PROJET PLU – DEMANDE DE MODIFICATION DE LA LIMITE ENTRE ZONES UD ET NN
AGRANDISSEMENT – ECHELLE 1/500



N°120

AUK 1/3

D.25

SBF
AVOCATS

Emmanuelle BRICE-TREHIN
DEA Droit Privé de l'Entreprise

Chargée d'enseignement à
l'Université de NICE-SOPHIA
ANTIPOLIS

Marianne FOUR
DEA Droit Immobilier
DESS Administration Coll.
Locales

Avocats associés

Successeurs
de Yann STEMMER

44, rue Gioffredo
06000 NICE

Case Palais n° 519

Tel. : (+33) 04 93 80 78 69
Fax : (+33) 04 93 80 45 59

contact@sbf-avocats.com

Madame Anne-Laure KERBOUL
Commissaire Enquêtrice
Mairie d'Honneur
Parking des Artichauts
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Nice, le 31 mars 2022

N. réf. : 2021132 - DIVERS MF 2021 -

Madame la Commissaire Enquêtrice,

J'interviens auprès de vous aux intérêts de :

- Monsieur et Madame BOISSEAU qui résident Le Cœur de la Bouverie, 45 rue de la Font des Anguilles à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (parcelle cadastrée CS 862)
- Monsieur et Madame VENDETTI, domiciliés 43 rue de la Font des Anguilles (parcelle cadastrée CS 863)
- Madame DRUELLE, domiciliée 41 rue de la Font des Anguilles (parcelle cadastrée CS 864)

Leurs propriétés sont bordées par la parcelle CS 745, qui est un vaste terrain dont la moitié accueille une école et un jardin d'enfant, et l'autre est actuellement à l'état d'espace vert.

Mes clients m'alertent sur le fait qu'il est prévu que la partie de la parcelle CS 745 actuellement boisée soit classée en zone UB et secteur de mixité sociale.

En d'autres termes, des bâtiments collectifs à usage d'habitation de type R+2 voire R+3, de hauteur à l'égout de 9m, pourront y être édifiés.

J'attire votre attention sur les points suivants :

AUK2/3

1. Le quartier de la Bouverie est résidentiel. Il est principalement occupé par des lotissements de maisons individuelles de type R+1 avec jardin.

L'ensemble présente donc un caractère pavillonnaire qui n'est pas compatible avec la construction d'immeubles collectifs de plus grande hauteur.

L'édification de grands ensembles collectifs au centre de ce quartier risque de remettre en cause l'équilibre urbanistique des lieux.

2. Actuellement, cet espace non bâti constitue le « poumon vert » du quartier, en bordure des habitations mais aussi de l'école élémentaire de la Bouverie et d'un parc de jeux pour les petits existants sur la parcelle CS 745.

C'est un lieu de promenade pour les parents et les enfants qui participe pleinement à l'esprit « village » du quartier.

La suppression de cet espace vert entamerait largement le cadre de vie caractéristique de cette partie de ROQUEBRUNE SUR AGENS et serait très dommageable à ses habitants dont les villas sont le plus souvent bordées de jardins très petits.

3. Le classement de cette partie de la parcelle CS 745 en zone UB est d'autant plus surprenant qu'il n'entre absolument pas dans le cadre annoncé d'un PLU dont l'un des objectifs est d'« *Eviter la continuité urbaine suffocante, dense*».

Cet espace vert est le seul du quartier. Si des parcelles voisines sont classées en zone Nv, elles sont en réalité déjà construites, de sorte que ce classement ne présente aucun intérêt et n'apporte aucune contrepartie.

Il serait en conséquence particulièrement regrettable de sacrifier cet espace vert qui apporte un bénéfice environnemental certain au quartier.

4. J'ajoute que le quartier est d'ores et déjà encombré par la circulation et que les riverains ont les plus grandes difficultés à stationner.

Il est à craindre que l'urbanisation croissante de la zone ne fasse qu'aggraver lourdement la situation.

5. Je profite de la présente pour souligner que le PLU ne prévoit pas de corridor biologique entre la Colle du Rouet et la forêt de Raphèle.

L'absence de corridor permettant la traversée d'une zone de grande densité urbaine par les espèces animales locales est pour le moins malheureuse.

ACK 3/3

Je rappelle notamment la présence dans cette zone du lézard ocellé, classé parmi les sept espèces de reptiles menacés d'extinction en France et bénéficiant à ce titre d'une protection spécifique.

6. Enfin, je note que le PLU ne prévoit pas de piste cyclable entre le quartier de la Bouverie et le centre de ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

Là encore, le choix urbanistique de la commune est tout à fait regrettable, plus particulièrement dans les circonstances actuelles où les déplacements par moyens de transport écologiques sont encouragés et où les français sont en train de subir une forte hausse des carburants.

Il conviendrait à ce titre de favoriser l'accès au centre urbain par d'autres moyens de locomotion que la voiture en assurant la sécurité des cyclistes.

Telles sont les observations que je tenais à vous faire dans le cadre de votre enquête.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous y porterez,

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Marianne FOUR
m.four@sbf-avocats.com

N°484

DocuSign Envelope ID: 35FE0D74-F920-4777-B654-239FA6B5A8C5

AUK 1/2 1/4/22

D.26

THALASSO SPA
LES ISSAMBRES
GOLFE DE SAINT-TROPEZ

Madame Anne-Laure KERBOUL,
Commissaire-Enquêteur
Enquête Publique Conjointe PLU et MPP
Mairie de Roquebrune-sur-Argens – BP 50004
83 521 Roquebrune-sur-Argens cedex

Roquebrune-sur-Argens, le 30 mars 2022,

COURRIER TRANSMIS VIA ADRESSE INTERNET :
plu-roquebrune@registredemat.fr

OBJET : ZAC SAMBRACITANA

Monsieur,

En tant que locataire des murs (détenus par la SCI Immobilière TLI, société du Groupe Thalgo), et exploitant de la Thalasso les Issambres, nous avons été avisés par SOGIRE (en charge de la gestion des deux copropriétés « Les Rivages » et les « Calanques ») de la consultation que la mairie de Roquebrune-sur-Argens a organisée dans la perspective du nouveau PLU.

Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens, qui prendra fin le 1er avril 2022 à 16h30, nous souhaitons vous faire part de nos idées d'aménagement de la zone où se trouve notre centre de thalassothérapie. Nos propositions sont en phase avec les enjeux liés à la propriété, à l'exploitation, et au développement économique de notre centre de thalassothérapie.

La SCI Immobilière TLI et la SARL Thalasso les Issambres, au nom desquelles nous vous adressons ce courrier, ont à cœur d'accueillir les clients de la thalassothérapie dans un quartier agréable et faiblement urbanisé, pour leur garantir le calme et le repos qu'ils attendent en fréquentant notre centre.

Notre établissement, de par sa notoriété et la qualité de ses prestations, contribue au rayonnement de la commune et de la région, en accueillant des clients de multiples horizons. Chaque année, nous réalisons des travaux d'embellissement pour les satisfaire. Ils sont séduits par nos installations, mais aussi par la beauté et la sérénité de l'environnement voisin, qui participe ainsi à notre attractivité commerciale, et donc à notre développement économique.

Thalasso les Issambres – Résidence les Calanques – 4 allée du Mérou – 83380 Les Issambres
Siège social : TLI – Domaine des Châtaigniers – Route nationale 7 – 83520 Roquebrune sur Argens
Tel: 04.94.19.73.73 – Fax: 04.94.19.91.49 – www.thalassoissambres.com – tli@thalgo.com
RCS Frejus 477 597 769 – SIRET n° 477 597 769 00025 – Code APE 930 K

DocuSign Envelope ID: 35FE0D74-F920-4777-B654-239FA6B5A8C5

AAK 2/2

Nous avons la chance d'être dans une région qui présente un attrait touristique en toute saison. Il s'avère que notre centre de thalassothérapie contribue à cette attractivité en restant ouvert toute l'année, sauf 3 à 4 semaines au mois de novembre pour réaliser les travaux d'entretien et d'embellissement. Par ailleurs, notre centre attire aussi bien une clientèle locale (venant des communes et des départements limitrophes) pour des soins à la journée, qu'une clientèle française et internationale qui reste plusieurs jours dans la région, et qui a donc besoin d'hébergements hôteliers de proximité et de qualité.

De ce fait, après réflexion, nous nous permettons de vous proposer des solutions d'aménagement qui pourraient tout aussi bien répondre à la dynamisation économique de la commune qu'au développement de notre centre de thalassothérapie :

- Privilégier la construction de logements de type résidentiel en y intégrant des surfaces destinées à des locaux commerciaux (cabinets pour des professions libérales, médicaux ou commerces),
- Aménager de nouveaux espaces verts et jardins d'agrément propices à la détente et à l'esthétique du lieu, tout en préservant ceux déjà existants devant notre établissement.

Dans l'attente de vos avis, nous vous remercions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

DocuSigned by:
Bernard SIROP
E9EAB8F7C003443...

Bernard SIROP
Gérant

Thalasso les Issambres – Résidence les Calanques – 4 allée du Mérou – 83380 Les Issambres
Siège social : TLI – Domaine des Châtaigniers – Route nationale 7 – 83520 Roquebrune sur Argens
Tel: 04.94.19.73.73 – Fax: 04.94.19.91.49 – www.thalassoissambres.com – tli@thalgo.com
RCS Frejus 477 597 769 – SIRET n° 477 597 769 00025 – Code APE 930 K

N° 194

D.24



N° 152 - 153 - 154 1/4/22 AUC 1/5

D28

TROCHE Jean–Pierre

Et les héritiers de Mme Borot née Troche
(mes enfants Sarah et Romain en indivision pour 2/8 de la propriété)

1072 Chemin des hauts Pétignons
83520 Roquebrune sur Argens

Tel : 06 09 16 04 25 / Mail : jptroche@icloud.com

Roquebrune sur Argens le 15/03/2022

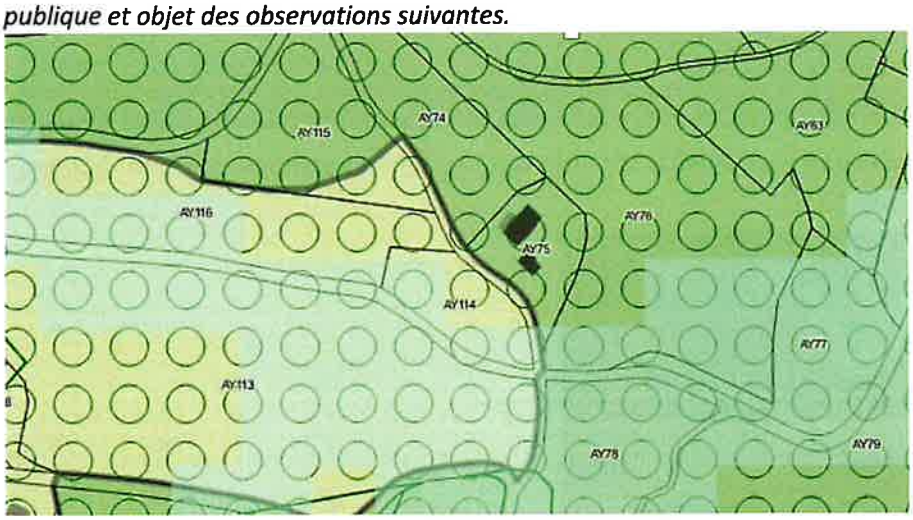
Objet :

- **1° observation concernant le retour à la vocation agricole et reclassement en Aa de parcelles (classées en Np) en vue d'un projet en cours (négociation d'un fermage) de replantation de vignes.** Il s'agit principalement des parcelles AY 076 (vigne) et AY 077 (vigne) et de la parcelle AY 074 (vigne et oliviers) ces parcelles sont contiguës à une parcelle classée déjà classée en zone A (AY 116 et 114) qui est aussi concernée par le projet.

- **2° Observation concernant le «détourage» par rapport à l'EBC de la maison ancienne (1820) existante en AY0075 et/ou d'un reclassement de sa parcelle d'assise en Nm.**

- **3° Observation concernant les parcelles forestières Np+EBC et l'absence d'incitation à la mise en place par les propriétaires d'une démarche collective de plan de gestion concerté et de mise en valeur des espaces forestiers .**

Il s'agit d'une suite de requêtes et d'observations déjà soumises par le passé concernant le tracé du périmètre de la zone Aa pour corriger ce que la commune avait considéré à l'époque comme une erreur matérielle héritée du « POS historique ». Ces requêtes formulées lors des précédents projets de PLU (2011, 2018) avaient été acceptées et prise en compte lors du dernier projet de PLU présenté à l'enquête publique de 2018, par contre celle-ci n'ont pas été du tout transcrites et prises en compte dans le projet actuellement présenté à l'enquête publique et objet des observations suivantes.



Extrait planche cartographique 6.2 Village et quatre chemin

Les observations portent sur les parcelles AY75 (habitation ancienne, détourage) AY76 AY74 AY 77 AY 63 (extension de la zone Aa, en priorité pour AY76) et sur l'ensemble des parcelles que nous possédons qui ont vocation à rester en Np +EBC (incitation à un plan de gestion et de mise en valeur)

AUK 2/5

Madame la commissaire enquêtrice,

Merci de prendre en considération les observations suivantes :

1° observation concernant le retour à la vocation agricole et reclassement en A de parcelles (classées en N dans le projet de PLU) en vue d'un projet en cours (négociation d'un fermage) de replantation de vignes Parcelles mitoyenne à la parcelle AY 116 et 114 déjà classées en A +EBC

Ma famille est propriétaire des terrains aux Pétignons sur le flanc sud du rocher, cadastrés AY0165 AY 0116, AY 0115,AY0114, AY0 115, AY0074,AY0075, AY0076, AY0077, AY 063, AY 063, AY0168, je suis en indivision avec mes enfants suite à l'héritage de ma tante Mme Borot qui avait obtenu le statut d'exploitante viticole après l'achat de cette propriété familiale 1963, la Vigne avait été dans un premier temps entretenue par le père Cauvière (une des familles de vignerons du village) Au décès de mon oncle, devant la difficulté de maintenir une vigne qui ne pouvait être exploitée à l'époque qu'avec un cheval compte tenu de l'étroitesse des rangs, ma tante découragée, a fait malheureusement procéder à l'arrachage de la vigne. Le zonage du POS élaboré à peu près à la même époque avait bizarrement exclu du zonage agricole une partie des parcelles qui étaient alors plantées de vignes (AY 76, 74 , partiellement 77) ou en culture maraichère (AY O62 pour partie et 63) La commune avait parlé à l'époque d'une erreur matérielle dans le plan de zonage sans grandes implications pour la suite

Nous avons aujourd'hui un projet de replantation de vignes des parcelles antérieurement exploitées en vignobles sur les parcelles AY 0076 (vigne) et AY 0077 (vigne) et de la parcelle AY 074 et AY 63 (vigne et oliviers)

Ces parcelles ont été entretenue pour préserver leur potentiel agronomique et sont aujourd'hui planes et débroussaillées (restanques)- cf photo-.



Vue actuelle des parcelles AY 0076 AY 0077 antérieurement plantées de vignes aujourd 'hui classées N et EBC



AY 63

AL k315

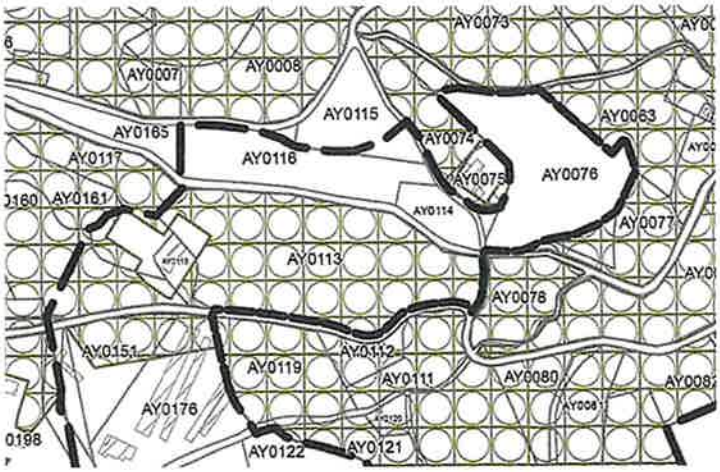
Ce projet et les discussions entamées pour un fermage avec un viticulteur de la plaine de Roquebrune sont conditionnés par la délimitation du zonage A e dans le quartier des Pétignons compte tenu des démarches à faire auprès du casier viticole.

Pour mener à bien ce projet nous avons formulées dés 2011 plusieurs requêtes dans le cadre de l'élaboration des différentes versions non abouties du PLU, une première requête en juillet 2011. confirmée par un deuxième courrier de requête (avec une réponse positive) en 2017 ainsi que le dépôt d'observations complémentaires lors de la dernière enquête publique de janvier février 2018

Dans le précédent projet de PLU arrêté en 2018 en vue de l'enquête **publique nos requêtes avaient été en grande partie satisfaites** compte tenu de « l'erreur matérielle » du zonage du précèdent POS , le tracé proposé de la zone A rendait possible notre projet (minimum de surface requis):

- prise en compte dans le plan de zonage et modification acceptée de la délimitation de l'EBC (cf. ci-dessous) maintenant le zonage zone A des parcelles concernées (AY 116, 114 partiellement 115,)
- et surtout intégrait à la zone A la principale parcelle - AY 076-- pour laquelle nous avions demandé un retour en A et une modification de la zone EBC :,la maison /corps de ferme « historique » (construite en 1830) sur la parcelle AY 075 avait été aussi « détourée » par rapport au zonage EBC.

Ci-dessous extrait du plan de zonage soumis à enquête publique du projet de 2018 (AY 0076 a bien été classée en A et hors EBC , AY 0116 et AY0114 classé agricole au « POS historique » a bien été maintenu en Aa , la maison AYO75 est hors EBC, .par apport à ma requête formulée en 2011 et 2017 le reclassement par contre n'a pas été pris en compte pour AY 074 AY 077 et 83)



Les observations que j'avais déposées auprès du commissaire enquêteur en 2018 apportaient des précisions sur notre demande de retour en A des parcelles pour lesquelles nos requêtes n'avaient pas été totalement entendues : AY 74 77. Ainsi que 63 et 62

Ci-dessous extrait du tableau de synthèse des observations présentées lors de l'enquête , des réponses du commissaire enquêteur et de la commune, tableau qui avait mis à disposition du public suite à l'enquête publique :

7	O66	Jean Pierre TROCHE	10/02/2019	1972, chemin des hauts peignons 83520 Roquebrune sur Argens	REquete_commissaire_enqueteur_PLU.pdf	demande le reclassement de parcelles du quartier des Peignons de la zone Np (EBC) à la zone Agricole incomplètement pris en compte : AY 0074. AY 0165 et AY 0063 AY 0077, du maintien en NP EBC de la parcelle AW 0070.	ZONAGE	Mêmes éléments de réponse que précédemment à l'objet de modifier un classement EBC. En revanche, s'il s'agit d'une erreur matérielle, elle devra être corrigée avant l'approbation du PLU. La Commune a été interrogée sur cette question.	Les parcelles se situent au quartier des Hauts Peignons. La limite de zone agricole pourra intégrer les parcelles AY 63.74.77.165 (en jaune). Erreur matérielle EBC. Le classement de la parcel e AW20 (en vert) en EBC nécessite une décision de la CDNPS. Cette décision ne pourra être étudiée que dans le cadre d'une future révision de PLU.

Il était précisé dans l'avis du commissaire enquêteur de 2018 et les réponses de la communes (dernière colonne) « que la délimitation de la zone agricole pourra inclure les parcelles AY 63 74 77 et 165 »

Précisons aussi que les services de l'urbanisme m'avaient aussi indiqué à l'époque que la modification du périmètre de l'EBC concernant mes parcelles avait eu l'accord de la CDNPS

AC4/5

Concernant le projet actuel de PLU

Pour avancer sur notre projet en vue d'une possible concrétisation en 2022, lors d'une consultation du projet, jai eu la surprise de constater que **contrairement à la dernière version soumise à enquête publique en 2018, il semblerait qu'aucune de nos requêtes n'a été transcrites, même partiellement, dans le document graphique du projet actuellement soumis a enquête publique ce qui pour le moment gèle les discussions concernant le fermage (et la demande de replantation auprès du casier viticole) .**

Je m'étonne et ne comprends pas très bien cette situation :

- Le retour à l'agriculture a été affirmé dans les principes fondateurs du projet du nouveau PLU et a fait l'objet d'un objectif explicite inscrit au PADD

- Dans un échange très constructif entre monsieur le Maire et les riverains de l'Association des Riverains du Rocher, lors de son assemblée générale et confirmé par la suite, il avait été affirmé que les différentes observations présentées par les riverains du rocher et l'association lors de la précédente enquête publique seraient intégrées dans le nouveau projet de PLU actuellement soumis à enquête publique

- **Je reste pour ma part persuadé que la mise en valeur durable du site naturel du rocher et des Pétignons, la protection active de son environnement très sensible et surtout la prévention la plus efficace des incendies passent en grande partie par une remise en culture raisonnée des parcelles comportant un potentiel agronomique**

Je précise que pour rendre possible le projet de retour à la vigne (minimum de surface) il faudrait qu'à minima nous puissions revenir à la délimitation de la zone A et EBC présentée lors de l'enquête publique de 2018 en particulier concernant le classement en Aa de la parcelle AY0076

2° Observation visant à demander le « détourage» par rapport à l'EBC de la maison ancienne existante et/ou d'un reclassement de sa parcelle d'assise en Nm AY 0075.

Concernant la maison « corps de ferme historique construit en 1830 et située dans la petite parcelle AY75 incluse l'EBC je m'étonne qu'elle ne fasse pas l'objet d'un « détourage » par rapport à L'EBC dans le projet de PLU.


facade sud-est

Cette maison ancienne (corps de ferme) a une « existence légale attestée » par l'historique des actes notariés d'avant 1947 et à l'acquisition par ma famille en 1963. Elle n a pas fait l'objet

AUS 15

d'agrandissement (contrairement à de nombreuse autres constructions et cabanons situés dans le quartier des Pétignons) et son caractère patrimonial a été farouchement préservé.

Elle a même fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux DP 083 107 12 S0141du 30/05/2012 déclaration acceptée après avis favorable de la commission des sites portant sur la réhabilitation de la toiture et d'une modification des percements de la façade arrière au niveau de l'appentis arrière.

Je ne comprends pas que cette construction ait pu etre oubliée lors des « détourages EBC en Np » alors que des constructions voisines ont bien été détourées pour faciliter des évolutions mineures, leur réhabilitation voir leur reconstruction en cas d'incendie.

Il serait aussi logique que ce bâtiment et sa parcelle d'assise AY75 puisse faire l'objet d'un reclassement de Np à Nn (comme par exemple monastère), ce zonage Nn a vocation dà traiter la situation de constructions existantes dans des zones naturelles qui doivent être aussi très fortement protégées En effet il paraît bizarre que les parcelles ayant des constructions existantes voir ancienne en zone Naturelles à protéger soient soumis aux même règlement et interdictions que le cœur des massifs forestiers ou du rocher. Un reclassement en Nn des constructions existantes permettrait sans pour autant autoriser de nouvelles constructions importantes , d'édifier des constructions annexes afin, par exemple, stocker du matériel agricole ou forestier (constructions indispensables pour répondre à l'obligation légale de débroussaillement autour des maisons), ou pour permettre des piscines/réserves d'eau facilitant la lutte anti-incendie) Il résulte aujourd'hui du Classement Np + EBC une interdiction stricte de toutes évolutions des bâtiments existants , voir même leur réhabilitation ou reconstruction en cas d'incendie. La protection forte de l'environnement passe aussi par l'implication active et une mobilisation forte des propriétaires qui ont la gestion de cet espace sensible, tout interdire même l'évolution de construction anciennes existantes ne permet pas d'offrir un cadre règlementaire incitatif pour cette protection active de l'environnement naturel.

3° Observation concernant les parcelles forestières Np+EBC et l'absence d'incitation par le PLU à la mise en place par les propriétaires concernés d'une démarche collective de plan de gestion concerté et de mise en valeur des espaces forestiers.

Je précise que l'ensemble des autres surfaces de notre propriété correspondant à la partie boisée a vocation à être bien sur maintenue en Np (et EBC) Il s'agit en particulier des terrains boisés situés en contrebas du sentier de Grande Randonnée du rocher .Pour ces parcelles nous aimerions pouvoir nous regrouper avec d'autres riverains pour élaborer un plan de gestion et mise valeur des espaces boisés (gestion concertée entre propriétaires de la forêt souvent encouragée pour les EBC dans certains exemples souvent cités par les services de l'Etat), on peut regretter qu'aucune dispositions règlementaire ou orientation d'aménagement n'incitent les propriétaires à ce type de démarche .

Dans l'espoir que mes observations puissent etre prises en considération je reste à la disposition à votre disposition ou à celle de la commune pour de plus amples précisions.

Veuillez agréer, Madame la commissaire-enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Pierre TROCHE

N°455

21/4/22 AUK 112

D.29

Cabinet BRAGANTI
AVOCATS

Stéphanie BRAGANTI

Barreau de Nice
Membre du Conseil de l'Ordre

Diplômée de l'Université
PARIS II PANTHEON-ASSAS

contact@braganti-avocat.fr

En collaboration avec :

Aude GIUGLARIS

ag.cabinetbraganti@gmail.com

Madame le Commissaire Enquêteur
Anne-Laure KERBOUL
Enquête publique PLU
Mairie d'Honneur
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Objet : Requête - PLU

Nice, le 31 mars 2022

Email : *plu-roquebrune@registredemat.fr*

Prière de rappeler nos références :
Nos Réfs : Indivision ROSSO
Vos Réfs : *PLU ROQUEBRUNE -ZONE UE1-UE2*

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de Conseil des consorts ROSSO-BRUNI, propriétaires indivis du terrain et du bâti sis 139 impasse des figuiers - 83520 – Roquebrune-sur-Argens et cadastrée :

- SECTION AO N° 59 - Surface 00 ha 28 a 29 ca
- SECTION AO N° 367 – Surface 00 ha 62 a 90 ca

Sur cette propriété est édifié un local à usage commercial élevé d'un simple rez-de-chaussée et composé de six locaux commerciaux avec parking privatif et terrain autour.

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU, les services de l'urbanisme de Roquebrune m'ont indiqué qu'il existait des hauteurs de construction différentes pour les zones inondables UE1 et IE2.

La hauteur prévue en zone inondable UE1 serait actuellement de 7,50 m alors qu'elle est de 9 m en zone UE2.

Après avoir pris attache avec les services de l'urbanisme, il semblerait que cette différence de hauteur de construction entre les zones UE1 et UE2 se justifierait par l'exploitation d'activités industrielles en zone UE2.

Compte tenu de leurs spécificités, ce type d'activités nécessiteraient une hauteur sous plafond plus importante que pour des activités de type bureaux ou commerces.

AUK 2/2

Mes clients sont actuellement en pourparlers pour la vente de leur propriété avec une société de promotion immobilière qui a comme ambition d'édifier de futurs programmes de locaux divers (bureaux et locaux commerciaux).

La société de promotion immobilière souhaiterait obtenir une possibilité de construction égale à la hauteur autorisée en zone UE2.

En effet, cette différence de hauteur me semble injustifiée dans la mesure où des locaux commerciaux ne sont pas de l'habitation (absence de préjudice de vue) et nécessitent également des hauteurs sous plafond.

En outre, la création de cette zone d'activité économique permettra d'apporter une plus-value à la commune de Roquebrune-sur-Argens et de renforcer son rayonnement dans le secteur.

Ainsi, je vous remercie de bien vouloir réexaminer la situation de la zone UE1 dans la mesure où l'impact visuel sera moindre compte tenu de la configuration des lieux.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes sentiments distingués.

Stéphanie BRAGANTI



N°178 - N°179

N°157

1/4/22 y ACHC 1/2

D·30

Participation du Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres

4896 Corniche des Issambres – **83380 LES ISSAMBRES**

Association agréée par la Préfecture

à l'Enquête publique du PLU de Roquebrune-sur-Argens
du 28 Février 2022 au 1er Avril 2022

A Madame l'Enquêtrice Publique

Des adhérents nous ont interrogés sur la situation des biens vacants sans maître qui ont été intégrés dans le patrimoine privatif de la Commune. Pour répondre à leurs attentes, nous vous prions de prendre connaissance des requêtes formulées par le CSAI lors de l'enquête publique du 15 Janvier 2018 au 16 Février 2018 concernant le PLU de Roquebrune-sur-Argens qui n'a pas abouti.

Biens vacants et sans maître du quartier des Issambres intégrés au patrimoine privatif de la commune

Requêtes du CSAI en réponse à l'enquête publique de 2018 :

Le CSAI demande que la liste des biens vacants sans maître intégrés dans le patrimoine privatif de la commune figure dans les documents du PLU

Le CSAI demande que ces espaces verts devenus biens sans maître et intégrés au patrimoine privatif de la commune soient gelés en EBC espaces verts classés - (sans évidemment aucun droit nouveau à construction), comme cela était prévu au départ.

Or, sauf erreur de la part du CSAI, il n'a pas été trouvé dans le PLU de 2022 la trace de ces biens vacants devenus propriété de la commune. L'impossibilité de charger les documents graphiques et de les obtenir auprès du service d'urbanisme n'a pas permis de vérifier que toutes ces parcelles ont bien été classées dans des zones protégées et inconstructibles.

Le seul document auquel on peut se référer est la situation des biens vacants sans maître de 2018 joint au PLU 2018 qui n'a pas abouti. (Document en pièce jointe). Il s'agit d'un répertoire des biens vacants sans maître établi par la Municipalité où sont indiquées également les parcelles riveraines des biens vacants sans maître.

Demandes complémentaires :

Dans ce répertoire, des parcelles seraient la propriété de BPM immobilier. Qu'en est-il exactement aujourd'hui : n'y-at-il pas eu action en justice et retrait de la société ? Quel est le classement et le devenir de ces parcelles ?

ALK 212

Le CSAI demande que le répertoire de 2018 soit actualisé à la situation de 2022 en ajoutant la référence de la zone de chaque parcelle et que ce répertoire actualisé figure dans les documents du PLU.

Le CSAI demande des précisions sur les parcelles de BPM Immobilier. Des permis de construire ont-ils été accordés, avec quelle emprise, quelle hauteur, etc...

Historique : Extrait de la situation en 2017 exposée lors de l'enquête publique de 2018

« Certains ex-espaces verts de lotissements devenus biens sans maîtres ont été acquis par la municipalité qui veut les vendre ou qui en a vendu certains à des promoteurs qui envisagent de construire ou qui même ont obtenu des permis de construire. De nombreux riverains ont manifesté auprès du CSAI leur opposition.

A cette date, au cours de la réunion d'information qui a suivi l'assemblée générale du CSAI, il a été indiqué que « « les procédures sur les biens vacants régulièrement accomplies étaient presque toutes terminées, il était prévu que la municipalité rende ces parcelles inconstructibles : puis la politique de la municipalité a changé et il a été décidé de vendre à des promoteurs certaines de ces parcelles. »

Le 29 mars 2022

Claude OLLIER
Président du CSAI

Hélène KALFON
Vice-Présidente du CSAI

N°158

Y 1/4/22 ALK 1 15

D. 301

Guy et Josette MIMOUNI
237, Impasse des Celtes,
83380-Les Issambres.

Josettemimouni@gmail.com
Portable 06 07 77 94 99

Les Issambres le 22/03/2022.

Contribution à l'enquête publique sur le PLU.

Préambule :

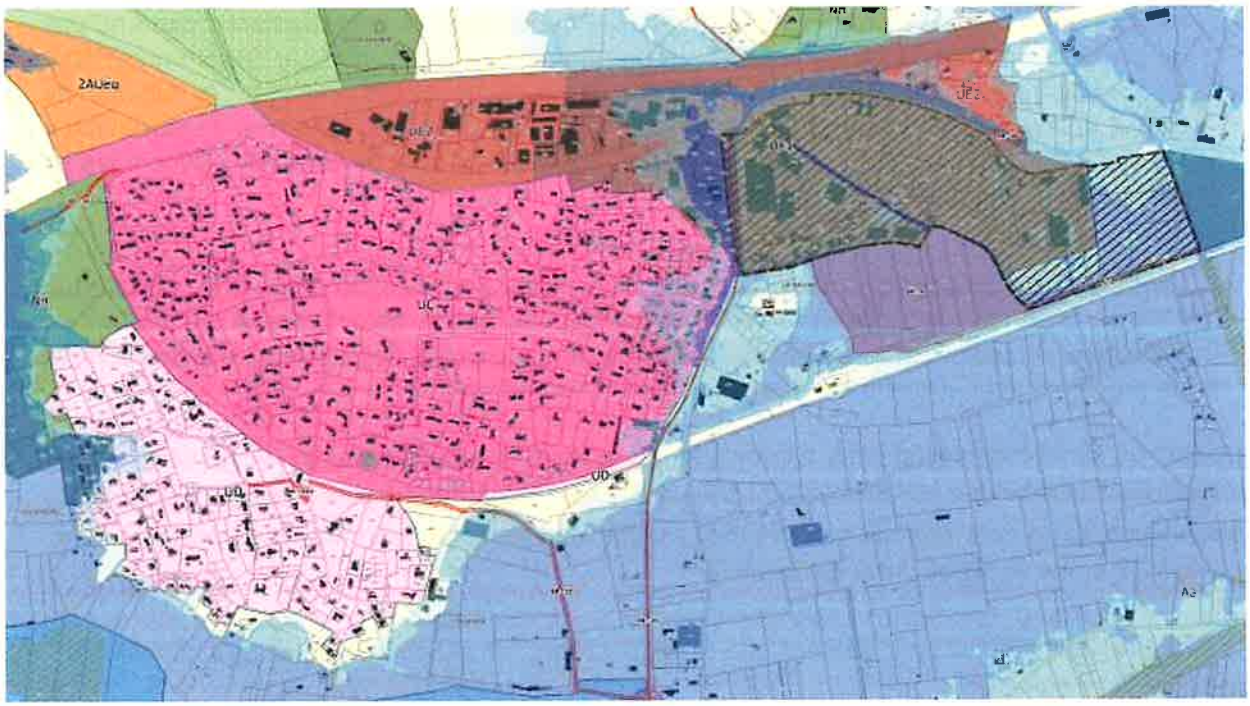
Extrait de l'avis PPA-Sous Préfecture-DDTM.

Je joins également au présent avis, des observations et remarques complémentaires portant sur les différents documents du PLU que je vous invite à examiner.

Au vu de la qualité des pièces écrites et graphiques, ne permettant qu'une 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 à invite à retirer la délibération du 7 octobre 2021 arrêtant le projet de PLU et à me transmettre un nouveau projet prenant en compte l'ensemble des points soulevés dans l'avis.

Sauf erreur de notre part la délibération du 6-10-2021 et non pas du 7-10-2021 n'a pas été retirée et un nouveau projet n'a pas été présenté en Conseil Municipal.

Le 22-03-2022, nous nous sommes rendus en Mairie d'honneur pour consulter les cartes graphiques illisibles dans le dossier informatisé. Le format de ces cartes ne permet pas de situer correctement les parcelles recherchées et les couleurs utilisées (dégradé de rose - violet) ne facilitent pas la consultation. Nous avons été dans l'incapacité de délimiter la zone UE1 sur la carte ci-dessous. Planche ZAC-Les Garillans.



AUK 2 15

Remarque N° 1.

Dans le rapport de présentation, il est donné le détail par type d'habitat :

Tableau 2 : Répartition des logements sur la commune en 2017

	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires et occasionnelles	Logements vacants
Le Village	1621	1203	282	137
La Bouverie	2683	2068	561	54
Les Issambres	6678	6678	5281	46
Les sites urbains secondaires	2970	1625	1304	41
Total	13953	6247	7428	278

Le tableau comporte une erreur-ligne Les Issambres résidences principales il faut lire 1351 et non pas 6678.
Les Issambres comptent 6678 logements dont 5281 en résidences secondaires ou occasionnelles soit 79 %. Par définition ces résidences secondaires ne sont pas occupées à l'année. Le dossier PLU est accessible par connexion sur le site de la Mairie. Or la Sous-Préfecture (PPA) indique que les plans sont illisibles. Nous ne pouvons que partager ce constat qui ne permet pas aux propriétaires des résidences secondaires une consultation intégrale du dossier.

Remarque N° 2.

Le département (PPA) indique que se référant au rapport de présentation page 88 que la RD7 et la RD559, n'ont pas vocation à accueillir du transit même intercommunal.

Extraits de la consultation PPA Département du Var. :

- Le rapport de présentation indique p. 88 que « la RD7 et la RD559 n'ont aucune vocation à transporter du transit même intercommunal. » Pour sa part, le Département n'exprime pas de position sur la vocation de la RD 7, et prend acte de l'arrêté pris par la commune pour interdire la traversée du village pour les +12 t. En ce qui concerne la RD 559, la vocation de transit poids-lourds intercommunal n'est pas à exclure, même si un arrêté d'interdiction a été pris temporairement du fait des désordres touchant le pont de la Galiote, avec mise en place d'un itinéraire de substitution.

- Le rapport de présentation indique p. 91 « Un projet de déviation de la RD7, au Nord du Village, porté par le Conseil Départemental du Var, aurait pour vocation de réduire les difficultés circulatoires de la traversée du village. » Ce projet est également évoqué p. 98. Je précise que ce projet n'est pas porté par le Département.

Le flot de circulation Nord-Sud, partant de la Bouverie en passant par le Village vers les plages des Issambres emprunte la RD 559 à partir de Saint Aygulf pour accéder aux plages des Issambres. A ce stade nous n'évoquons pas les communes du haut var, nous pensons donc que la RD7 à une **vocation intercommunale**.

Le département indique précisément que le projet n'est pas porté par lui, et qu'il convient d modifier le document.

AUC 3/5

Précision Josette Mimouni Conseillère Départementale de 2015 à 2021, je précise que le département a clairement fait connaître sa position lors des RDV organisés avec le Président du Conseil Départemental et les maires de Roquebrune sur Argens, respectivement JP. OLLIVIER le 12-09-2018 et J. CAYRON le 14-10-2020.

La voie de contournement relèverait donc de la commune. Le dernier chiffrage évoquait un coût de 20 millions d'€. Sauf à modifier le tracé et les conditions de mise en œuvre, il est impensable qu'une telle réalisation soit portée par la commune seule. L'ambiguïté créée par les deux extraits mérite d'être levée. Il convient également de relever que la RDN7 sur la commune de Puget sur Argens a été classée voie communautaire et que la RD7 sur Roquebrune sur Argens ne le serait pas. C'est une distorsion incompréhensible sur le territoire de la communauté d'agglomération ECAA ex CAVEM.

Sur le même sujet, il conviendrait donc de remplacer Département par Commune le point N° 21 du document emplacement réservés page 2.

Emplacements réservés.

20	Commune	Création d'un réservoir AEP	1 300	
21	Département	Création d'une déviation de la RD7	108 000	
22	Département	Elargissement RD8	9 000	9
23	Commune	Aménagement d'un carrefour sur la RD7 au niveau du chemin Planets Barbossi	4 000	

Précision Josette Mimouni : Transports.

Extraits de la consultation PPA Département du Var. :

- Transports collectifs p. 93-94 : le Département n'est plus compétent pour les transports urbains intercommunaux. De fait, le réseau Varlib n'existe plus, il est désormais remplacé par le réseau Zou ! relevant de la compétence de la Région.

La loi NOTRe a transféré la compétence transport à la Région en 2017, à l'exception du transport des élèves et étudiants porteurs de handicap.

Remarque N° 3-Logements sociaux :

Il est indiqué dans le tableau que la commune dispose de 315 logements sociaux dont 19 pour la Recampado. La Recampado, Foyer logement, a été fermée en 2009 et vendue par délibération n° 22 du conseil Municipal du 23-06-2009 (Reprise ci-dessous de l'extrait du PV de ce conseil) à un promoteur immobilier et suite à une substitution d'acquéreur vendue définitivement et transformée en appartements de luxe dont l'inauguration a été faite en 2018. Il convient donc de modifier le tableau.

AUX 4 15

22 **DECLASSEMENT ET VENTE DU FOYER LOGEMENT « LA RECAMPADO »**

Après débat, le Conseil Municipal :

CONSTATE la désaffectation du foyer logement « La Récampado » sis au lieu dit La Thébaïde aux Issambres,

DECIDE du déclassement du domaine public de l'équipement foyer logement pour personnes âgées et constitué des parcelles, cadastrées section CE n° 229 et 228,

APPROUVE la vente au profit de la Société TA DEVELOPPEMENT, du tènement foncier constitué des parcelles cadastrées section CE n° 229 et 228, d'une superficie totale de 5 415 m², sis au lieu dit la Thébaïde aux Issambres, sur lequel a été édifié le foyer logement « La Récampado », moyennant un prix de 3 050 000 € décomposé comme suit :

- 500 000 € au titre de l'indemnité d'occupation, à l'entrée en jouissance,
- 2 550 000 € au titre de la cession,

PRECISE que les recettes générées par cette transaction seront inscrites au budget communal,

AUTORISE M. le Maire à procéder à toutes formalités nécessaires à cette transaction et notamment à signer le compromis de vente ainsi que l'acte authentique de cession en l'étude de Maître BOIDART, Notaire à Saint-Raphaël.

VOTE : UNANIMITE (27 voix POUR)

Remarque N° 4- Clôtures.

Extrait de la consultation PPA-Département du Var.

- En matière de clôtures au croisement des voies publiques, l'article C7 permet des murs pleins de 1 m surmontés d'un grillage sans brise-vue de 80 cm, soit 1,80 m. Le Département souhaite limiter la hauteur totale à 60 cm, non seulement au droit des carrefours, mais également sur les sections de route nécessitant un champ de visibilité des usagers (par exemple dans certaines courbes). L'application de cette règle sera déterminée au cas par cas dans le cadre des demandes d'autorisation pour les clôtures.

Dans le PLU, il est indiqué que les clôtures pourront atteindre 1.80 M de hauteur dans les lotissements des Issambres. Nous nous opposons fermement à cette disposition. Elle contrevient aux dispositions qui avaient prévalue jusqu'à présent à savoir un muret de 50 cm ou 60 cm rehaussé par du grillage. Les Issambres ont été conçus avec le slogan suivant, « une villa dans un jardin, un jardin dans un parc ». Il n'est pas acceptable de transformer les Issambres en réalisant des couloirs bétonnés de part et d'autre de la chaussée. La visibilité doit être préservée tout au long du cheminement dans les quartiers. Cette disposition mènerait les ASL à porter les contentieux dont elles ne sont pas responsables.

Remarque N° 5-Piscines.

Il est indiqué que les piscines pourront être érigées à 3 m des limites séparatives. Les piscines sont source de nuisance et il est nécessaire de prendre en compte le fait que les résidences secondaires font l'objet de locations l'été souvent RB'NB et que cela va engendrer davantage de conflits de voisinage et nuire à la tranquillité des résidents à l'année. Nous demandons l'alignement sur les 5 m exigée pour le bâti.

Remarque N° 6- Plages.

Il est indiqué dans le rapport de présentation page 78 que les Issambres dispose de 8 plages, or 11 sont nommées et seulement 10 indiquées sur la carte page 80. Il manquerait la plage des éclaireurs sur la carte.

AUC515

Remarque N° 7- Lac PERRIN ex ARENA.

Le lac est identifié lac de l'ARENA. Celui-ci a été rebaptisé lac PERRIN il y plusieurs années, au moins 6 ans. Il conviendrait de modifier l'intitulé.

Remarque N° 8- Périmètre des Dolmens.

Il serait souhaitable que soit précisé le nouveau périmètre que nous n'avons pas trouvé sauf erreur de notre part.

Conclusion :

En dehors de ces remarques, il y a dans le PLU des avancées significatives qu'il faut saluer.

Nous noterons :

- limitation des hauteurs du bâti,
- distance de 5 mètres de la limite séparative pour les bâtis.
- Coefficient d'emprise au sol de 20 %, perméabilisation des sols de 50 %.

Le respect de ces dispositions sera à surveiller de près, car les Issambres comptent de nombreux résidents étrangers qui ne connaissent pas ou ne respectent pas les lois françaises.

Fin de la contribution de Guy et Josette MIMOUNI.

Guy Mimouni **Josette Mimouni**

N° 161 - 170 Y 1/4/22 ALK 1/2

D.32

Famille DELLI-ZOTTI

Chemin Alsthery

Domaine du Vaudois - Route Château Vaudois

83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Madame KERBOUL Anne-Laure
Commissaire-Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Lettre recommandée avec AR N° 1A 171 523 1666 8

Roquebrune-sur-Argens, le 30 mars 2022

Madame la Commissaire-Enquêteur,

Notre famille est propriétaire à Roquebrune sur Argens, et depuis de nombreuses années, de deux zones importantes quartier Vaudois et Zac de la Rouvière. Ces deux entités foncières ont une vocation économique très affirmée.

- **Quartier Vaudois** :
  Sur une superficie d'environ 100 hectares, le domaine viticole et oléicole de « Château Vaudois » développe ses activités agricoles, mais aussi oenotouristiques (évènementiel, séminaires) ;

  Le stade international de ski nautique crée en 1988 par la Fédération Française de ce sport, est aujourd'hui géré par la Fédération Monégasque de ski nautique. Il comprend l'ensemble des infrastructures nécessaires à l'exploitation de ce site d'exception : gradins, tour de jury, locaux sportifs, hangars à bateaux, restauration, ...

- **ZAC de la Rouvière :**
  Nous exploitons le Golf de Roquebrune dont le sol sportif a été concédé par bail par la commune. Nous sommes propriétaires d'une parcelle de 8 550 m² formant l'assiette du club house, d'un restaurant gastronomique et d'une hôtellerie haut de gamme, malheureusement limitée à 5 chambres.

Ces activités participent fortement au dynamisme de la commune, à son attractivité, à l'emploi local. Elles correspondent bien aux orientations décrites par le SCOT intercommunal pour cette partie du territoire et aux options clairement définies du PADD adopté dans le cadre de la démarche de création du PLU communal.

Elles nous autorisent à intervenir aujourd'hui dans le cadre de l'enquête publique du PLU en cours.

En ce qui concerne les zonages indiqués pour la zone du Vaudois nous émettons deux observations fondamentales.

- Certains bâtiments existants n'apparaissent pas sur le fond de plan utilisé pour les documents graphiques.
  - La cave de vinification et l'espace de vente (Parcelle F462) ont été autorisés et ouverts des 2011.
  - Les équipements du stade de ski nautique tels que la tour du jury, les locaux techniques, les hébergements devenus l'établissement le DARKO BEACH, ont tous été réglementairement construits et sont utilisés.
    Nous considérons qu'ils doivent absolument figurer en fond de plan dans la version définitive du PLU, en rappelant notamment qu'une extension de la cave de production est en cours d'instruction.
- Le classement du stade nautique en zone Nn ne correspond pas à la réalité de cet équipement très technique et doit être modifié au profit d'un zonage Ns.

- Cet équipement sportif a été construit par excavation par la Fédération française de ski nautique et inauguré en 1989.
  A ce jour il reste un équipement sportif de haut niveau qui a accueilli les compétitions les plus prestigieuses (Championnat du monde de 1995) et continue à le faire (Championnat de France en 2020).
- Il ne s'agit en aucun cas d'un étang naturel. Il doit être géré très attentivement avec une lame d'eau constante, un entretien annuel précis et obligatoire, une vidange tous les 5 ans.
- Pour financer ces contraintes techniques seule la location du plan d'eau sportif, à une fédération (fédération monégasque actuellement) mais aussi aux stages internationaux, permet de dégager les ressources nécessaires à sa gestion.
- La fragilité de la pérennité de ce plan d'eau doit être bien appréhendée. Le manque d'entretien peut conduire rapidement à une eutrophisation du milieu, et à son comblement rapide et à sa disparition.

Nous proposons donc, dans cette logique, de classer en zone Ns l'ensemble constitué par le plan d'eau, les terre-pleins, les constructions existantes qui ont des activités de service aux sportifs et le bâtiment DARKO BEACH qui est dûment autorisé.

En ce qui concerne la ZAC de la Rouvière.

Nous constatons que les parcelles E402 d'une superficie de 10 024 m² et BP09 d'une superficie de 6 345 m² que nous avions rachetées à la commune dans la perspective de la création d'un hôtel nécessaire au fonctionnement équilibré du golf font l'objet d'un classement en Nn, ce qui représente un changement de stratégie radicale et une perte pour notre entreprise très significative.

Nous constatons cependant l'apparition d'une zone UT venant se surimposer avec à-propos aux zonages Zc et Zb de la ZAC de la Rouvière.

Nous rappelons à ce sujet que la zone Zb de la ZAC a été dévoyée et que la para hôtellerie à forte densité qui s'y trouve ne correspond pas à l'hôtellerie haut de gamme dont le golf a besoin. Nous espérons et demandons que la clôture de la ZAC, dont tous les éléments sont réunis, intervienne donc dès la mise en application du PLU.

Dans le contexte, et s'agissant du règlement UT, nous demandons deux précisions en complément.

- Secteurs Concernées : nous souhaitons l'ajout dans l'intitulé des mots « et touristiques » qui élargissent la base réglementaire. Le sous-titre du zonage Ut deviendra alors : « correspond aux secteurs à vocation de résidence de tourisme, d'hébergement hôtelier ET TOURISTIQUES ».

Cette expression renvoie alors au tableau qui suit et à l'intitulé du cartouche vert « hébergement hôtelier et touristique ».

- Hauteurs autorisées dans la zone UT :
  La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit est de 6 mètres.
  Cette hauteur, en ce qui concerne la ZAC de la Rouvière et seulement pour elle, est peu compatible avec la pente du sol naturel qui autorise sans conséquence une bonne insertion paysagère avec une hauteur maximale équivalente à la hauteur du bâtiment actuel de 9 mètres correspondant aux besoins de la clientèle golfique.

Telles sont les observations que je souhaitais exprimer par écrit dans le cadre de votre mission.

Je souhaite qu'elles soient comprises car elles se veulent positives et contribuent à sécuriser les conditions du développement économique bien compris tel qu'il est explicitement exprimé à plusieurs reprises dans le PADD du Plan local d'urbanisme présenté.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, de l'expression de notre considération.

+N°166

AUK 113 1/4/22

D 32

M. Christian LE VERGER
Mme Annie AZZENA
111, Impasse Berlioz
Le Caloussu
83520 ROQUEBRUNE S/ARGENS

Roquebrune, le ~~23~~ mars 2022

Madame Anne-Laure KERBOUL
Commissaire Enquêteur
Projet de PLU
De ROQUEBRUNE S/ARGENS

OBJET : observations de Mme Annie AZZENA et M. Christian LE VERGER, propriétaires sur Le Village et La Bouverie, sur le projet de PLU objet de l'enquête publique allant du 28/02/22 au 01/04/2022

Madame la Commissaire Enquêteur,

Nous avons examiné attentivement les différents documents mis à disposition du public et constaté que le dossier présenté n'a pas été amendé (notamment en ce qui concerne le zonage cartographique) des modifications que la collectivité envisage d'apporter suite aux nombreuses et importantes observations des PPA. Ainsi cette situation complexifie la lecture et l'étude du projet, au risque d'en fausser l'analyse.

De plus, suite aux différentes modifications préconisées, pourquoi la commune n'a pas édicté un nouvel arrêté tel que demandé par les services de l'Etat ?

Vous trouverez ci-dessous nos observations en plusieurs points.

Sur la forme :

L'arrêté municipal n° 2022/35 prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme précise que : le dossier d'enquête publique et les registres seront consultables, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet https : registredemat.fr/plu-roquebrune ».

Il s'avère que les documents principaux de ce dossier, à savoir les plans de zonage sont illisibles et ne permettent pas de faire une analyse de ce dossier. Il est impossible de visualiser de manière précise les limites des zonages. Cette situation ne permet pas aux propriétaires résidents hors de la commune (notamment des résidences secondaires très nombreuses sur la commune) de prendre connaissance du dossier et de formuler d'éventuelles observations.

A défaut de pouvoir faire une analyse à partir du site internet la consultation des plans mis à disposition du public dans les lieux visés dans l'arrêté sus mentionnés ne sont que partiellement complet. Les voies principales, qui devraient permettre un « repérage » des zones ne sont pas ou peu clairement identifiées (nom) ce qui rend le repérage et l'analyse complexe, voire impossible.

AUs 2/3

Nous avons constaté également que les plans exposés au public pour l'enquête publique sont à peine plus clairs, les zonages et leur contour et les emplacements réservés, sont également imprécis et illisibles, rendant inaccessibles la lecture des documents pour la majorité des citoyens roquebrunois concernés par le PLU.

Il a été noté également, de manière non exhaustive :

- que certains renvois à des dispositions législatives font référence à des articles inexistants. Exemple dans le paragraphe relatif aux zones U et aux logements sociaux, le texte renvoi à l'article L300-2-5 du code de la construction et de l'habitat (page 14 du règlement du PLU) alors qu'il s'agit de l'article L302-5.
- Dans le même esprit, nous n'avons pas retrouvé au village le site intitulé « Jean de Callian » ! Doit-on comprendre qu'il s'agit du « Jas de Callian» ?
- Dans la zone d'activités de Garillans les couleurs des zonages ne correspondent à aucune de celles figurants dans la légende.

Sur le fond :

Les observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer sont nombreuses. Cet organisme a rencontré les mêmes difficultés concernant la lecture des documents et notamment « un zonage manquant de lisibilité ». Pour différents motifs il préconise un nouvel arrêté de ce projet. La municipalité, quant à elle, a souhaité poursuivre la procédure en précisant : « que les modifications ainsi réalisées et listées dans la note, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU ». Alors même, à titre d'exemple, qu'une superficie de 223.560 m2 d'emplacements réservés est abandonné et pire encore que les limites de l'ER n° 8 restent à déterminer.

Les services de l'Etat ont noté également que la commune aurait pu imposer, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800 m2 de surface de plancher, au moins 30% de LS type PLAI/PLUS. **Ils ajoutent : « en deçà d'un seuil d'une douzaine de logements, il est en effet difficile pour les bailleurs sociaux d'intervenir sauf dans le cas de projets à 100 % social ».** La commune n'a pas modifié son projet sur ce point et a maintenu de manière irréaliste un seuil de 3 logements à partir duquel cette disposition s'applique (page 14 du règlement), bloquant ainsi la possibilité pour les propriétaires de réaliser de petites opérations d'aménagement, dans les « dents creuses » ouvertes à l'urbanisme.

Dans le secteur de la Bouverie : la parcelle CT600, espace vert du lotissement du Caloussu, située en plein centre de ce quartier constitue un espace vert qui devrait être conservé en l'état. Il est dommageable qu'il n'ait pas été classé, comme cela avait été envisagé dans le projet de PLU de l'ancienne municipalité en « emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques » article L151-41 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

S'agissant de la hauteur des clôtures portée de 1,5 m à 1,8 m, il est à craindre que cette disposition sera de nature à transformer le caractère résidentiel et l'esthétique de

AUK 3/3

l'urbanisation des quartiers et pourra être de nature à gêner fortement la visibilité sur certains carrefours de la commune.

Enfin, une remarque importante, toujours visant à améliorer la lisibilité des documents graphiques, pourquoi le plan des aléas inondations qui impactent fortement la commune, n'ont-ils pas été superposés au découpage par zone du territoire.

En résumé, les documents du projet de PLU soumis en l'enquête publique sont un déni de démocratie participative pour tous les Roquebrunois.

Souhaitant que nos observations soient examinées avec attention, nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Annie AZZENA



Christian LE VERGER



1/4/22 ALK 1/8

D 33

Etienne Semet
La Garrigue
Avenue Jean Giono
83520 Roquebrune sur Argens

Madame Anne-Laure KERBOUL, Commissaire Enquêtrice
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

Roquebrune sur Argens, le 31 Mars 2022

Madame la commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de cette nouvelle élaboration d'un PLU sur la commune, J'aimerais attirer votre attention sur les zones réservées ER1 et ER2 (qui sont sur des parcelles m'appartenant).

L'emplacement ER1 permet la création d'un réservoir d'adduction d'eau potable est situé à 50 mètres environ d'un patrimoine architectural historique nommé le « site des 25 Ponts et l'aqueduc de Badier ». Site remarquable bien connu des roquebrunois pour son calme, sa beauté et sa flore encore préservée, nombreux y viennent se promener. La zone est classée EBC. Ce site est d'ailleurs repris dans les fiches Patrimoine section 4.2.11. Une autre zone réservée ER20 est également prévue pour un réservoir dans une zone déboisée et plus facile d'accès.

D'après mes renseignements, ce réservoir devrait faire pas moins de 3.000m3. En considérant une base de 500m2, on aurait un immeuble plus de 3 étages à côté d'un patrimoine à conserver. Ceci me semble être en complète contradiction avec l'objectif du PADD de la commune qui préconise la préservation du patrimoine, de la faune, de la flore etc... De plus il me semble qu'aucunes études d'incidence et de faisabilité n'aient été réalisées.

Ne serait-il pas judicieux, contrairement à l'avis de Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) en page 3, de conserver ER20 et supprimer ER1?

Dans ce cas ER2 ne serait plus nécessaire. Pour rappel, dans la liste des emplacements réservés ER2 est « abandon de l'ancien château d'eau » (il en existe deux en réalité) mais pour ECAA la dénomination devrait être « accès au surpresseur du réservoir d'eau potable » (ER1).

D'autre part, je réitère mes demandes faites lors de la précédente enquête publique à savoir le classement en zone A de plusieurs parcelles de terres cultivées depuis plus de 50 ans (vergers d'oliviers, amandiers, cultures traditionnelles en terrasses...)et qui étaient à un moment en zone agricole, ainsi que le reclassement en zone UB de la parcelle B0441.

En espérant que le bon sens prévaudra, je vous prie d'agréer, Madame, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

E. Semet

Annexes
Fiche Patrimoine, page 21
Avis ECAA, page 3
Lettre au Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique de 2018 avec ses annexes et plans

ALGK 218

Le site des 25 ponts et l'aqueduc de Badier

4.2.11. Le site des 25 ponts

Cet aqueduc construit au XVIIIe siècle permettait d'alimenter le village en eau potable.

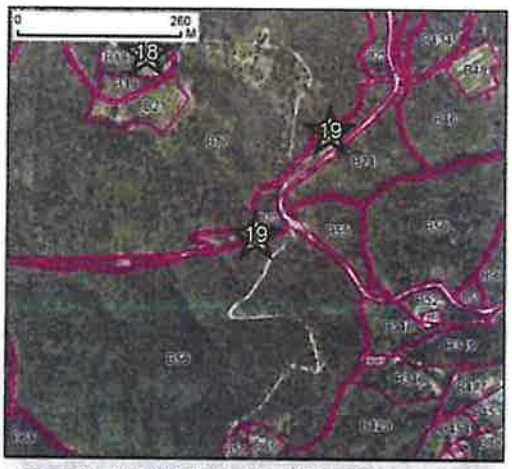


Figure 20 : vue aérienne localisant le site des 25 ponts (#19)



Photographie 19 : le site des 25 ponts - aqueduc

PREFECTURE DU VA
2017

AUC 3/8

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

REVISION DU PLU DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
AVIS D'ESTEREL COTE-D'AZUR AGGLOMERATION
SUR LE PROJET ARRETE AU 06 OCTOBRE 2021

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquebrune-sur-Argens a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 06 octobre 2021. Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration. L'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme précise que les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Estérel Côte d'Azur Agglomération est consultée en tant qu'autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, de Programme Local de l'Habitat et Autorité Organisatrice des Transports Urbains.

Ces avis doivent être rendus au plus tard le 17 janvier 2022 :

1. Au regard des projets intercommunaux
2. Au titre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
3. Au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH)
4. Au titre de l'organisation des Transports urbains

Au regard des projets intercommunaux :

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte les remarques suivantes relatives aux emplacements réservés :

- ER1 : Cet emplacement réservé au bénéfice de la Communauté d'Agglomération permet la création d'un réservoir d'adduction en eau potable. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir la création d'un nouvel emplacement réservé (ER20) avec le même objet.
- ER2 : la dénomination de cet emplacement réservé « Abandon du château d'eau » pourrait être modifiée pour correspondre à sa destination : « Accès au surpresseur du réservoir d'eau potable ».
- ER4 : il s'agit d'une zone d'expansion de crue (ZEC) et non d'un « bassin d'expansion de crue ».
- ER 9 : l'intitulé « zone d'expansion de crue » (ZEC) est mieux adapté à la situation que celle de « bassin d'expansion de crue ». Toutefois, pourquoi positionner un ER pour la création

LES ADRETS DE L'ESTEREL | FREJUS | PUGET SUR ARGENS | ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS | SAINT-RAPHAËL
624, CHEMIN AURELIEN – CS 50133 – 83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX
TEL. 04 94 19 31 00 – FAX 04 94 19 31 10 – contact@cavem.fr – www.cavem.fr

ALK4/8

Etienne Semet
La Garrigue
Avenue Jean Giono
83520 Roquebrune sur Argens
[redacted]

Roquebrune, le 16 février 2018

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Roquebrune sur Argens

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU de Roquebrune je me permets de porter à votre connaissance les observations suivantes concernant les différentes parcelles que je possède à Roquebrune (voir plan de situation).

Cette propriété acquise par mon père dans les années '50 est principalement constituée de vignes, de vergers d'oliviers, amandiers et agrumes et de terres cultivées en terrasses dans sa partie village et de forêts de chênes liège et châtaigniers dans sa partie médiane. Le reste de différentes essences sans valeur.

Cette propriété a toujours été gérée à la façon d'une ferme agricole familiale. Sans pesticide ni engrais chimique, nous cultivons de manière traditionnelle.

Partie village :

Pour une meilleure cohérence serait' il possible **d'agrandir la zone A** de façon à intégrer ces cultures énumérées ? (annexe 1)

L'espace réservé E 20 doit être **supprimé.** Son emprise trop grande dans une zone en pente de forêt à conserver et propice refuge de la tortue de Hermann.

Partie médiane (La Cavalière)

Il existe sur la parcelle **B 56** un chemin privé d'accès à la propriété de mon voisin ainsi qu'au reste de mes terres.

Cette parcelle doit pouvoir être sécurisée et exploitée (liège).

Je demande qu'elle soit **en zone N.** (annexe 2)

Les parcelles B 57 et B 408 sont des parcelles cultivées en terrasse et verger d'oliviers.

Je demande leur **passage en zone A.** (annexe 3)

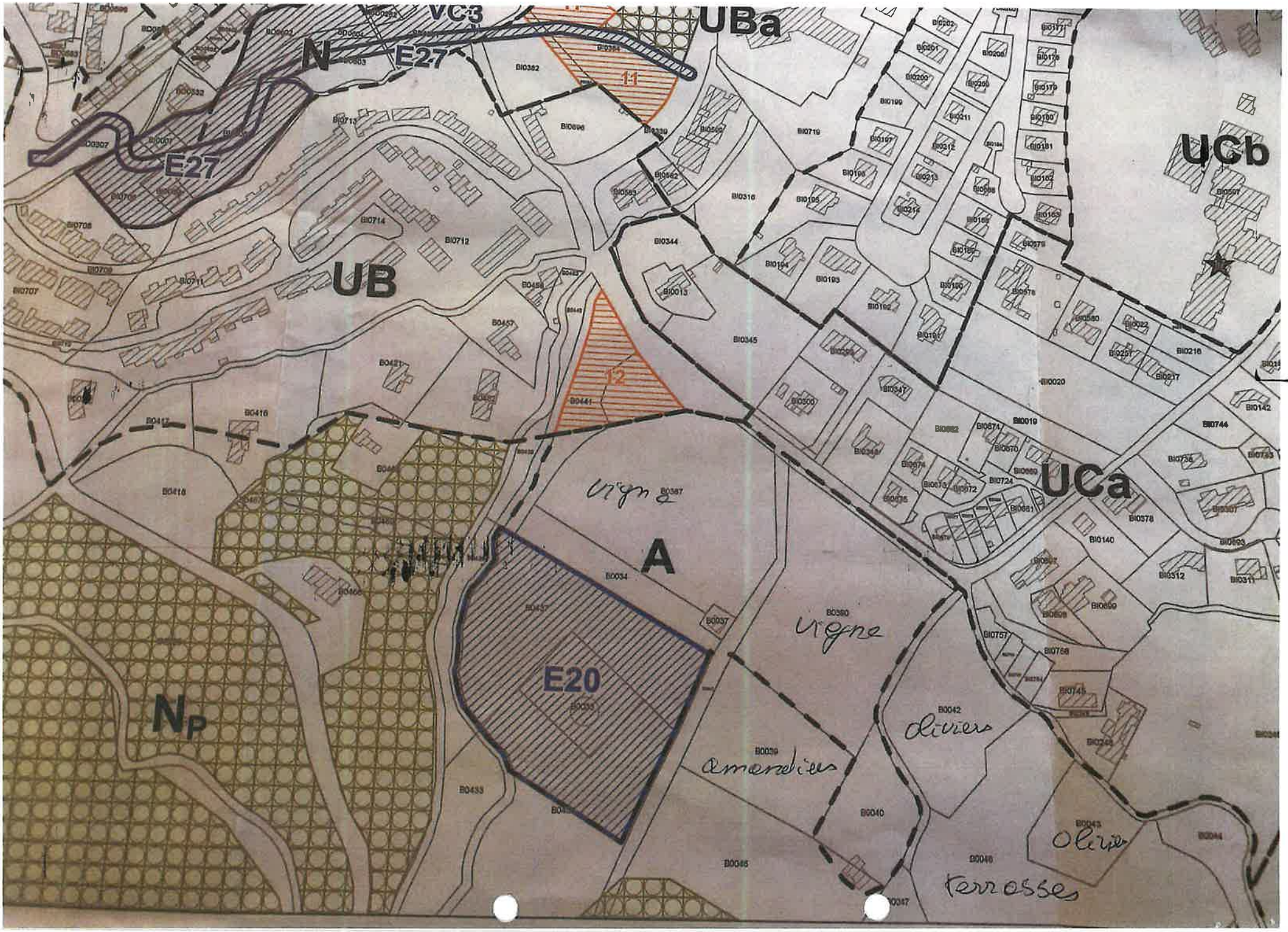
Je vous remercie, Monsieur, de m'avoir lu et vous prie de bien vouloir agréer mes sincères salutations.

AUK5/8

Plan de Situation

village



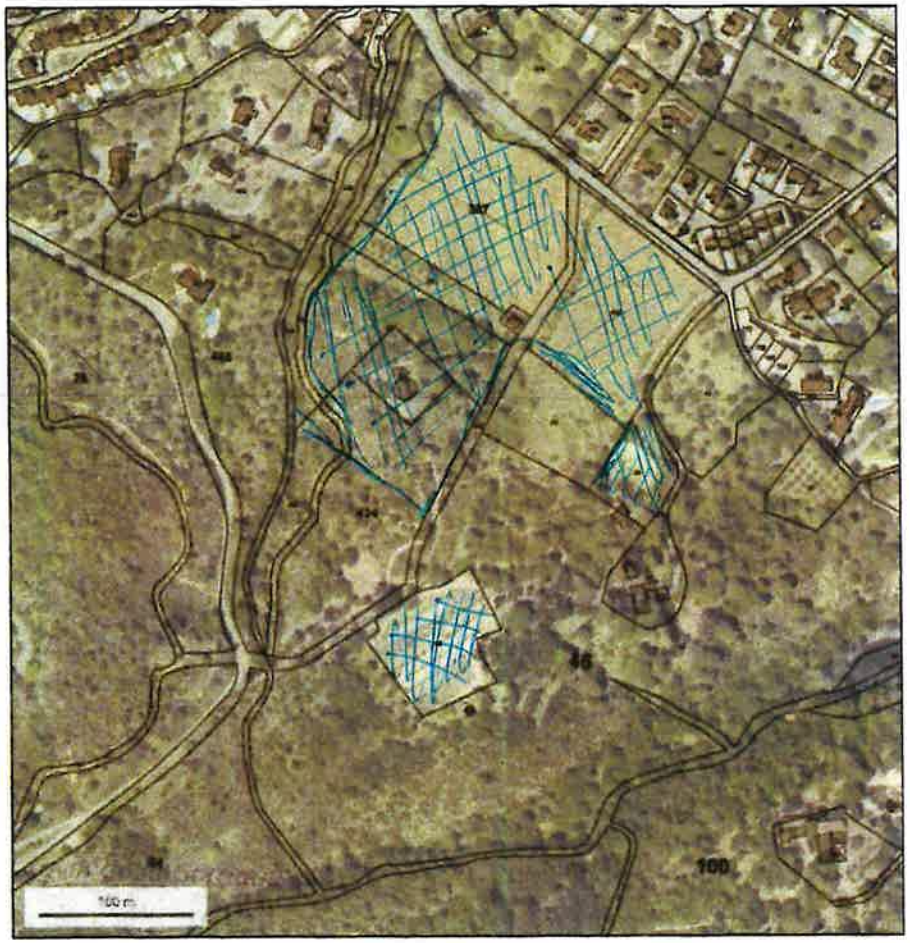

VC3
UBa
N
E27
E27
UCb
UB
UCa
A
E20
Np
1.1
1.2
vigne
vigne
amandiers
oliviers
oliviers
terrasses

ALK 18

Annexe 2

géoportail

La Garrigue



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

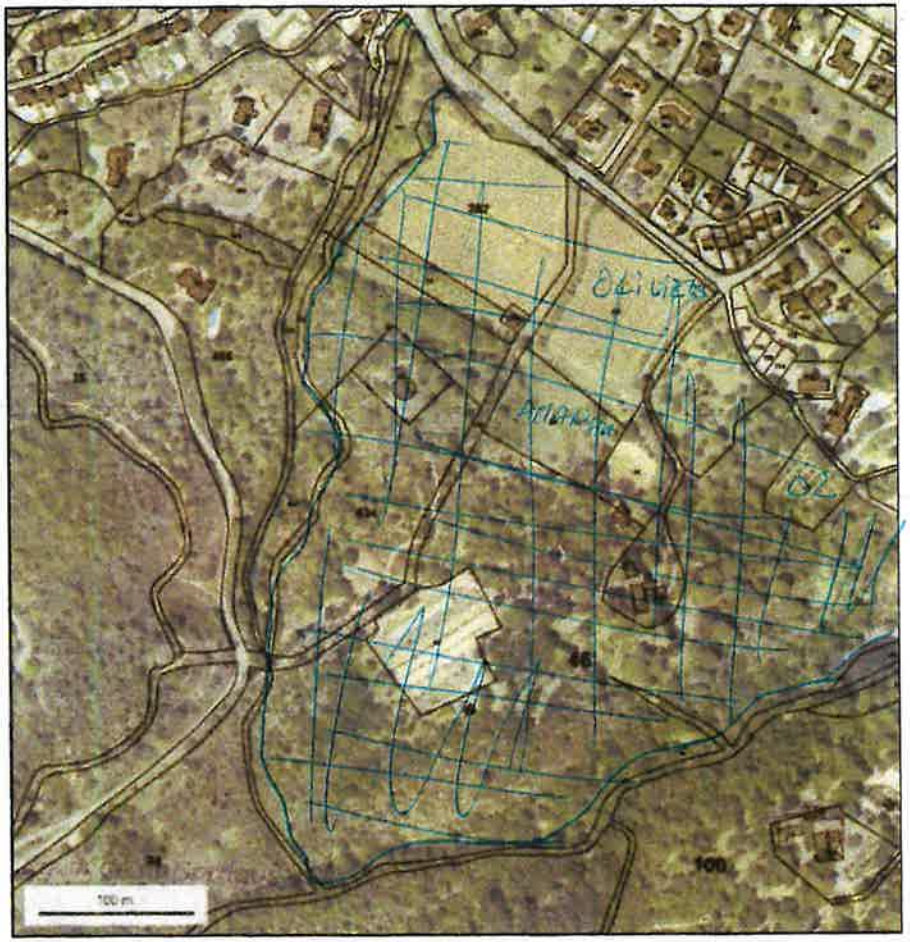
Longitude : 6° 38' 19" E
Latitude : 43° 26' 13" N

Zone A au PLU

Carte - Géoportail https://www.geoportail.gouv.fr/carte

géoportail

La Garrigue



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 6° 38' 19" E
Latitude : 43° 26' 13" N

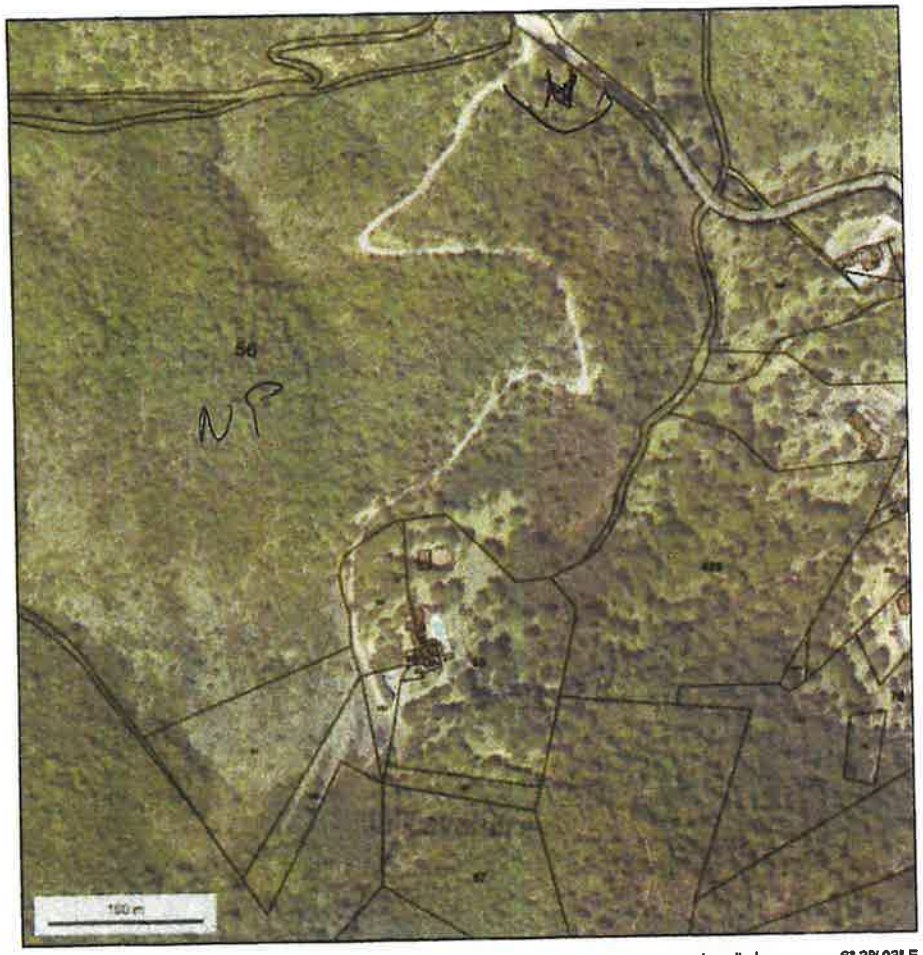
Zone A demandée

AK 74

Annexe 3

géoportail

La Cavalière



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 6° 38' 03" E
Latitude : 43° 25' 53" N

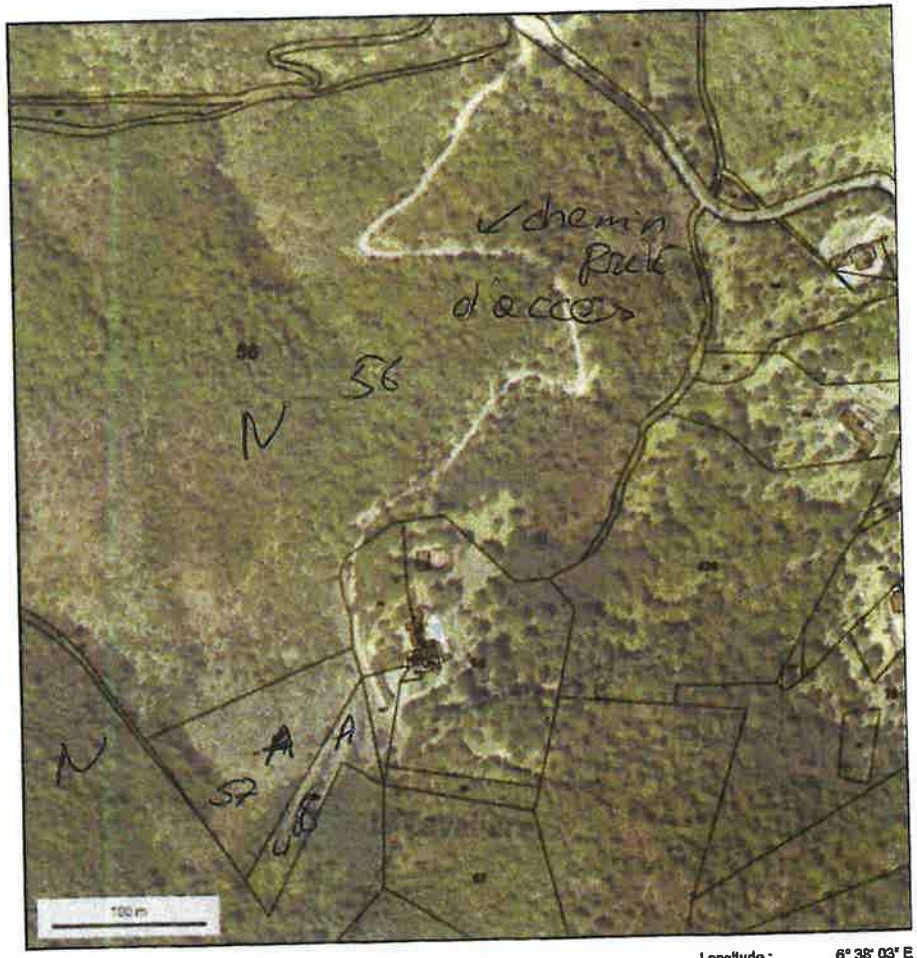
Zone PLU

Parcelle n° B56, 57, 408

Carte - Géoportail https://www.geoportail.gouv.fr/carte

géoportail

La Cavalière



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 6° 38' 03" E
Latitude : 43° 25' 53" N

Demande
Parcelle 56 Zone N
Parcelle 57, 408 Zone A

ALK 8/18

N°173

1/4/22 ℘ A LK 1/2

D.35

Anne BEUDIN
Pierre de Candia
1141 Chemin de Bellevue
83520 ROQUEBRUNE S/ARGENS

Madame Anne-Marie KERBOUL
Commissaire Enquêteur
Projet de PLU
De ROQUEBRUNE S/ARGENS

Roquebrune sur Argens le 31 mars 2022

Nous sommes propriétaires au 1141 chemin de Bellevue et nous désirons vous faire part de nos :

OBSERVATIONS sur le projet de PLU faisant l'objet de l'enquête publique pendant la période du 28.02.2022 au 01.04.2022.

Madame la Commissaire Enquêteur,

En préambule, nous avons noté que le dossier présenté sur le site de la Commune, comportait notamment en ce qui concerne la cartographie des différentes zones des difficultés de lisibilités. Nous pouvons supposer tous les obstacles de lecture pour ceux qui ne demeurent pas dans la commune et se trouvant dans la seule possibilité de consulter à distance par internet.

D'autre part, il est fort dommage que les 4 plans des zones en Mairie ne comportent pas un calque permettant de situer une rue ou un quartier ou d'autres inscriptions susceptibles d'orienter les recherches pour permettre une analyse purgée de toute altération.

Dans notre quartier, la rue « Chemin de Bellevue » dont le tracé commence de la RD90 , finie devant le pont qui enjambe la voie ferrée. Toute la zone est classée en rose UC. Il est prévu sur la seule et grande parcelle une construction de 18 villas. Le chemin de Bellevue n'est pas suffisamment calibré pour recevoir une augmentation de la circulation, déjà les cars scolaires ont beaucoup de difficultés pour passer, et le croisement avec d'autres véhicules est pratiquement impossible. Un débouché des véhicules de plus en plus nombreux sur la RD 90 sera un risque accidentogène très important compte tenu d'une visibilité de 3 secondes avant de s'engager sur la RD. Par ailleurs, les réseaux (eau, assainissement, électricité) sont complètement saturés. Un apport ponctuel et non lissé d'une population jeune obligera la municipalité à faire construire un nouveau groupe scolaire avec ses conséquences sur les finances de la commune. Nous pensons qu'il convient d'étaler les constructions en lissant sur plusieurs années en attendant de désengorger les scolaires, de revoir toute la voirie et ses réseaux.

Pour conclure, il est regrettable que les documents PLU soumis à l'enquête publique soient viciés de clarté d'une part, et d'autre part manquent d'objectifs sérieux pour plusieurs années.

La population roquebrunoise n'a pas été démocratiquement invitée à l'élaboration de ce PLU dans les grandes lignes.

Nous espérons que nos observations retiendront toute votre attention, et nous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pierre de Candia Anne Beudin

N°176

1/4/22

D. 36

AUK 1/1

M. Mme Giraud Olivier et Audrey

134 rue Auguste Renoir

83520 Roquebrune sur Argens

Nous ne voulons pas du projet de construction de 80 à 85 logements sur la parcelle CS745 (à la Bouverie entre les écoles et la rue Auguste Renoir).

Points négatifs :

- Ruissellements des eaux pluviales :

Pour les eaux pluviales, riverains du terrain, nous sommes déjà impactés depuis la construction du cœur de la Bouverie lors de fortes précipitations par des infiltrations dans nos vides sanitaires (30 cm d'eau), une urbanisation à outrance exacerberait cet état.

- Une zone enclavée / insécurité :

Un accès prévu par les écoles ??? Par le cœur de la Bouverie ???

Dangereux pour les enfants d'avoir une route passant devant leurs écoles, et devant les maisons du cœur de la Bouverie où les enfants ont l'habitude de jouer et de faire du vélo.

- Vis-à-vis :

Des maisons ou des immeubles à deux étages (exemple des constructions OPALINA) qui poussent en hauteur, et les nouveaux arrivants auront une vue imprenable sur les piscines et jardins des maisons existantes.

- Nuisances sonores :

80 à 85 appartements c'est à minima 100 à 160 voitures supplémentaires.

C'est 100 à 200 personnes supplémentaires et autant de nuisances.

- Une zone arborée :

Vous allez détruire un grand nombre de pins, chênes et divers arbustes ainsi que toute la vie animale qui s'y trouve (tortues d'Hermann !). Les villes sont en train de revoir leur copie sur des poches végétales dans leur urbanisation, les parcs et plantations apportent des zones de fraicheur qui permettent de descendre la température de 1 à 2°C.

A rebours de ce phénomène, vous voulez détruire une des dernières poches centrales de verdure ?

En conclusion :

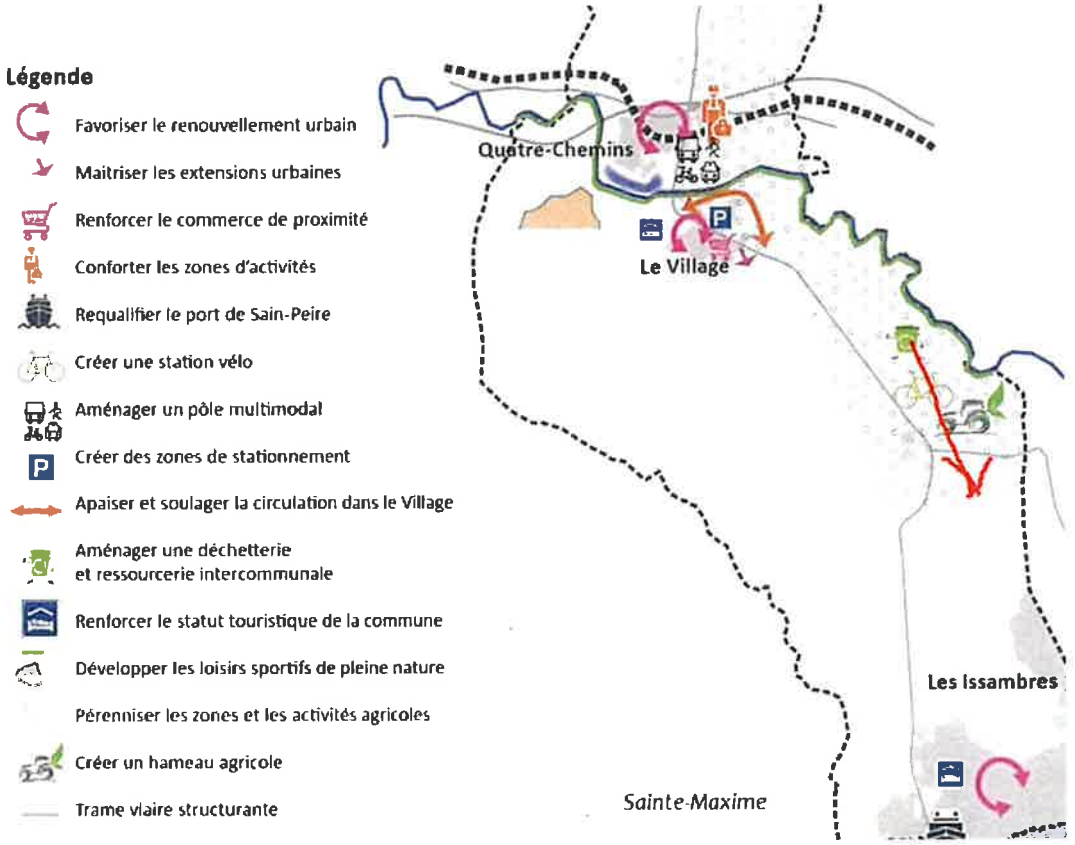
Quand le cœur de la Bouverie a été créé, vu de la route de Bagnols en Forêt, on a pu assister à un enlaidissement de l'urbanisation de la Bouverie, les poumons verts de la Bouverie se sont transformés en blocs de béton imbuvables.

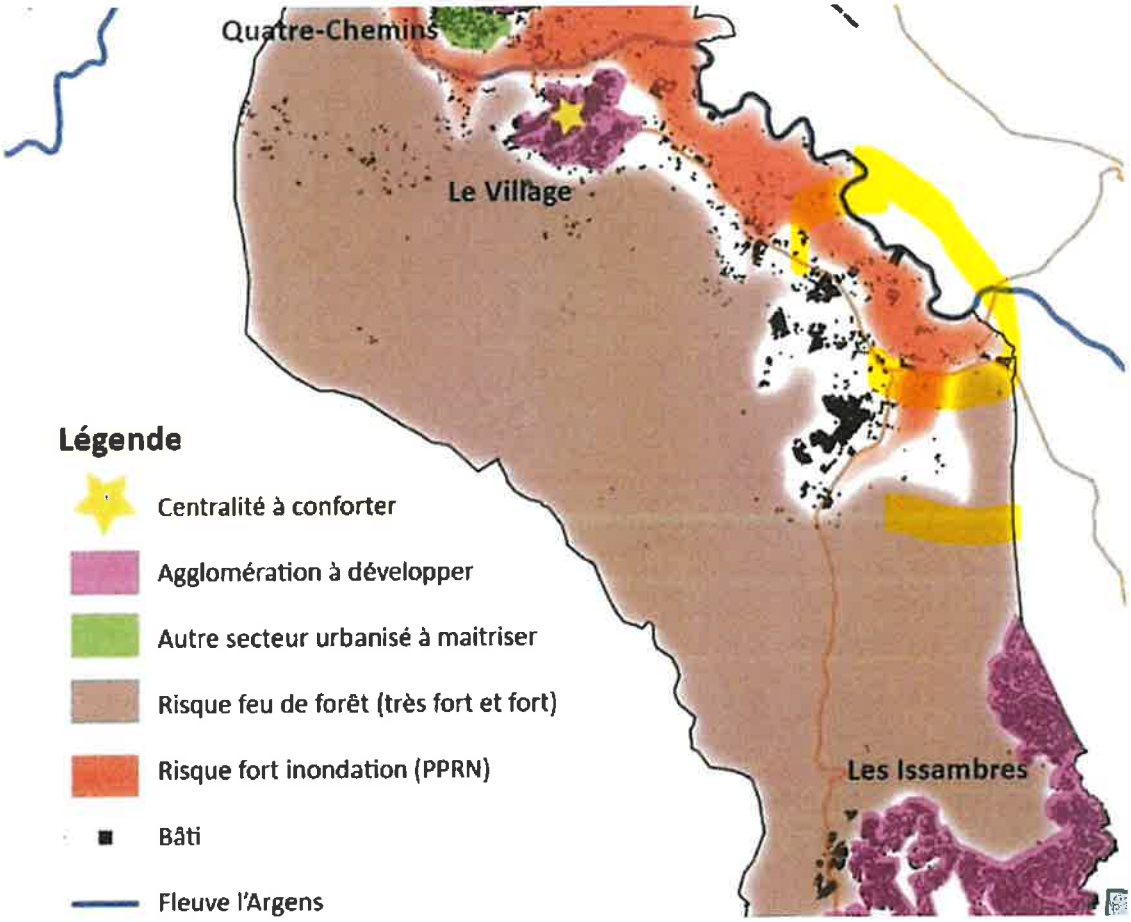
Nous pensions que vous feriez mieux que vos illustres prédécesseurs, et non pas que vous feriez pire.

N°186

1/4/22 y ALK 1/1'

D 34





N°190 – N°236

ALK 1/6

D.38

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

REQUETE FAMILLES CHAILLAN-POLIAN

c/o Madame POLIAN Catherine
36 Bd de Provence - Rés. Sainte Anne
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

A l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice, Madame Anne Laure KERBOUL

DATE : 30/03/2022

OBJET : ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520) du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril 2022 inclus

SOMMAIRE :

LE CLASSEMENT DES PARCELLES FAMILLES CHAILLAN-POLIAN AU PROJET DE PLU 2
REFERENCES PARCELLES 2
CLASSEMENT AU PROJET DE PLU DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 2
ARGUMENTAIRE ET REQUETE 4
AVIS DES REQUERANTES 4
UN PROJET PUBLIC QUI NE DIT PAS SON NOM / BLOCAGE PAR UN ER PARTIEL MAIS TRES IMPACTANT 4
ZONAGE « NATUREL » QUI GELE LES PARCELLES ET PERMET A LA COLLECTIVITE DE REPORTER LA CONSOMMATION D'ESPACE AILLEURS 4
PROPOSITION D'UN PROJET ALTERNATIF REUNISSANT INTERETS PUBLIC ET PRIVE 5
EN CONCLUSION 5

ALK216

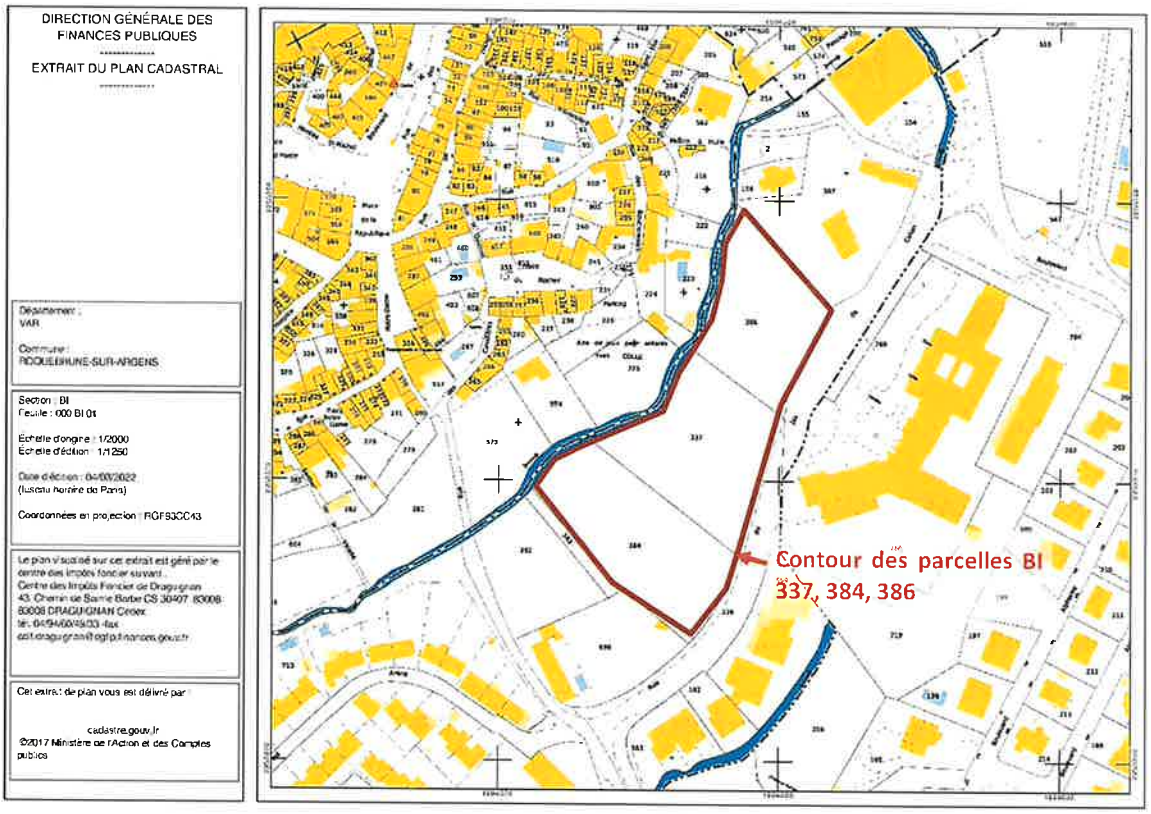
UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

LE CLASSEMENT DES PARCELLES FAMILLES CHAILLAN-POLIAN AU PROJET DE PLU

Signalons ici les difficultés de lecture et d'analyse des documents graphique du PLU (zonage manquant de lisibilité sur les contours des zones et autres informations, forme du règlement difficile à analyser, notamment). Nous espérons ne pas avoir fait d'erreur d'interprétation dans ce qui suit, du fait de ces difficultés.

REFERENCES PARCELLES

SECTION BI N°337, 384, 386 - LIEUDIT : LE JAS DE CALLIAN



Plan cadastral normalisé

CLASSEMENT AU PROJET DE PLU DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Les parcelles précitées sont classées ainsi au projet de PLU mis à l'enquête publique :

- Le sud de la parcelle BI386 et les BI337 et BI384 sont classées en **zone Nv**, laquelle correspond « aux espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville » (extrait du règlement écrit).
- Le nord de la parcelle BI386 semble classé en **zone UB**, laquelle correspond à la couronne urbaine du village. A noter que la lecture des couleurs est difficile.

Sur l'ensemble des 3 parcelles, soit 10 444 m² (environ 1 hectare) :

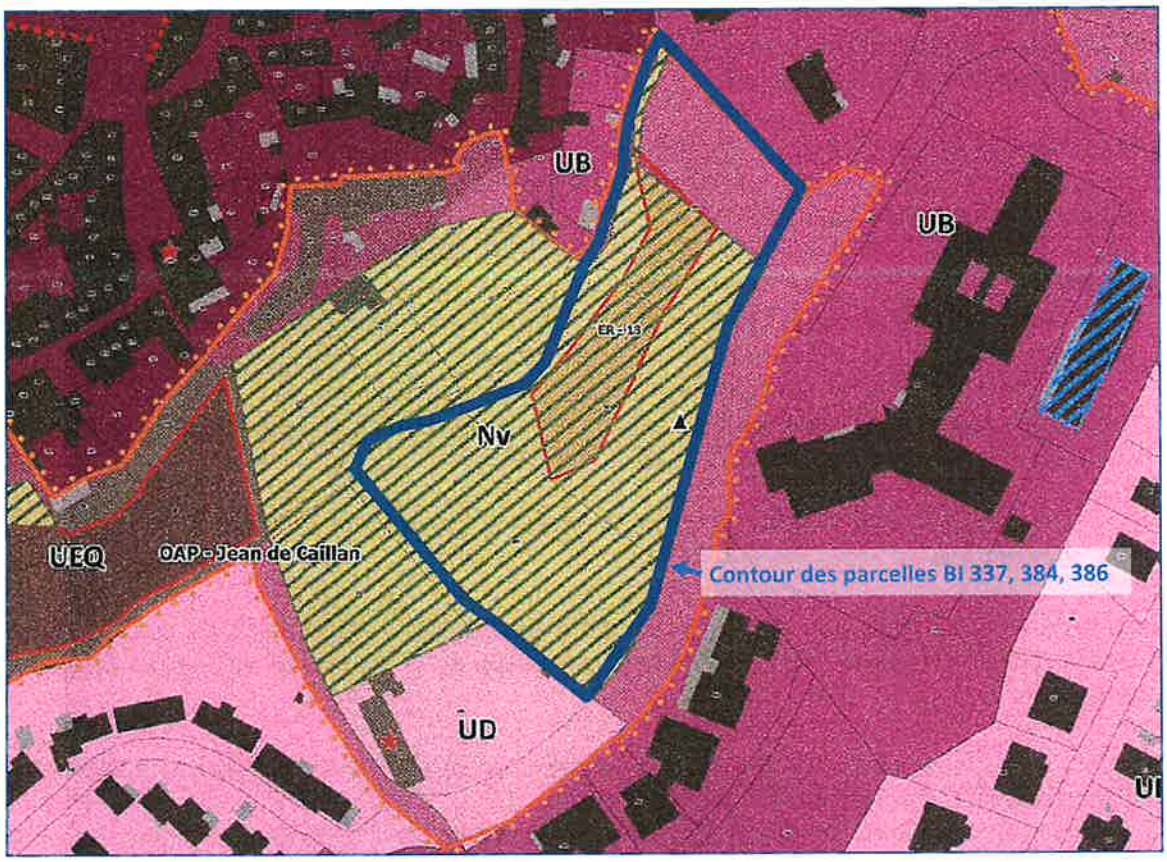
- Environ 9 000 m², **soit plus de 85% de la propriété**, sont classés en zone Nv.
- Et environ 1 450 m² sont classés en zone UB.

A-UK 3/6

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

Un emplacement réservé (**ER n°18**) en forme de bande ou lanière grève en outre les parcelles BI337 et 386 mais par entièrement.
Son objet est : Aménagement léger d'un parcours sportif et pédagogique.
Tout en étant partiel, cet ER impacte fortement les deux parcelles.
A noter une forme surprenante et un délaissé inexploitable au nord-ouest de l'ER, enclavé entre l'ER et le ruisseau.

Dans les **OAP** (orientations d'aménagement et de programmation), les 3 parcelles sont incluses dans l'OAP Jas de Callian. Le site y est décrit comme un espace ouvert offrant des vues sur la silhouette du centre ancien, participant à la trame verte et bleue du territoire (nature en cœur de village). Etc.



220307_Extrait_zonage_PLU_zoom

ALK416

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

ARGUMENTAIRE ET REQUETE

La présente requête vise à demander une autre organisation de l'espace sur les parcelles propriété des requérantes.

AVIS DES REQUERANTES

Les Familles CHAILLAN-POLIAN estiment que le classement des parcelles dont elles sont propriétaires est injuste. En effet, les parents ou grands-parents ont toujours été à l'écoute de la collectivité par le passé, en cédant, autour des parcelles qui nous préoccupent aujourd'hui, des emprises foncières pour des projets d'intérêt collectif. Les requérantes déclarent que les prix de cession ont toujours été minimisés, au nom de l'intérêt collectif.

Les requérantes signalent en outre que des droits de succession après le décès de son père sur un terrain à bâtir et non sur une zone classée naturelle, selon l'affectation des parcelles dans les précédents documents d'urbanisme.

Aujourd'hui :

- Le projet de PLU rend **plus de 85% de la propriété** résiduelle **inconstructible**, alors qu'elle est située en cœur de village, entourée de couronnes urbaines au nord-nord-ouest et au sud-sud-est (qui se sont construites progressivement, au fil des décennies).
- La propriété **porte seule l'intérêt collectif**, alors que toutes les propriétés environnantes ont été construites et ont tiré profit de cette construction.

UN PROJET PUBLIC QUI NE DIT PAS SON NOM / BLOCAGE PAR UN ER PARTIEL MAIS TRES IMPACTANT

Le zonage Nv impacte plus de 85% de la propriété des Familles CHAILLAN-POLIAN aux fins d'une intention publique (« cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville ») aux frais des propriétaires.

En effet, si un emplacement réservé (ER n°18) annonce un parc urbain (« aménagement léger d'un parcours sportif et pédagogique »), il n'est que partiel.
Il impacte néanmoins fortement les deux parcelles BI337 et 386 du fait de sa forme en lanière (environ 2 600 m² d'ER). Il laisse par ailleurs un délaissé inexploitable au nord-ouest de l'ER, enclavé entre l'ER et le ruisseau.

Le zonage Nv et l'ER n°18 laissent une toute petite possibilité de valorisation pour le propriétaire, sur moins de 15% de la propriété (zone UB au nord, soit 1 450 m² environ sur 10 444 m²).

ZONAGE « NATUREL » QUI GELE LES PARCELLES ET PERMET A LA COLLECTIVITE DE REPORTER LA CONSOMMATION D'ESPACE AILLEURS

Les PLU actuels doivent justifier d'une modération de consommation d'espace aux fins de l'urbanisation, par rapport à la consommation des 10 années ayant précédé la loi dite Climat et

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

Résilience d'août 2021[1]. Cette modération doit atteindre -50% dans un premier temps de l'objectif « zéro artificialisation nette (Zan) » porté par la loi précitée, un nouveau concept désormais au cœur de la politique d'aménagement du territoire.

Le fait de placer en zone « naturelle » la « dent creuse » formée par la propriété des requérantes permet de privilégier d'autres secteurs pour le développement de la ville et la construction de nouveaux bâtiments.
Cela permet à la collectivité d'empiéter par ailleurs sur des espaces naturels, agricoles et forestiers encore vierges, alors que si la propriété était en zone urbaine, elle serait à défalquer des capacités d'urbanisation. Or le Plu prévoit une importante consommation foncière qui pose question notamment en zone agricole (cf. avis de l'Etat sur le projet de PLU, joint au dossier d'enquête).

L'utilisation de la « dent creuse », propriété des requérantes, pour construire se justifie pleinement au regard de la Loi. Alors que les emprunts sur les zones agricoles ou naturelles doivent être évités sauf justification majeure.

PROPOSITION D'UN PROJET ALTERNATIF REUNISSANT INTERETS PUBLIC ET PRIVE

Atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette (Zan) », voulu par la Loi, appelle des mesures ambitieuses. Au premier rang desquelles il s'agit de modifier les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat et renaturer les espaces artificialisés laissés à l'abandon.

La propriété des requérantes forme une « dent creuse » dans la couronne urbaine qui s'est développée autour du centre ancien de Roquebrune-sur-Argens.
Il est conforme à la Loi de densifier la ville dans les espaces déjà urbains et les dents creuses qui s'y trouvent, avant d'empiéter sur des espaces naturels, agricoles et forestiers encore vierges.

Une autre organisation de l'espace est possible, plus conforme aux éléments dominants sur ce secteur, qui permette de **mieux équilibrer intérêt public et intérêt privé**, tout en tenant compte des qualités du site. Un front urbain pourrait par exemple être développé le long de l'axe routier (au sud-est) et un front « nature en ville » pourrait être formé le long du ruisseau (au nord-ouest) avec un cheminement doux (piéton) vers le village et le parcours sportif et pédagogique souhaité par la collectivité, tout en prenant en compte l'aspect patrimonial.

Un projet peut être étudié et proposé à la collectivité. Les requérantes peuvent fournir une telle proposition, **plus équitable**, pour permettre de changer le zonage et le contenu de l'OAP sur leur propriété.

En conclusion

Sur la forme :
Nous signalons à nouveau les difficultés de lecture et d'analyse des documents graphique du PLU (zonage manquant de lisibilité sur les contours des zones et autres informations, forme du règlement difficile à analyser, ...).

[1] LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets - NOR : TREX2100379L - JORF n°0196 du 24 août 2021

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréius B 902 341 577X

Sur le fond :
L'excès de contraintes (zone naturelle Nv, emplacement réservé, cône de vue) est évident sur l'ensemble des parcelles des requérantes et démontre une intention publique qui ne dit pas totalement son nom.

Les requérantes demandent du terrain constructible pour le marché du logement libre afin de mieux **équilibrer l'intérêt public et l'intérêt privé**.

Les requérantes sont disposées à proposer une autre organisation de l'espace (c'est-à-dire à faire un contre-projet en quelque sorte), d'autant plus que le projet devrait être réarrêté étant donné l'avis de l'Etat, et sont favorables à rencontrer la collectivité pour travailler à une nouvelle proposition **plus équitable**.

N° 191

ALK 1/1

D.39

Indivision Desmazieres

Monsieur Guy-Serge Desmazieres

506 chemin de la Rouvière

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Le 16 février 2017,

Madame la Commissaire enquêteur,

Nous nous permettons de vous demander lors de votre prochaine étude du PLU, d'étudier la possibilité de passer notre parcelle 371 feuille 000 E 01, jouxtant le lotissement « Green Village » sur lequel nous avons une servitude de passage, en constructible.

Notre terrain n'est pas en zone inondable et possède deux accès routiers. Celui-ci se trouve aussi entouré de nombreuses constructions.

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous porterez à notre demande et sommes à votre disposition pour un complément d'information.

Cordialement.

Guy-Serge Desmazieres.

N°192

ALK 1/12

D 40

Madame Françoise NICOLAÏ
Les hauts de Palayson
400, chemin de Bellevue
83 520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Madame le Commissaire enquêteur

Hôtel de Ville
Rue André CABASSE
83 520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Roquebrune le 29 Mars 2022

Objet : Enquête publique PLU ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Demande de suppression de l'ER n°33

Madame,

Je viens par la présente vous confirmer ma requête verbale du 22 mars dernier lors de notre entretien en Mairie annexe de la Bouverie.

Je suis propriétaire au 400 chemin de Bellevue des parcelles cadastrées AS n° 304-533-532-534-535-388 (cf annexe 1 et 2).

J'ai découvert un projet d'emplacement réservé (n° 33) sur le PLU grevant une grosse partie de ma propriété le long de sa limite nord sur une longueur d'environ 200 mètres et une largeur de 6 mètres soit une emprise d'environ 1200m² !

J'ai eu quelques difficultés d'ailleurs, sur le document réglementaire graphique (annexe 3), à comprendre la situation exacte de cette emplacement réservé puisque les textes et le dessin masquent totalement ma propriété. Le second plan (annexe 4) figurant dans les documents complémentaires est plus clair et me permet de préciser mon propos.

Ma propriété, depuis pendant plus de trente ans (sous le régime du POS et dans le projet de PLU de 2017), a toujours été grevée d'un emplacement réservé pour élargissement du chemin de BELLEVUE (annexe 5 et 6), cet emplacement fort logique au regard de l'étroitesse du chemin, a fait l'objet de diverses études dont la commune m'a toujours tenu informée.

Ce nouvel emplacement réservé à l'opposé du chemin de BELLEVUE dans mon jardin paysager (annexe 7) est une véritable surprise, la commune n'a jamais pris contact avec moi pour en évoquer le projet.

Il s'agit pour moi d'un préjudice considérable dans l'hypothèse d'une cession de ma propriété. La perte de valeur qu'engendre cette servitude se chiffre en centaines de milliers d'euros.

Outre la perte d'une grande partie de mon terrain du côté de la vue principale, la création d'une telle voie engendrerait des nuisances considérables, aujourd'hui le chemin de Bellevue se trouve environ trois mètres en dessous et à l'arrière de la villa demain cette voie se trouverait au même niveau et devant ma terrasse.

Une telle voie sera par ailleurs une aberration, de plusieurs points de vue:

-elle se situerait en crête du talus de la voie ferrée, talus très haut (plus de 12 mètres) et pas forcément très stable (annexe 8):

A LK2/12

-la topographie des lieux imposerait des terrassements importants et donc l'emprise (voie, terrassement et réseau pluvial) devrait être bien supérieure à 6 mètres, ce qui augmenterait mon préjudice.
-à l'angle nord-est de ma propriété cette voie passerait sur le garage de mon voisin (parcelle AS 845) et à proximité de sa villa

-le raccordement en perpendiculaire du chemin de Bellevue se situerait à moins de 10 mètres de l'étroit pont (moins de 3 mètres de large) surplombant la voie ferrée, cela parait techniquement impossible à réaliser.

-Cette intersection sans élargissement de l'emplacement réservé ou du chemin de Bellevue parait extrêmement dangereuse, compte tenu du manque de visibilité, et renforcerait l'insécurité actuelle (annexe 9 et 10). Etant ici précisé qu'aujourd'hui, à cet endroit-là, deux véhicules de tourisme ne se croisent que si l'un d'eux profite du recul du portail de la villa (parcelle 882) située en face de ma propriété.

A l'évidence cet emplacement réservé a été dessiné sans étude, voir même sans la moindre connaissance du terrain.

Il parait absurde de créer de nouveaux emplacements réservés qui débouchent sur des voie extrêmement étroites (souvent inférieur à 4 mètres) sur lesquelles aucun surlageur n'est prévue. L'absence d'emplacements réservés sur les chemins étroits existants est une erreur évidente de ce PLU.

Par la présente je demande donc la suppression de l'emplacement réservé n° 33.

Certain de l'attention que vous porterez à ma requête, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes respectueuses salutations.

Madame Françoise NICOLAÏ

Pièces jointes :

Annexe 1 : extrait cadastral
Annexe 2 : photo aérienne
Annexe 3 : plan zonage PLU
Annexe 4 : plan détail zonage PLU
Annexe 5 : plan ER POS
Annexe 6 : plan ER PLU 2017
Annexe 7 : photo jardin
Annexe 7 : photo talus voie ferrée
Annexe 9 : photo pont voie ferrée
Annexe 10 : photo chemin Bellevue

AK 3/12

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

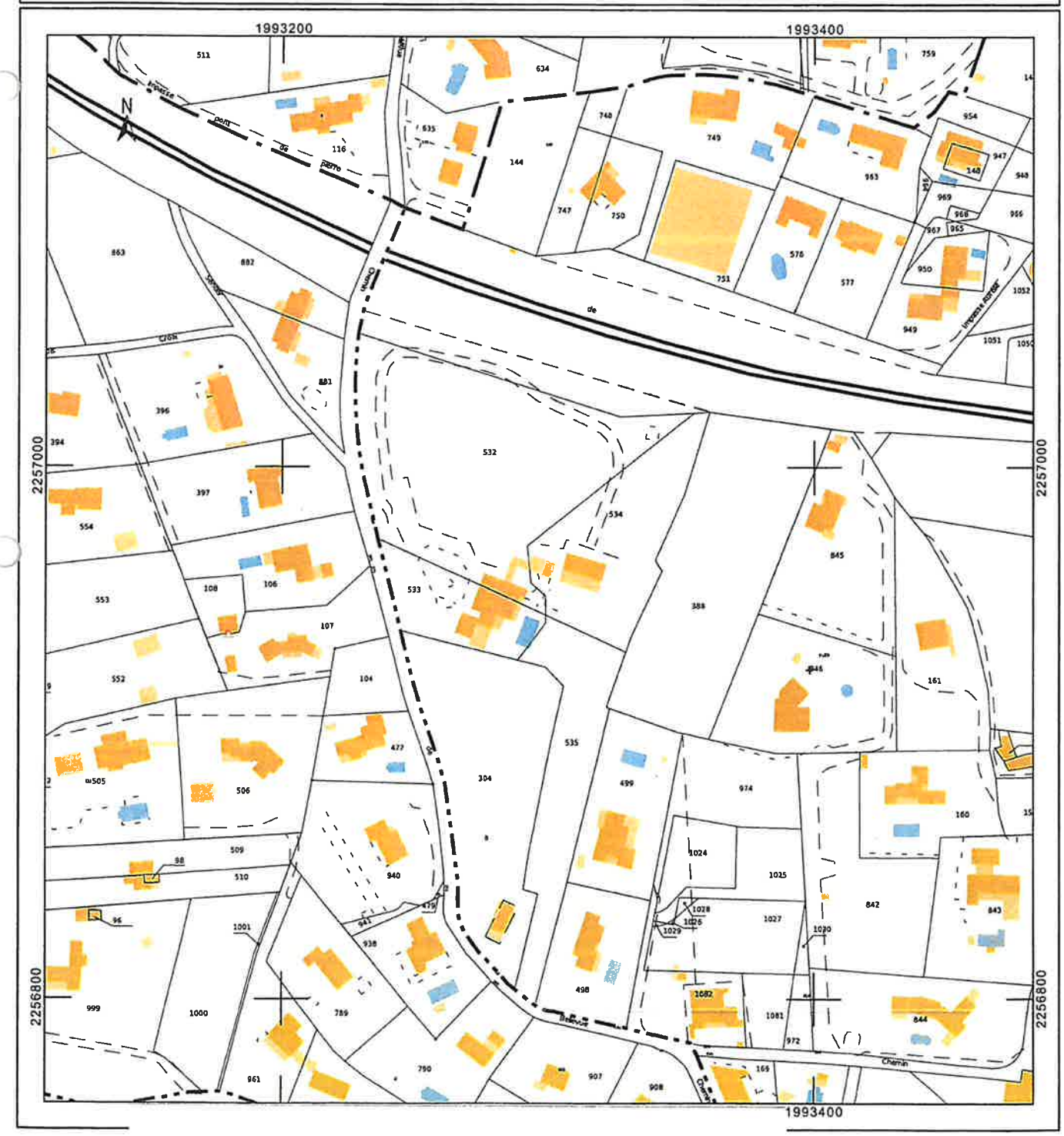
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

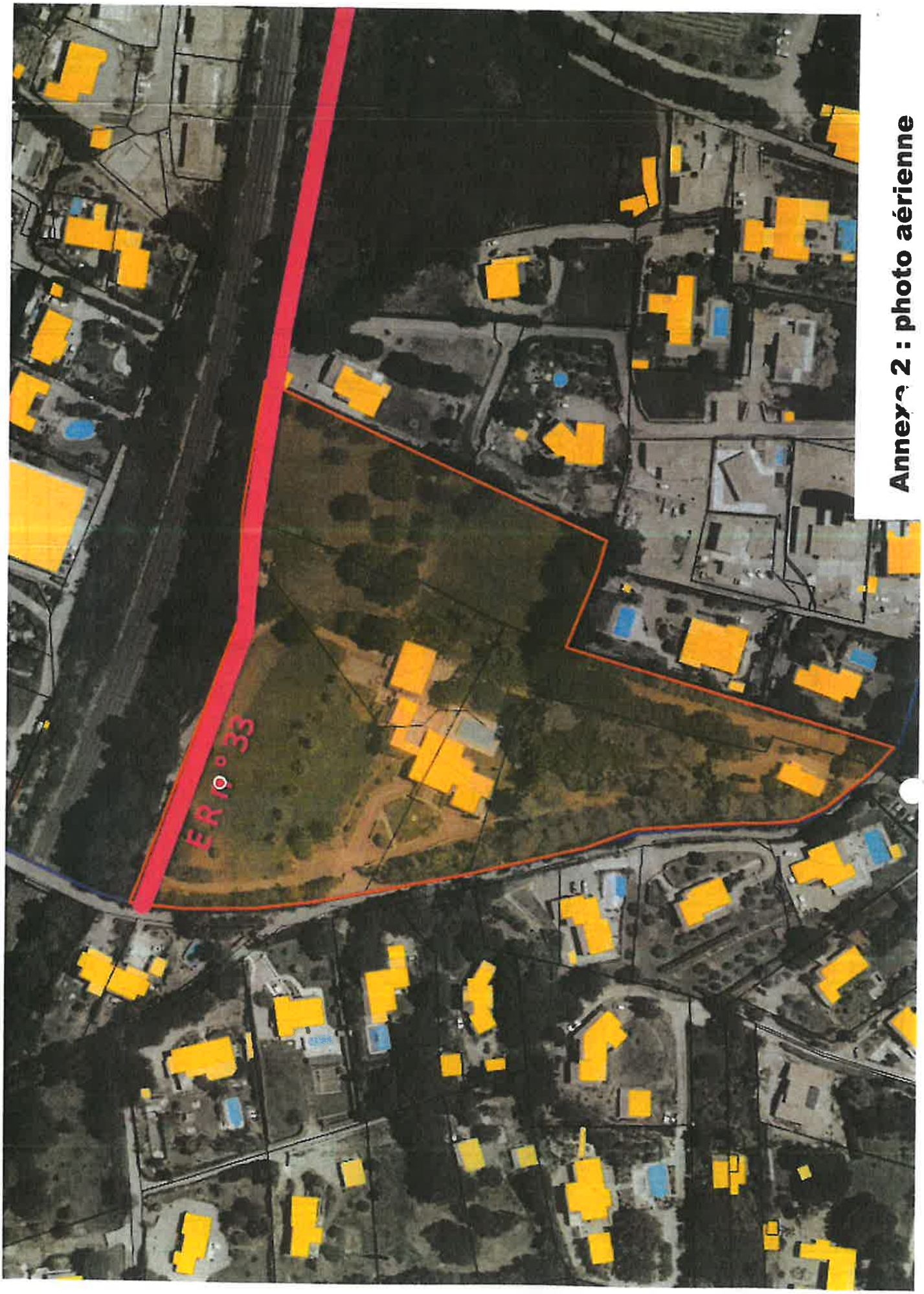
cadastre.gouv.fr



Annexe 1 : extrait cadastral

2022-03-29_16h22_41.png

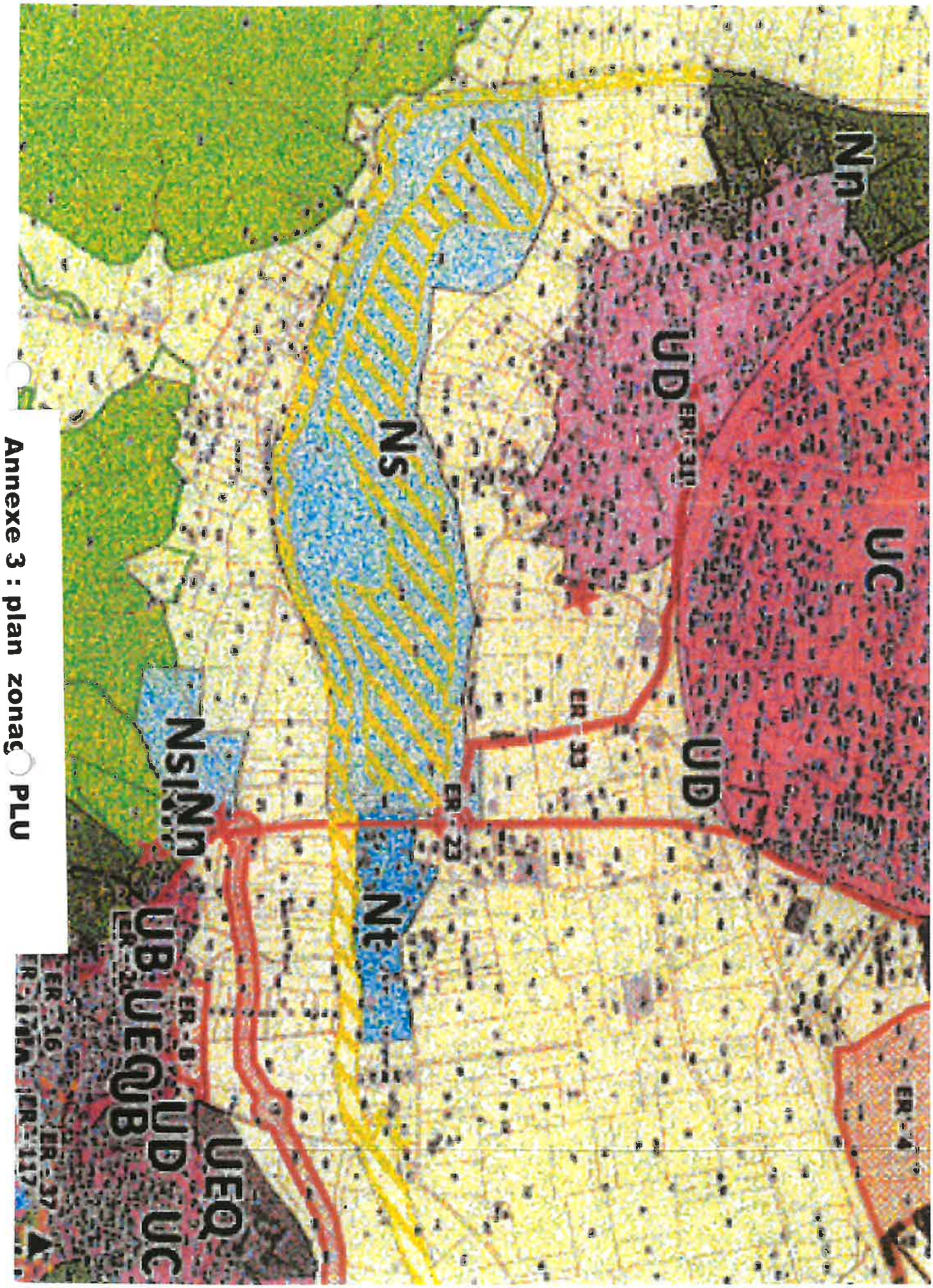
ALK 4/12



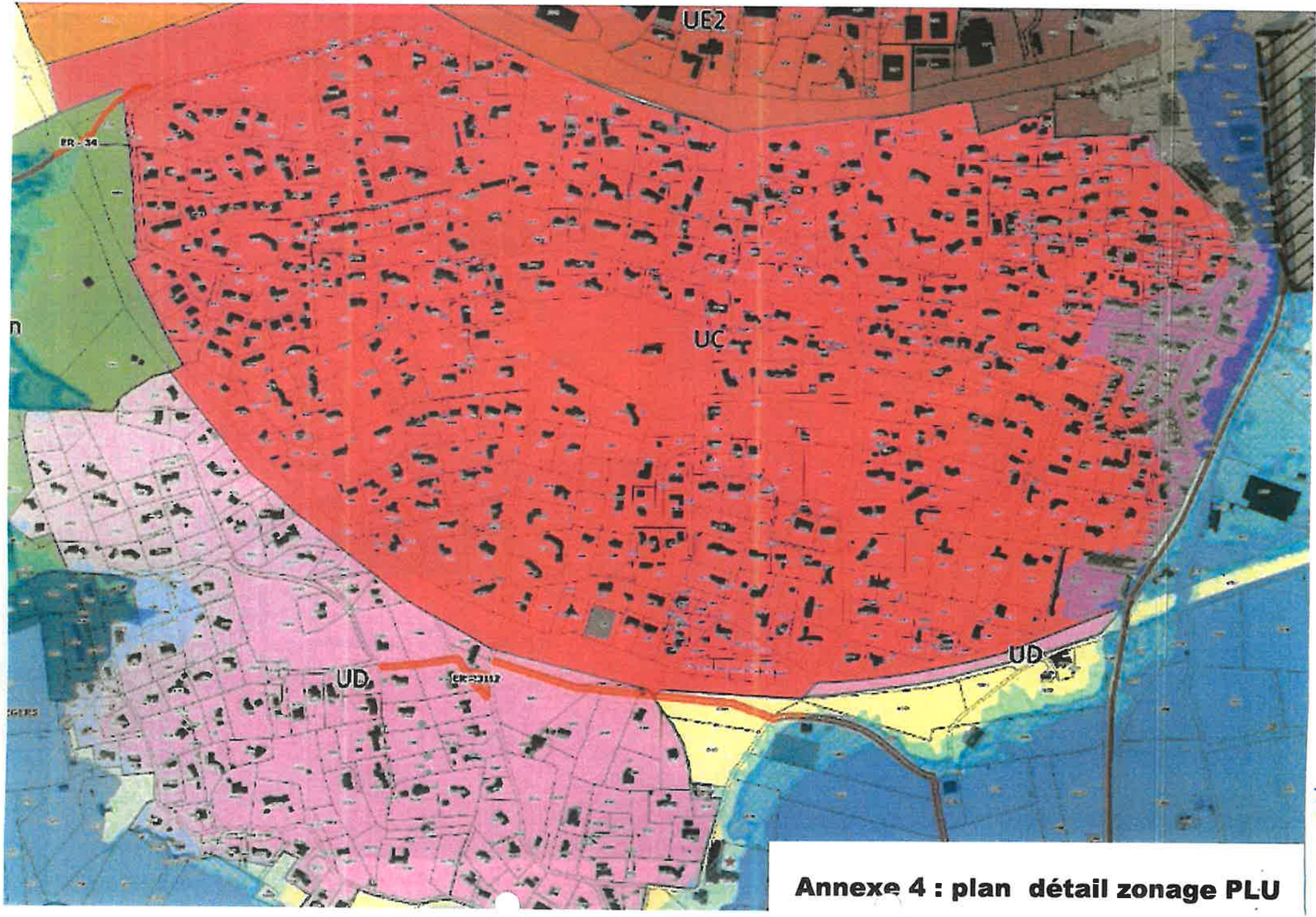
Annexe 2 : photo aérienne

2022-03-29_16h09_20.png

ACK 5/12



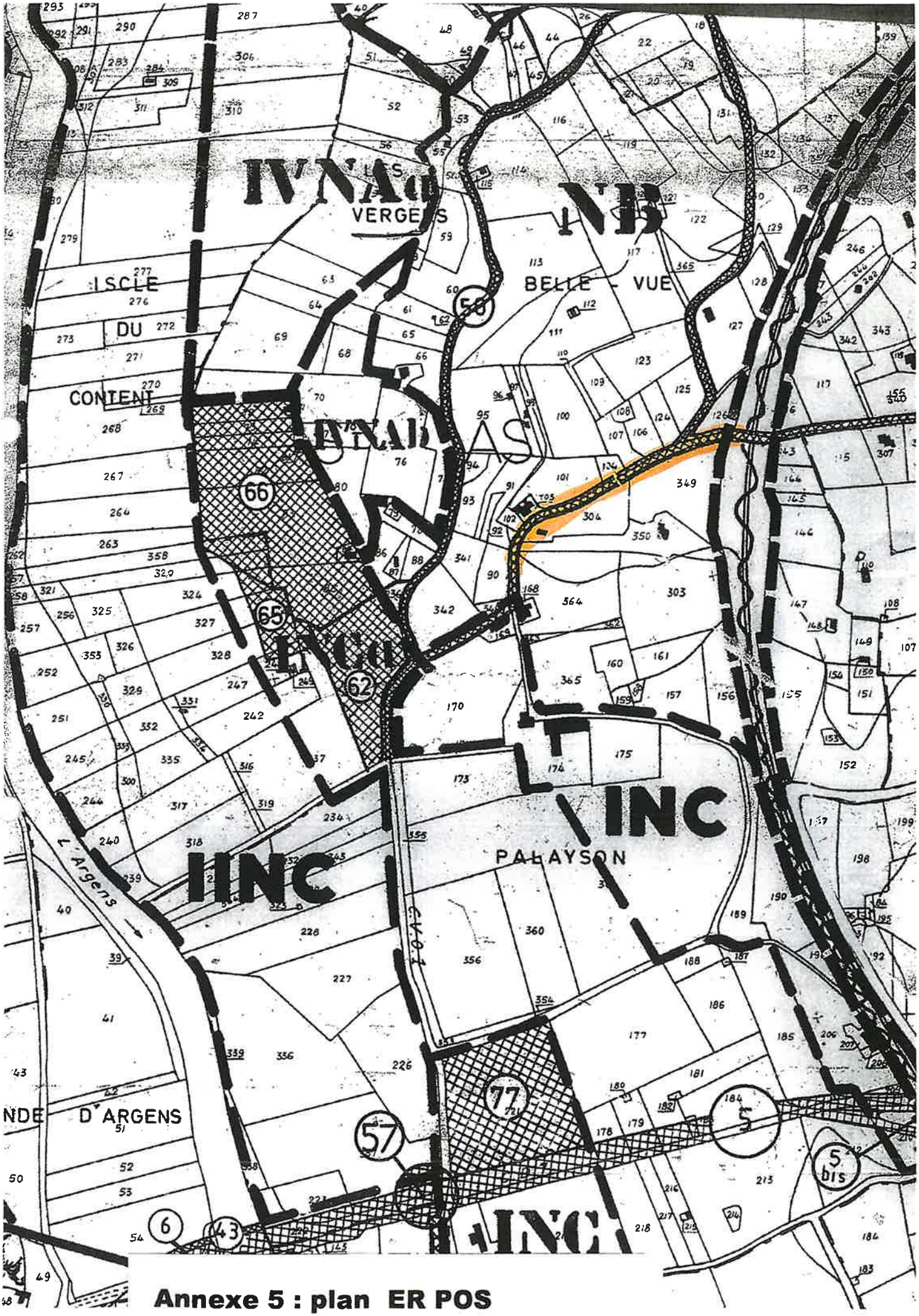
Annexe 3 : plan zonage PLU



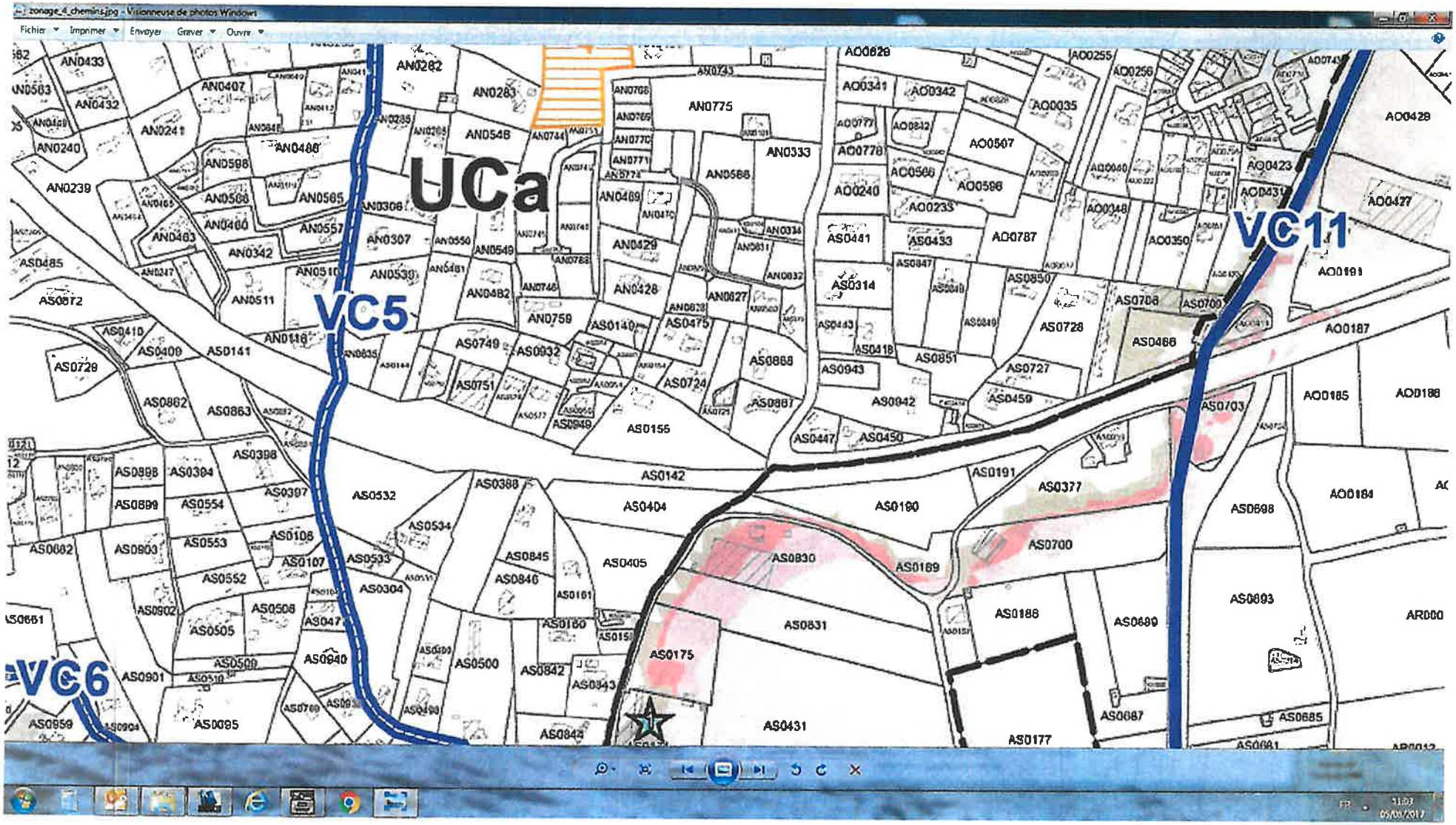
Annexe 4 : plan détail zonage PLU

ALK 6/12

ALK 7/12



Annexe 5 : plan ER POS



Annexe 6 : plan ER PLU 2017

ALIC 9/12

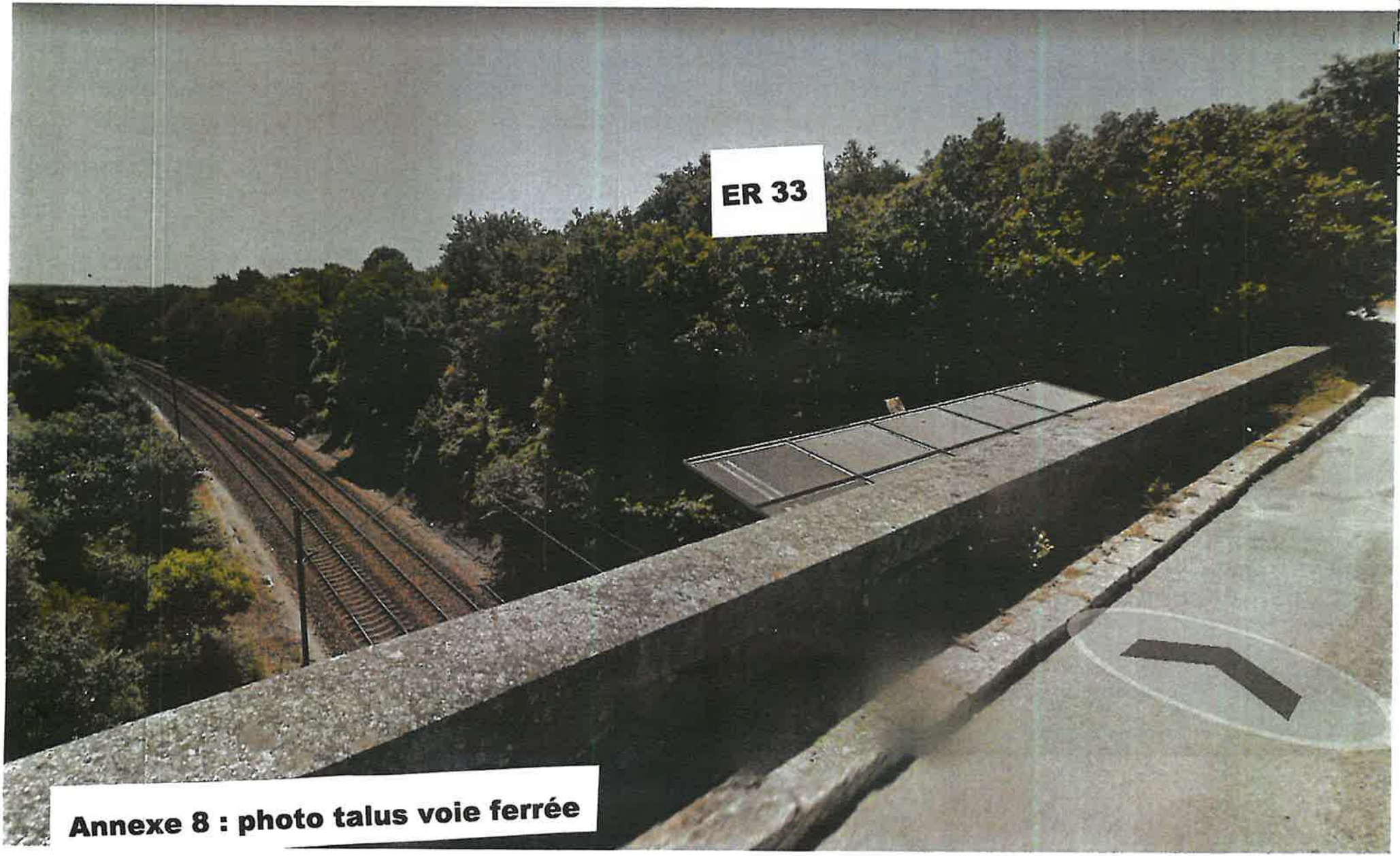
2022-03-29_15h32_43.png



Annexe 7 : photo jardin

ALK 10/12

2022-03-22_12h12_00.png



Annexe 8 : photo talus voie ferrée

A LK 11.2



Annexe 9 : photo pont voie ferrée

ALKIAN



Annexe 10 : photo chemin Bellevue

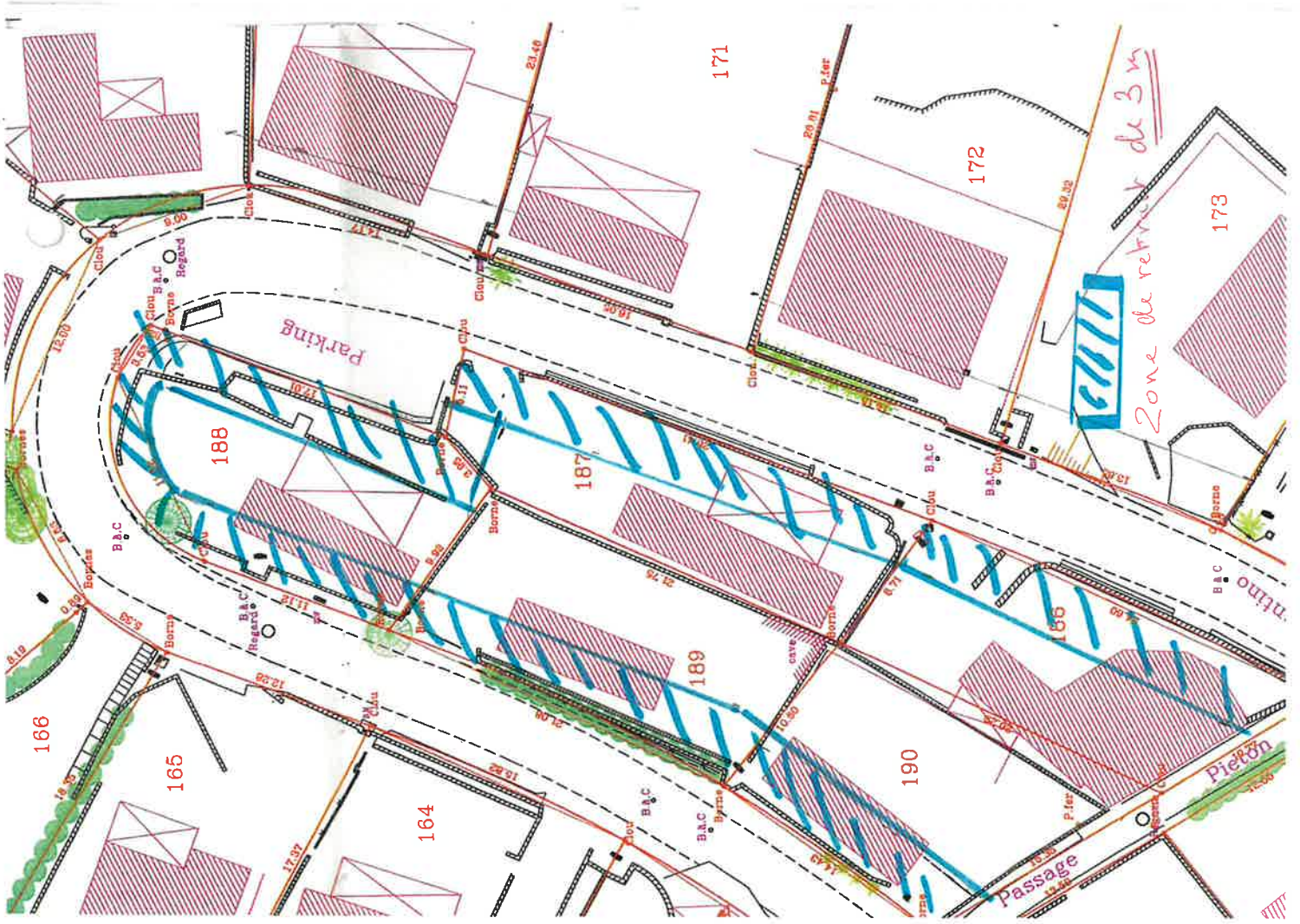
2022-03-22 12h28 24.png

N°193

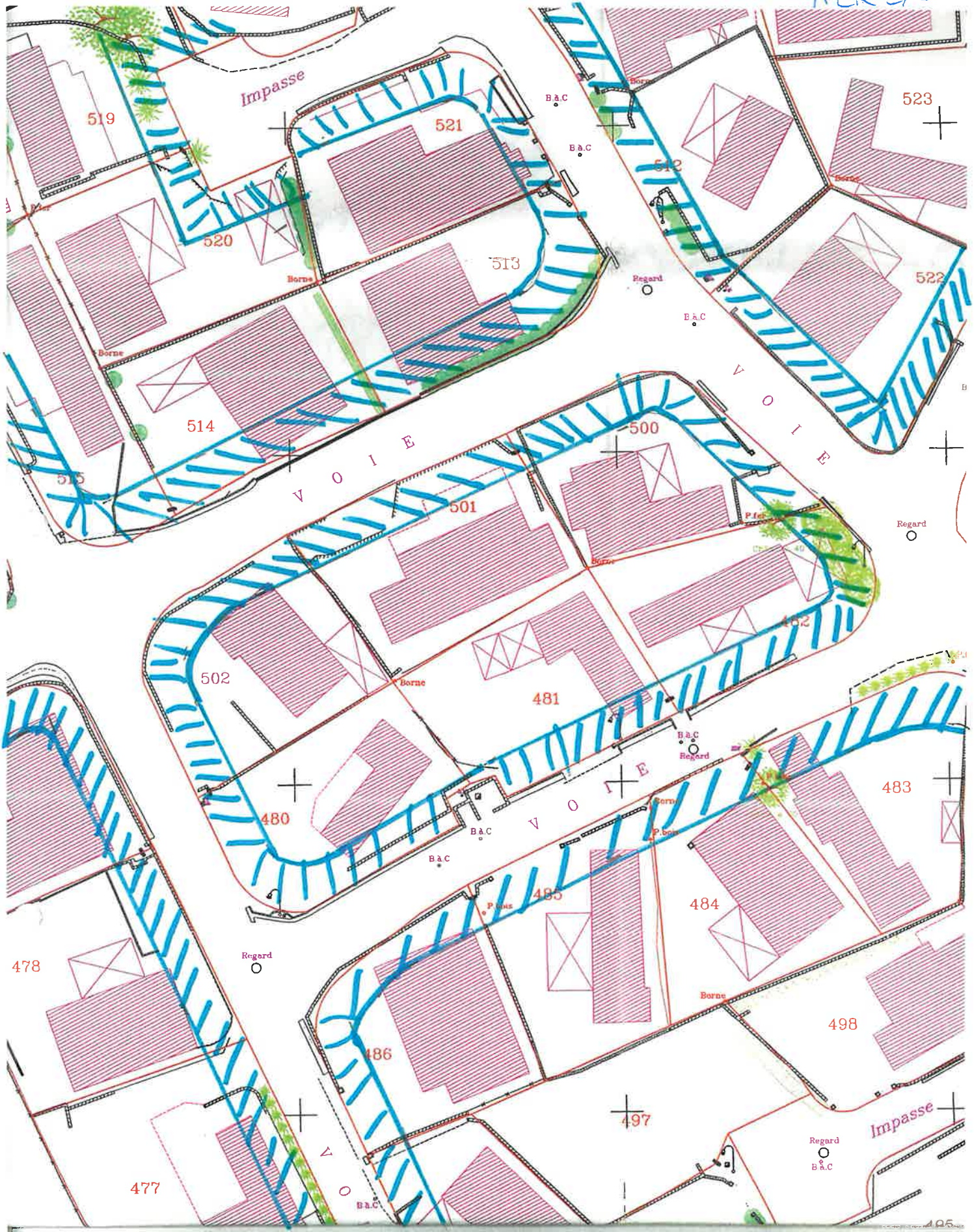
1/1000

~~AK 11~~
AK 113

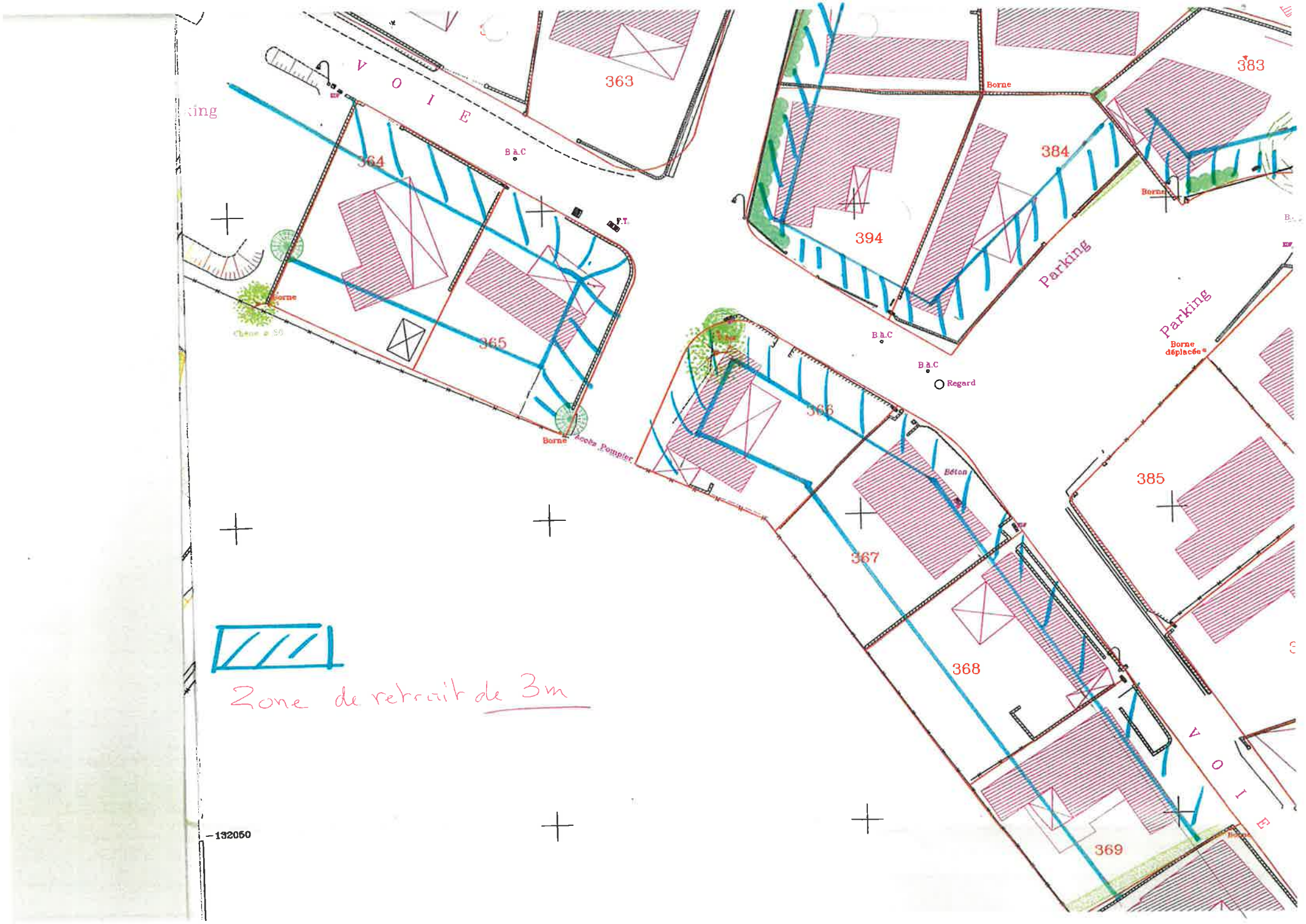
D. B4



AUK 2/3



Zone de retrait de 3m


V O I E
363
364
365
366
367
368
369
383
384
385
394
Borne
B.a.C
Regard
Parking
Borne déplacée
Accès Pompier
Béton
Zone de retrait de 3m
AUC 3/3

N°196

01/04/2022 YALK 1/3

D.42

Comité de Sauvegarde et d'Aménagement
des Issambres - CSAI

Le 7 Septembre 2020

Mémo LE MAS D'ESQUIERES

Le 11 février 2020 le CSAI a constaté que :

Suite à la consultation au Tribunal de Grande Instance de Draguignan du dossier d'enchères publiques au plus offrant (sur réitération des enchères) portant sur un tènement immobilier situé à Roquebrune-sur-Argens, ZAC Le Mas d'Esquières, constitué des parcelles de terrain CI 841,CI 843,CI 844, au total 11hectares 03 ares 98 centiares : mise à prix 550 000€,

1/ Si le tènement a bien été adjugé le 5 juillet 2019 pour 5 millions d'euros, la vente a entre-temps été annulée, car celui qui a remporté l'enchère (la société La Fons Couverte de Grimaud) n'a jamais réglé le prix de vente.

- ✓ C'est la raison pour laquelle le bien est remis en vente le 6 mars 2020 à son prix initial de 550 000 €.

2/ Jugement rendu le 11 juin 2019 par du Tribunal administratif de Toulon qui a déclassé la zone.

- ✓ C'est le propriétaire du bien, la société Swiss Real Estate and Facility Managment Group AG, qui a assigné la CAVEM pour faire annuler dans le SCOT le classement de ses parcelles (cadastrées CI n° 841, 843 et 844) en espaces naturels remarquables.

- ✓ Pour appuyer sa demande de déclassement, le propriétaire a fait établir un rapport d'expertise, qui a été rendu le 30 octobre 2017. Ce rapport semble apporter la preuve que l'incendie de 2003 a détruit l'essentiel de la végétation du tènement.

Extraits de ce rapport :

- "Désormais, 4,9 hectares représentant environ 43% du tènement correspondent à des zones débroussaillées; le sol est mis à nu hormis quelques arbres isolés, afin de servir de coupe-feu vis-à-vis des habitations voisines"

- "Sur les parties non débroussaillées, qui représentent seulement 57% de la superficie totale des parcelles, seul subsiste de l'ancien boisement un faible nombre d'arbres de haute tige. Ces parties sont essentiellement occupées, outre de jeunes pousses d'arbres, par une végétation de basse de type maquis qui s'est reconstituée depuis l'incendie de 2003, dont il n'est pas établi qu'elle représentait, malgré sa densité, un intérêt botanique ni écologique particulier"

- "Les perspectives de retour à la zone boisée d'origine sont limitées compte tenu des deux importantes plages de débroussaillement intensif qui bordent le site"

- ✓ Le rapport en question va plus loin, et constate "la présence de deux décharges sauvages de matériaux divers" sur le site, tout en notant que " aucune espèce protégée faunistique ni floristique" s'y est installée.

3 / Pour se défendre, la CAVEM s'est contentée de produire l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille du 17 juin 2010. Elle n'a produit aucune contre-expertise, et n'en a pas demandé une en cours de procès.

Comité de Sauvegarde et d'Aménagement
des Issambres - CSAI

Le 7 Septembre 2020

Or, le Tribunal a constaté lui-même que:

- si l'arrêt de 2010 avait reconnu le caractère d'"espace remarquable du littoral", c'est parce qu'il avait été établi à l'époque, c'est-à-dire, en 2002 - donc AVANT l'incendie de 2003 - que le tènement bénéficiait d'un "boisement méditerranéen important et diversifié composé de chênes liège, pins maritimes, pins pignons et pins parasol, ainsi que de la présence d'espèces protégées dont la coronille glauque"

- l'expertise produite par le propriétaire du tènement démontre qu'en 2017, "la situation du terrain qui existait au plus tard au 19/09/2002" " a nettement changé depuis"

- "les constats de fait" qui se trouvent dans le rapport d'expertise de 2017 "ne sont pas contestés" par la CAVEM

En conclusion, la CAVEM n'a pas apporté la preuve concrète de ce que le site était toujours digne d'être protégé en 2019.

4/ A noter que ce n'est pas l'avocat de la société propriétaire (qui a donc gagné devant le Tribunal administratif) qui a fait insérer le jugement du 11/06/2019 dans le Cahier des charges lié à la vente aux enchères.

C'est l'avocat de la commune de Roquebrune sur Argens a pris l'initiative de communiquer ce jugement au TGI. Mais il ne précise pas qu'un appel a été interjeté contre le jugement, il se contente juste de préciser qu'à la date du 3 juillet 2019, "ce jugement du 11/06/2019 n'a pour l'instant pas de caractère définitif".

Quant à l'avocat de la CAVEM elle-même, il n'a rien fait insérer dans le Cahier des charges en question

Le 20 février 2020, suite à l'entretien des administrateurs du CSAI (Mme Brial, Mr Ollier et Mr Hoffmann) avec Mme HENRY et Mr MOLLA il a été noté :

- que le Tribunal Administratif de Toulon a sorti ce terrain de la zone « Espace Remarquable » et que la Cavem n'a pas fait appel depuis. Il n'y a donc plus aujourd'hui de possibilité de faire appel.

- que la volonté de la Cavem était de maintenir ce terrain en « Zone Naturelle » et « Espace Naturel Sensible » dans le SCOT (qui sera bientôt révisé...)

- que le PADD de Roquebrune (en préparation..et qui sera acté (ou pas) par la prochaine équipe municipale) en tient compte aussi.

- que la Cavem se serait rapprochée du Conservatoire du Littoral

- que le Maire, JP Ollivier va se rapprocher du Sous-Préfet pour le « sensibiliser » à la zone.

- qu'il n'y avait pas eu de mobilisation en Juillet dernier lors de la 1ere enchère, selon Mr Molla. Sur ce point, nos administrateurs ont protesté car le CSAI avait alerté Mr le Maire et le Service d'Urbanisme par un courrier du 10/07/2019 et ce sujet avait été évoqué à la réunion publique d'information du CSAI le 20/07/2019. A ces dates le terrain n'était pas constructible car nous

n'avions pas connaissance du Jugement et nous savons maintenant que nous étions encore dans le délai de recours de 2 mois.

- **qu'un certificat d'urbanisme a été délivré en décembre 2019 Ce certificat a été lu en séance, il y est mentionné tous les textes de référence dont le Jugement du Tribunal Administratif de Toulon qui supprime le classement en Espace Remarquable**

Enfin, les courriers réponse de Mr le Maire nous ont été remis avec la documentation réclamée (cf documents en PJ).

Nous estimons donc qu'à ce jour, avec le règlement RNU et en l'absence de PLU, on peut légitimement craindre une demande de permis de construire le lendemain de l'adjudication du 6/03/2020, et avant la parution du PADD (lequel précisera la zone naturelle).

En conséquence, nous avons décidé d'alerter Mr JL Videlaine, Préfet du Var, ainsi que Mme A. Vince, Présidente du Conservatoire du Littoral, sur la situation présente. Il nous apparaît que seule la préemption de cette zone naturelle permettrait sa conservation.

A NOTER :

A ce jour 7 Septembre 2020, le résultat de la vente aux enchères du 3 mars 2020 n'a toujours pas été publié sur le site du TGI de Draguignan.

Questions :

La vente a-t-elle eu lieu le 3 mars comme prévu par affichage ?

Y a-t-il eu report en raison du confinement ? A ce jour, pas de trace dans les « ventes à venir » dans les ventes aux enchères publiques du TGI de Draguignan

Le service d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens a-t-il été sollicité pour le dépôt d'un permis de construire ?

Quelles suites ont été données aux actions du Maire sortant auprès de la Préfecture et de la Cavem ?

N°197 et 198

01/04/2022 xALK 1/5

D. 43

Cabinet Szepetowski
Avocats au barreau de Nice
Droit de l'immobilier, Droit de l'urbanisme, Droit Public, Droit bancaire.

Jean-Marc Szepetowski
Ancien chargé d'enseignements

Paul Szepetowski
Chargé d'enseignements
Master 2 Droit de l'Urbanisme
et Immobilier

Romain Toesca
Master 2 Droit de l'Urbanisme
et Immobilier
Master 2 Développement Durable

Tiffany BALLE
Master 2 Droits Français et Italien

NICE, le 31 mars 2022

Madame ou Monsieur le
Commissaire Enquêteur

Nos Réf à rappeler impérativement : >170218 PS
AICARDI / ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Cher Monsieur,

Chère Madame,

Je suis le conseil de Mr AICARDI, propriétaire de la parcelle cadastrée section BP 3 ainsi qu'elle est matérialisée sur l'extrait cadastral ci-après :

4 avenue Georges Clémenceau
06000 NICE

Tel +33 (0) 4 92 47 87 87
Fax +33 (0) 4 92 47 87 88

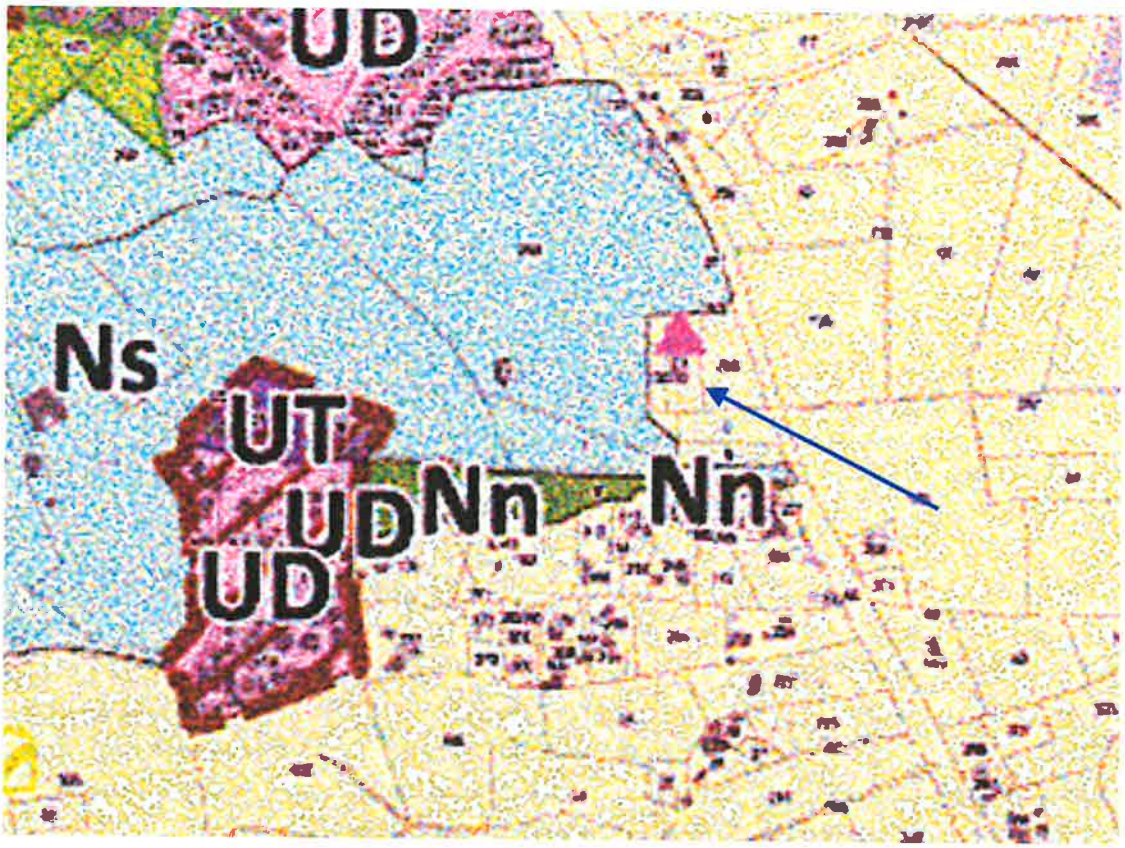
cabinet@szepetowski-avocats.eu
www.szepetowski-avocats.eu

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

ALK 215



Le PLU projeté prévoit un classement de cette parcelle en zone Aa tel que cela est matérialisé sur l'extrait du règlement graphique suivant :



AK 315

Cette parcelle fait en outre l'objet d'une signalisation au titre d'un changement de destination :



Les dispositions applicables pour cette parcelle autorisent donc le changement de destination y compris vers une catégorie de logements classiques à la double condition,

- Non seulement que le bâtiment soit existant (ce qui est logique),
- Mais également que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

> - les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

J'observe que ni la chambre de l'Agriculture, ni le Préfet n'ont émis de réserve de façon expresse sur cette disposition.

En revanche, la CDPENAF impose que le PLU prévoit expressément que seuls les logements saisonniers agricoles ou les logements agricoles soient autorisés pour ce qui concerne votre parcelle.

Le Code de l'Urbanisme prévoit à l'article L 151-11 que le changement de destination doit être réalisé sur avis conforme de la CDPENAF mais de telles dispositions postulent qu'un

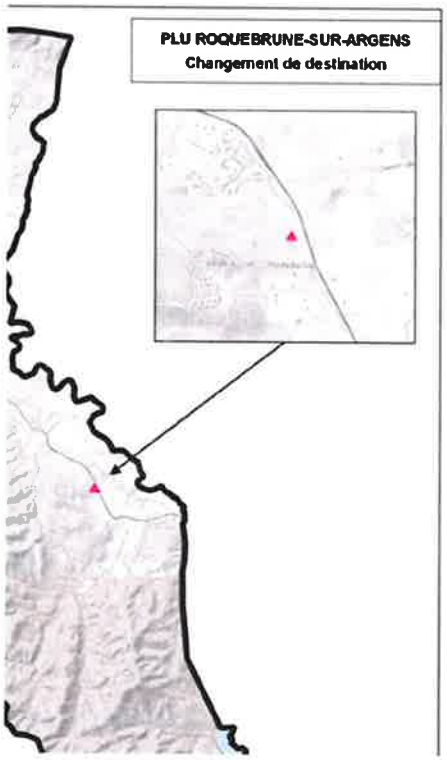
ALK 415

tel avis conforme n'intervient qu'au stade la demande de changement de destination formulée et non pas au stade de l'élaboration du PLU.

Il me semble donc que le maire de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS n'a aucunement l'obligation de suivre l'avis de la CDPENAF sur ce point étant précisé que le Code de l'Urbanisme ne circonscrit pas le changement de destination d'un bâtiment en zone agricole à la seule vocation agricole de la nouvelle destination (la volonté de la CDPENAF étant donc plus stricte que les dispositions légales).

En outre, bâtiment n'étant plus utilisé à usage agricole depuis plus de trente ans, cela milite d'autant plus en faveur d'un changement de destination large au moins pour ce qui concerne le bâti.

Enfin, nous avons noté que la restriction à ce changement de destination limité strictement à de l'habitation pour les saisonniers ou pour les agriculteurs était justifiée par la création d'un hameau agricole ainsi que cela ressort du rapport de présentation :



- Construction identifiée → La ferme dite Aicardi
- Changement à vocation d'habitation dans la volonté de reconquête agricole de la basse Vallée de l'Argens → réhabilitation de la ferme en plusieurs logements à destination des agriculteurs et des saisonniers
- → Projet hameau agricole avec la CAVEM

Zoom sur le projet hameau agricole / avec la CAVEM

- Objectif : réinstallation d'agriculteurs impactés régulièrement par les crues et par l'installation de jeunes agriculteurs.
- Le projet : réhabilitation d'une ancienne bastide pour accueillir 8 familles + création de locaux techniques sur la parcelle.
- Estérel Côte d'Azur Agglomération a conventionné avec l'EPF PACA pour un portage des 27 hectares de terres agricoles situées à l'Est de la route

Traduction dans le PLU :

- Changement de destination pour la bastide
- Zone Aa



Le problème est que la création de ce hameau agricole et la précision de l'affectation que les auteurs du PLU entendent lui réserver aboutit ni plus ni moins qu'à la création d'un emplacement réservé déguisé ce dont il en résulte un détournement de pouvoir.

Ceci est d'autant plus infondé qu'il semble que ce projet de hameau agricole ait fait l'objet d'un abandon ce qui justifierait d'autant moins de restreindre les limitations aux changements de destination.

En définitive, nous considérons qu'il doit être autorisé un changement de destination sans aucune restriction et c'est seulement au stade de la demande individuelle de changement de destination qu'il pourra être contrôlé qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole (ce qui ne saurait être le cas dans la mesure où plus aucune activité agricole n'est exercée depuis plus de trente ans !)

Telles sont les observations dont nous souhaitions vous faire part,

Je vous prie de croire en ma considération

J.M. SZEPETOWSKI

N° 201 01/04/22 ALK 1/2

D. 434

Participation du Comité de Sauvegarde et d'Aménagement des Issambres

4896 Corniche des Issambres – **83380 LES ISSAMBRES**
Association agréée par la Préfecture

à l'Enquête publique du PLU de Roquebrune-sur-Argens
du 28 Février 2022 au 1er Avril 2022

A Madame l'Enquêtrice Publique

Des adhérents nous ont interrogés sur la situation des biens vacants sans maître qui ont été intégrés dans le patrimoine privatif de la Commune. Pour répondre à leurs attentes, nous vous prions de prendre connaissance des requêtes formulées par le CSAI lors de l'enquête publique du 15 Janvier 2018 au 16 Février 2018 concernant le PLU de Roquebrune-sur-Argens qui n'a pas abouti.

Biens vacants et sans maître du quartier des Issambres intégrés au patrimoine privatif de la commune

Requêtes du CSAI en réponse à l'enquête publique de 2018 :

Le CSAI demande que la liste des biens vacants sans maître intégrés dans le patrimoine privatif de la commune figure dans les documents du PLU

Le CSAI demande que ces espaces verts devenus biens sans maître et intégrés au patrimoine privatif de la commune soient gelés en EBC espaces verts classés - (sans évidemment aucun droit nouveau à construction), comme cela était prévu au départ.

Or, sauf erreur de la part du CSAI, il n'a pas été trouvé dans le PLU de 2022 la trace de ces biens vacants devenus propriété de la commune. L'impossibilité de charger les documents graphiques et de les obtenir auprès du service d'urbanisme n'a pas permis de vérifier que toutes ces parcelles ont bien été classées dans des zones protégées et inconstructibles.

Le seul document auquel on peut se référer est la situation des biens vacants sans maître de 2018 joint au PLU 2018 qui n'a pas abouti. (Document en pièce jointe). Il s'agit d'un répertoire des biens vacants sans maître établi par la Municipalité où sont indiquées également les parcelles riveraines des biens vacants sans maître.

Demandes complémentaires :

Dans ce répertoire, des parcelles seraient la propriété de BPM immobilier. Qu'en est-il exactement aujourd'hui : n'y-at-il pas eu action en justice et retrait de la société ? Quel est le classement et le devenir de ces parcelles ?

Le CSAI demande que le répertoire de 2018 soit actualisé à la situation de 2022 en ajoutant la référence de la zone de chaque parcelle et que ce répertoire actualisé figure dans les documents du PLU.

Le CSAI demande des précisions sur les parcelles de BPM Immobilier. Des permis de construire ont-ils été accordés, avec quelle emprise, quelle hauteur, etc...

Historique : Extrait de la situation en 2017 exposée lors de l'enquête publique de 2018

« Certains ex-espaces verts de lotissements devenus biens sans maîtres ont été acquis par la municipalité qui veut les vendre ou qui en a vendu certains à des promoteurs qui envisagent de construire ou qui même ont obtenu des permis de construire. De nombreux riverains ont manifesté auprès du CSAI leur opposition.

A cette date, au cours de la réunion d'information qui a suivi l'assemblée générale du CSAI, il a été indiqué que « « les procédures sur les biens vacants régulièrement accomplies étaient presque toutes terminées, il était prévu que la municipalité rende ces parcelles inconstructibles : puis la politique de la municipalité a changé et il a été décidé de vendre à des promoteurs certaines de ces parcelles. »

Le 29 mars 2022

Claude OLLIER
Président du CSAI

Hélène KALFON
Vice-Présidente du CSAI

N°206

01/04/22

PALK 1/5

D.45

A l'attention de Mme l'enquêtrice publique

Objet : Parcelle AM 128

L'objet de cette lettre est d'énoncer les arguments nécessaires à la modification du PLU concernant la parcelle AM 128.

Je sollicite le placement de cette parcelle de 30 462 m² en zone agricole plutôt qu'en zone naturelle. En effet je souhaite mener à bien un projet de plateforme de compostage. Mon statut d'agriculteur me permet une implantation sur un terrain agricole, avant de détailler plus le projet quelques éléments sur le terrain.

- accès facile depuis la RDN7 même pour un poids lourd
- 23 000 m² sont exploitables avec seulement 30 arbres de petites tailles à couper
- terrain excentré par rapport aux habitations (pas de nuisances)
- zone d'émergence sonore forte (croisement de l'A8 et de la RDN7)
- terrain non inondable
- Propriétaire d'accord pour la vente du terrain

Pourquoi un tel projet ?

La réglementation interdisant le brûlage des déchets verts, rentrant en application de façon plus stricte, elle exerce une pression sur les professionnels concernés tel que les paysagistes, jardinier, élagueur etc. La solution alternative concrète actuelle est le stockage par ces professionnels sur des terrains agricoles inondables dans la plaine de l'Argens. Cette solution est un gâchis écologique, agricole et financier, du fait de la non revalorisation de déchets avec un potentiel énergétique (biomasse) et un potentiel agricole (compost) ainsi que la pollution fréquente des sites de dépôt dû aux écoulement de lixiviats (jus de compost) non traités sur un simple terrain agricole, ainsi que de la présence de papiers et plastiques dans les déchets verts. Enfin ces déchets verts pouvant flotter (densité de 0,3 à 0,7) leur entreposage sur une parcelle inondable est un risque supplémentaire.

Des plateformes existent déjà mais sont situées à l'autre extrémité du territoire de la CAVEM, il s'agit ; de la Poudrière non loin de la décharge de Bagnols en forêts ,qui récolte les déchets verts des déchetteries communales relevant du régime ICPE de l'enregistrement (18000 t/an);de la plateforme Valsud sur la route de Malpasset à Fréjus elle aussi relevant du régime ICPE de l'enregistrement ; et de la plateforme de l'entreprise Inocenti à Agay en régime ICPE de déclaration (11000 t/an).

Les prix demandés par ces plateformes s'échelonnent de 60 € à plus de 70 € par tonne de déchets verts apporté, coût qui s'explique par la situation de monopole des acteurs déjà présent, du fait de l'extrême difficulté d'accès à un terrain nécessaire à l'implantation d'une nouvelle plateforme.

Des échanges avec les service de l'état, Dréal, la région PACA, la chambre d'agriculture et

les communes forestières du Var, m'ont suggérés que les capacités actuelles de réception des plateformes existantes ne sont pas suffisantes devant le gisement du territoire.

Ce tableau rapidement dressé du secteur des déchets verts dans l'est du Var, est là pour vous faire comprendre pourquoi des déchets verts sont stockés dans la plaine de l'Argens. Mon expérience me permet d'affirmer que du peu que j'ai moi même constaté chez des clients, aux moins 2500 tonnes sont annuellement stocker de cette façon.

Mon projet :

- une plateforme ICPE Rubrique 1532 , 2794 et 2260 au régime déclaratifs 11000 t/an
- un coût de traitement correct pour toutes les parties situées aux alentours de 55 €/t
- de large créneaux d'ouverture 7h/19 h voir le samedi à 11 h pour coller aux professionnels
- un compost au standard NF U44-051 vendu au plus proche du site chez des agriculteurs déjà contactés (plusieurs milliers de tonnes dans un rayon de 15 km), ainsi qu'un partenariat avec l'ONF pour revégétalisation de la forêt voisine de Palaison.
- La part de biomasse générée par l'activité sera revalorisée en énergie soit électrique (centrale de Brignoles et/ou Gardanne) soit en chaleur par d'autres industriel déjà contactés.
- La création (en plus du mien) d'un emploi direct la première année et certainement d'un deuxième l'année qui suit.
- Le positionnement de cette plateforme comblerait un manque sur le secteur de Roquebrune sur Argens le Muy la Motte, et donc des économies de carburant pour les professionnels apportant les déchets verts ainsi que les camions d'évacuation de biomasse et compost
- enfin des économies substantielles (aux alentours de 150 000 €/an) pourrait être réalisée par la commune de Roquebrune sur Argens si l'appel d'offre de la gestion des déchets verts communaux était revu

Porteur du projet

- Jules AILLAUD 27 ans grandi à Roquebrune sur Argens.
- Bac +5 diplôme d'ingénieur des Arts&Métiers en 2018
- Premier travail dans la maintenance industrielle et la gestion de site de production.

Pour situé le projet voir l'annexe nommée « situation géographique de la plateforme »





Illustration 1: Vue 1



Illustration 2: Vue 2

ALK 4/5

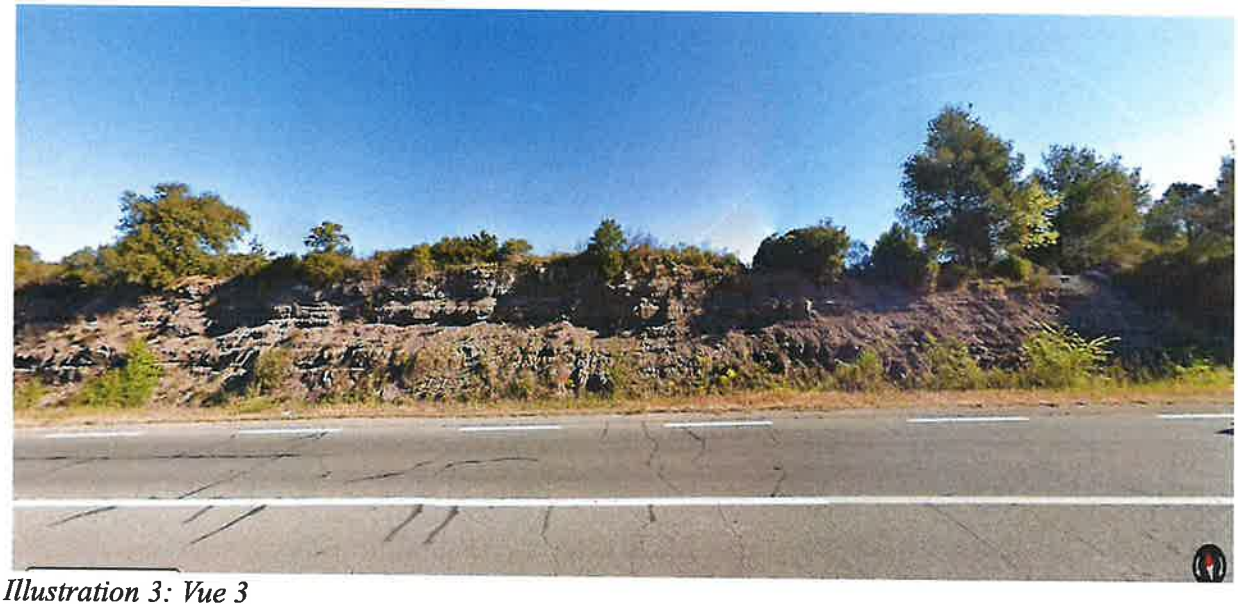


Illustration 3: Vue 3



Illustration 4: Zone de stockage du compost par andain de 3m de haut

ALK5/5



Illustration 5: Zone de broyage et de criblage avec réception des déchets verts (zone de travail)

Moins de 10 arbres doivent être coupés pour ce projet, seul une artificialisation des sols sur l'emprise des zones de stockage, et de travail est nécessaire(cf illustration 4 et 5), ce qui représente moins de 5000 m².

L'activité sera invisible depuis la route car cachée par un écran d'arbre (cf illustration 1 et 2) ainsi que par la paroi de 4 m de haut en bord de la RDN7(cf illustration 3)

500 m² de bassin de récupération d'eau seront nécessaire pour l'arrosage des andains et la récupération d'eau de pluie.

Les ERP et Habitations alentours sont à plus de 200 m, et ma méthode de travail garanti un bruit maîtrisé et respectant les normes aux abords de la plateforme, ainsi que l'absence d'odeur grâce au retournement des andains avec le bon matériel et suivant une périodicité stricte.

Des haies d'arbres seront mise en place sur la périphérie du site pour limiter au maximum la présence visuelle et sonores du site.

N° 212-237

01/04/2022 YAUK 1/7

D.46

marie-laurence marino
urbaniste & environnementaliste
e-mail | fieldd.contact@gmail.com
téléphone | 06 88 28 43 99
siret | 852 098 250 00016

DATE : 31 mars 2022

Requérant
Monsieur Fabien FIORIO
Route de Marchandise
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

A l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice, **Madame Anne Laure KERBOUL**
Siège de l'enquête publique :
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

OBJET : REQUETE DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS(83520)

DATES ENQUETE : du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril 2022 inclus

CONTENU DE LA PRESENTE REQUETE :

PARCELLES OBJET DE LA REQUETE : SITUATION ET PROJET DE PLU 2
REFERENCES CADASTRALES 2
LES PARCELLES OBJET DE LA REQUETE DANS LE PROJET DE PLU DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 3
ARGUMENTAIRE ET REQUETE 5
PARCELLES AL 90, 91, 387, 17, 595, 596 ET 612 ET PARCELLE AK 248 5
PARCELLES AI 2, 3, 234 6
EN CONCLUSION 7

AK 2/7

marie-laurence marino
urbaniste & environnementaliste
e-mail | fieldd.contact@gmail.com
téléphone | 06 88 28 43 99
siret | 852 098 250 00016

PARCELLES OBJET DE LA REQUETE : SITUATION ET PROJET DE PLU

REFERENCES CADASTRALES

Source : DGFIP / CDIF Draguignan

Section	N° parcelles	Adresse
AL Unité foncière la plus au sud	**90**	SAINT BARTHELEMY 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
	91	
	387	
	17	LA COLOMBELLE 83520 ROQUEBRUNE-SURARGENS
	595	
	596	
	612	
AK Unité foncière au centre	**248**	LA COMMANDE 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
AI Unité foncière la plus au nord	**2**	LES BLAVETS 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
	3	
	234	



Situation des unités foncières

AUK3/7

marie-laurence marino
urbaniste & environnementaliste
e-mail | fieldd.contact@gmail.com
téléphone | 06 88 28 43 99
siret | 852 098 250 00016

LES PARCELLES OBJET DE LA REQUETE DANS LE PROJET DE PLU DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Les parcelles précitées sont classées comme suit au projet de PLU soumis à l'enquête publique :

- Les **parcelles AL 90, 91, 387 et AL 17, 595, 596 et 612** sont classées en **zone Aa**, laquelle correspond « aux secteurs (...) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologie ou économique des terres agricoles » (extrait du règlement écrit).

- La **parcelle AK 248** est classée en **zone Nn**, laquelle correspond « aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels » (extrait du règlement écrit).

- Les **parcelles AI 2, 3, 234** sont classées en **zone Aa**, laquelle correspond « aux secteurs (...) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologie ou économique des terres agricoles » (extrait du règlement écrit). Ces parcelles (sauf la n°2) sont concernées par un aléa inondation (surcharge bleu ciel et aplats de teinte mauve non légendés).

AUK 4/7

marie-laurence marino
urbaniste & environnementaliste
e-mail | fieldd.contact@gmail.com
téléphone | 06 88 28 43 99
siret | 852 098 250 00016



Extrait du zonage du PLU présenté à l'enquête publique et localisation des parcelles en question

AK 5/7

marie-laurence marino
urbaniste & environnementaliste
e-mail | fieldd.contact@gmail.com
téléphone | 06 88 28 43 99
siret | 852 098 250 00016

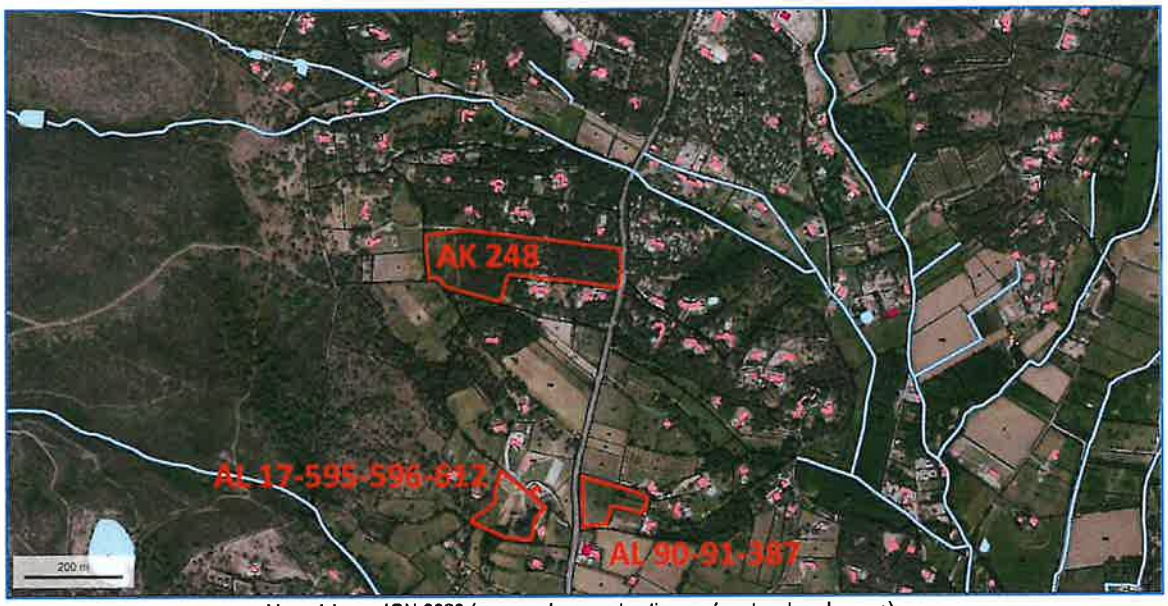
ARGUMENTAIRE ET REQUETE

PARCELLES AL 90, 91, 387, 17, 595, 596 et 612 ET PARCELLE AK 248

Les parcelles AL 90, 91 et 387 et AL 17, 595, 596 et 612 ne correspondent plus « aux secteurs (…) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologie ou économique des terres agricoles ». Elles sont enserrées par des constructions. Les parcelles AL 90, 91 et 387 bordent la route de Marchandise et ne sont plus cultivées. Le zonage projeté (zone agricole, Aa, du projet de PLU présenté à l'enquête publique) n'est pas adapté à l'actuelle occupation des sols.

La parcelle AK 248 constitue une dent creuse entre les habitations, bien desservie sur la route de Marchandise. Le requérant indique que les viabilités sont présentes.
Le secteur ne correspond plus « aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels », mais à une zone urbanisée. Il n'est concerné par aucun inventaire ZNIEFF[1], ni par les sites Natura 2000[2], contrairement aux espaces situés plus à l'ouest et plus au nord.
Le zonage projeté (zone naturelle, Nn, du projet de PLU présenté à l'enquête publique) n'est pas adapté à l'actuelle occupation des sols.

Le projet de PLU porte tort aux intérêts du requérant, dans le sens où il acte une perte de potentiel en regard de l'ancien classement dans les POS successifs. En effet, ces parcelles se situaient en zone constructible dans l'ancien POS, un urbanisme diffus sur des unités foncières d'1 hectare. La zone s'est densifiée au fil du temps. Aujourd'hui, le secteur est bâti ainsi qu'en témoigne la photo aérienne ci-après. A noter que la famille s'est acquittée de droits de successions sur la base du terrain constructible et non sur la base de terrain agricole ou naturel.



Vue aérienne IGN 2020 (en rose, les constructions présentes dans la zone)

[1] ZNIEFF : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
[2] Natura 2000 : le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.

ALK 47

marie-laurence marino
urbaniste & environnementaliste
e-mail | fieldd.contact@gmail.com
téléphone | 06 88 28 43 99
siret | 852 098 250 00016

Ces secteurs, puisqu'ils sont bâtis de manière importante, ne correspondent plus à la définition des zones A et N ni à celle des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Ces secteurs déjà anthropisés ont vocation à se densifier. En effet, l'élaboration des PLU doit être précédée de l'identification des espaces pouvant être densifiés. La loi dite Climat et Résilience d'août 2021[3] a renforcé les notions de renouvellement urbain et de densification de l'habitat existant pour répondre aux besoins de la croissance démographique.
Le rapport de présentation du PLU doit notamment analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Il doit exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces encore naturels, agricoles ou forestiers (cf. article L151-4 du code de l'urbanisme).

Le requérant demande en conséquence un zonage plus conforme à la nature bâtie du secteur considéré, sous la forme d'une zone à urbaniser vouée à se densifier dans le cadre des dérogations au principe d'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées de la loi « littoral » du 3 janvier 1986 (article L.121-8 du code de l'urbanisme[4]), envisageable à « des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ».

Un tel classement permettrait à la Commune de justifier d'une production de logement en réponse à la demande de l'Etat, dont une part de logement social, sans consommation nouvelle d'espaces encore naturels ou agricoles.

Le rapport de présentation du PLU devra être mobilisé car les constructions admises en secteur déjà urbanisé doivent être justifiées par une « amélioration » de l'offre de logement et d'hébergement.
Une mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale pourrait s'avérer nécessaire.

PARCELLES AI 2, 3, 234

Les parcelles AI 2, 3, 234 ont été anthropisés et n'ont plus de caractère agricole. Elles ne correspondent plus « aux secteurs (...) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologie ou économique des terres agricoles ».

Les espaces qui comportent des constructions peuvent être identifiés comme des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » ou « STECAL » au sein des zones A et N dans lesquels ils s'insèrent, en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces STECAL constituent des sous-secteurs des zones A et N, au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

La partie hors aléa inondation et le bâti existant sur l'unité foncière considérée pourraient faire l'objet d'un tel STECAL, dont le règlement devra être compatible avec les dispositions de la loi Littoral.

Ce STECAL pourrait permettre l'extension du bâtiment existant soit à destination d'habitation (extension plus importante qu'en simple zone A et N) soit à destination d'une activité de service ou touristique (tourisme « vert ») en bordure de la route de Marchandise, sous réserve néanmoins d'une bonne insertion dans l'environnement (article L153-11 du code de l'urbanisme).

[3] LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets - NOR : TREX2100379L - JORF n°0196 du 24 août 2021
[4] Dans sa rédaction en vigueur, « assouplie » par l'intervention de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « Elan »).

AK 717

marie-laurence marino
urbaniste & environnementaliste
e-mail | fieldd.contact@gmail.com
téléphone | 06 88 28 43 99
siret | 852 098 250 00016



Vue aérienne 2020 (localisation du bâti présent sur l'unité foncière AI 2, 3, 234)

En conclusion

PARCELLES AL 90, 91, 387, 17, 595, 596 et 612 ET PARCELLE AK 248 :
Le requérant demande l'inscription d'une zone à urbaniser englobant ses parcelles, zone vouée à se densifier et justifiée par une « amélioration » de l'offre de logement et d'hébergement.

PARCELLES AI 2, 3, 234 :
Le requérant demande l'inscription d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » ou « STECAL » permettant l'extension du bâtiment existant à destination soit d'habitation (extension plus importante qu'en simple zone A et N) soit d'activité de service ou touristique (tourisme « vert »).

N°215 01/04/2022 × AUc1/9

D.47

Habitants de la Bouverie
Et du quartier de la Pinède, et ancien Quartier Raphèle
83520 Roquebrune sur Argens



Monsieur Jean Paul OLLIVIER
Maire de Roquebrune sur Argens
Rue Grande André Cabasse
83520 Roquebrune sur Argens

La Bouverie, le 4/02/2017

Objet ; Pétition dans le cadre du Nouveau Plan Local d'Urbanisation -

Monsieur le Maire,

Au nom des habitants de la Bouverie, et avec leur soutien, mais aussi au nom des habitants du quartier de la pinède, et du quartier anciennement nommé Raphèle, nous vous soumettons une pétition qui concerne le nouveau Plan Local d'Urbanisme en cours de préparation au sein des services de la mairie de Roquebrune sur Argens, suite à la diffusion du flyer relatif au PLU dans Roq'Info.

Nous Roquebrunois et Roquebrunoise d'origine, mais aussi d'adoption, nous avons aujourd'hui la chance d'habiter un village dans lequel il fait bon vivre, un quartier dans lequel la nature est préservée, avec des espaces verts, des forêts, avec des écureuils qui se promènent sur les chemins. Nous avons à cœur de protéger notre cadre de vie. Or le béton remplace aujourd'hui de plus en plus les espaces verts, et le bitume le gazon.

Le nouveau zonage aujourd'hui présenté par la mairie nous privera et privera nos enfants d'une zone de forêt, qui sera demain remplacée par des immeubles.

Pire encore, ce nouveau PLU permet à des zones référencées hier en « espace boisé classé» de se retrouver demain en zone de construction illimitée référencée avec des immeubles de 2 niveaux.

« Nous sommes pour la préservation de notre cadre de vie, et refusons que la parcelle cadastrée section CS n°740 encore enregistrée en 2016 en espace boisé classé en mairie rentre demain dans le PLU en zone de construction illimitée, et nous prive de nos forêts».

Nous vous remercions de votre compréhension et de la bienveillance avec laquelle vous examinerez notre requête. Dans l'attente d'une position favorable, et d'un retour de votre part, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le collectif de la Bouverie, quartier de la Pinède, et ancien quartier Raphèle.

PETITION COLLECTIF BOUVERIE

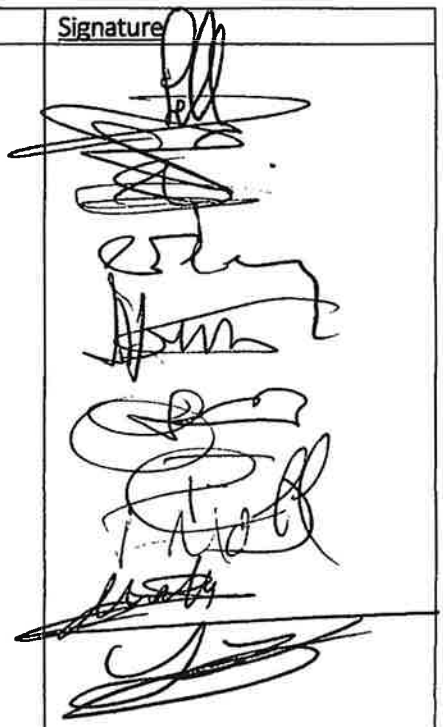
« Nous sommes pour la préservation de notre cadre de vie, et refusons que la parcelle cadastrée section CS n°740 encore enregistrée en 2016 en espace boisé classé en mairie rentre demain dans le PLU en zone de construction illimitée UB, et nous prive de nos forêts».

Nom	Prénom	Signature
STROPPIANA	Roselle + Claude	
SWORUSWSKI	Angélique	
GACher	Blue	
Solinde		
CAAET		
MARTINEZ	SABRINA	
ALLAVENA	Sophie	
BRUNETTI	Valerie	
Dalichoux	Margane	
PERRAULT	Gyl	
TREPPO	Amélie	
HERBERT	Sabrine	
PECOUL	Michèle	
PECOUL	Patrick	

AUk3/9

PETITION COLLECTIF BOUVERIE

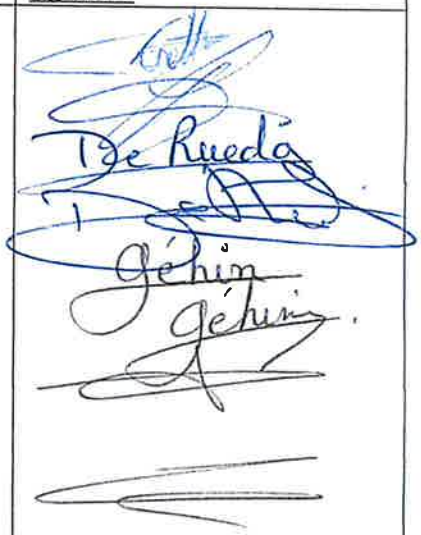
« Nous sommes pour la préservation de notre cadre de vie, et refusons que la parcelle cadastrée section CS n°740 encore enregistrée en 2016 en espace boisé classé en mairie rentre demain dans le PLU en zone de construction illimitée UB, et nous prive de nos forêts».

Nom	Prénom	Signature
SELLIN	Rémy	
SELLIN	christine	
COLÉNO		
COLENO		
LLORENS		
LLORENS		
FAUBERT		
KNOLL		
SCHWALLER		
SCHWACKER	FABIEN	

ALK 4/9

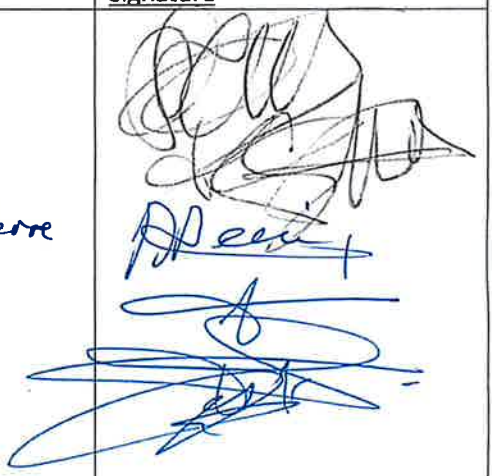
PETITION COLLECTIF BOUVERIE

« Nous sommes pour la préservation de notre cadre de vie, et refusons que la parcelle cadastrée section CS n°740 encore enregistrée en 2016 en espace boisé classé en mairie rentre demain dans le PLU en zone de construction illimitée UB, et nous prive de nos forêts».

Nom	Prénom	Signature
MORETTI	SEBASTIEN	
CONNAN	Nathalie	
DE RUEDA	Nathalie	
De Rueda	Marc P.	
GEHIN	Romain	
GEHIN	Emily	
PINAZO	Christie	
NOCIBE	Laurent	

PETITION COLLECTIF BOUVERIE

« Nous sommes pour la préservation de notre cadre de vie, et refusons que la parcelle cadastrée section CS n°740 encore enregistrée en 2016 en espace boisé classé en mairie rentre demain dans le PLU en zone de construction illimitée UB, et nous prive de nos forêts».

Nom	Prénom	Signature
Stemmus	Odile	
Magre	Valerie	
Jaureguiberry	Jacky	
Memain	Jacques-Pierre	
Tertius	Jessica	
Coudre	Valérie	
Barié	Marc	

A LK6/9



Parcelle CS 740

Impasse des Coccinelles

Cette parcelle dispose **d'un zonage UD** pour environ 20/25% ?? et un zonage Nn pour le reste

AUK7/9



ALK819

[redacted]



[redacted]

ALK919



N°222

01/04/2022 y ALK 1/21

D 48

6 pages de courrier + courrier ancien PLU (15 p.)

Jean-Pierre SERRA
12, Rue de l'Hospice
83520 ROQUEBRUNE S/A

Roquebrune sur-ARGENS
La Bouverie - Le Village - Les Issambres

Maire Honoraire
Maire de 1993 à 2001
Adjoint au Maire de 1983 à 1993
Conseiller Municipal de 1977 à 2008

Var Conseil Général

Conseiller Départemental Honoraire
Conseiller Général du Canton du Muy de 1995 à 2015
Vice-Président délégué au Tourisme de 2001 à 2015

Var Tourisme – Conseil Général – Agence de Développement Touristique

Président de Var Tourisme
Agence de Développement Touristique de juin 2001 à mai 2015

8 Tourisme Territoires – Le réseau des agences départementales

Président d'Honneur
(Ex-RN2D Réseau National des Destinations Départementales)

Président de 2002 à 2015

A notamment siégé durant cette période :

Au Conseil d'Administration d'Atout France

Au Conseil National du Tourisme
comme Président de la section Politiques Territoriales et Développement Durable

Au Conseil Supérieur de l'Oenotourisme
comme Vice-président

Roquebrune-sur-Argens, le 1er avril 2022

Mme Anne-Laure KERBOUL
Commissaire Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'Honneur
Parking des Artichauts
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite porter à votre connaissance quelques observations, constats et surtout réserves dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquebrune-sur-Argens.

Je tiens à vous préciser que cette démarche n'est guidée par aucun motif et/ou intérêt personnel et encore moins « électif ».

Elle est d'abord celle d'un citoyen/contribuable, qui est « né » tout comme son père et sa grand-mère dans ce village, qui y a fondé sa famille avec l'une des descendantes de l'une des plus anciennes familles de cette Commune, implantée depuis le 17ème siècle et qui est profondément attaché à cette terre où ses racines sont profondément ancrées.

Elle est aussi, celle d'un homme public qui s'est très tôt placé au service de sa Commune et donc de ses administrés.

Elu Conseiller Municipal à 23 ans en mars 1977, j'ai ensuite exercé des fonctions d'Adjoint aux Finances et à l'Administration Générale de 1983 à 1989, puis de mars 1989 au 8 octobre 1993, date à laquelle j'ai été élu Maire pour succéder à André CABASSE, décédé prématurément.

J'ai été réélu Maire en juin 1995 et le suis resté jusqu'en mars 2001 où nous avons été battus aux élections municipales par celles et ceux qui ont été aux « affaires » jusqu'en juin 2020.

J'ai ainsi siégé dans l'opposition de mars 2001 à mars 2008.

J'ai donc exercé 31 ans de mandats municipaux et ainsi accompagné au plus haut niveau l'évolution de cette Commune, qui comme vous pouvez l'imaginer s'est considérablement développée, durant toutes ces années de mandats.

Parallèlement, j'ai été élu Conseiller Général du Canton du Muy en novembre 1995, puis réélu sans discontinuer jusqu'en mars 2015, date à laquelle j'ai décidé de mettre un terme à ma vie publique.

J'y ai exercé de nombreuses responsabilités et notamment à partir de 2002 en qualité de Vice-Président délégué au Tourisme.

ACK2/21

J'ai donc à ce titre, accompagné les projets des communes du Canton du Muy durant près de vingt années et pris en charge de nombreux dossiers pour la Commune de Roquebrune dans le cadre des compétences de notre institution : routes, collège, environnement, social, tourisme, etc, et apporté des aides financières plus que conséquentes.

Je reste à ce jour le seul élu à avoir non seulement voté tous les POS qui ont été élaborés entre 1977 et 2001 et notamment le dernier, celui que notre majorité avait élaboré et approuvé en 2000, mais aussi à avoir voté contre les modifications de POS proposées par nos successeurs de 2001 à 2008.

J'estime être donc être le seul à disposer encore aujourd'hui de cette vision rétrospective, bien trop souvent oubliée et/ou déformée, comme cela a encore été le cas par le Maire actuel dans ses discours introductifs lors des réunions publiques imposées par les nouvelles modalités de concertation, décidées le 20 juillet 2020.

En effet, dans chacun des trois quartiers et comme retracé dans les comptes rendus de ces réunions sur le Village, La Bouverie et Les Issambres, le Maire a ainsi résumé l'historique des documents d'urbanisme de notre Commune en ces termes : « « Depuis le POS de M. CABASSE de 1990, plus rien ! Si ! Des promesses, des modifications, des révisions en veux-tu en voilà, plus d'une dizaine … », ajoutant même : « Les erreurs du passé nous les payons déjà et continuerons à les payer très chers à l'avenir. »

Pourtant ce fameux « POS 2000 » reste le dernier à avoir été voté par le Conseil Municipal de notre Commune, et a donc été applicable depuis son approbation le 2 octobre 2000 jusqu'à son annulation dans le courant de l'été 2005 par le Tribunal Administratif de Nice dans des conditions aussi invraisemblables que scandaleuses, grâce la bienveillante « complicité » de nos successeurs.

En effet, nos successeurs avaient décidé de n'apporter aucun élément en défense aux parties adverses ayant « attaqué » le POS 2000 et de s'en remettre à la « sagesse d'un tribunal », ce qui bien évidemment ne laissait que peu de place pour un jugement en faveur de la Commune.

C'est cette annulation et le retour au POS de 1990 qui sont à l'origine des 17 années de dérives urbanistiques, dont les dégâts et les conséquences sont dans de nombreux cas irréversibles et qui m'ont conduit à résumer les enjeux de ce projet de « nouveau » PLU (pas si « nouveau » que cela comme nous le verrons), à « la résolution de la quadrature du cercle » !!!

D'ailleurs lors de la dernière enquête publique et comme vous pourrez le constater à la lecture de la contribution que j'avais déposé auprès de votre confère en février 2018, j'avais indiqué que l'un des principaux griefs que l'on pouvait faire au PLU de l'époque, était de n'être « qu'un emplâtre sur une jambe de bois », car il ne réglait aucun des problèmes de fond, mais surtout amplifiait les errements des années précédentes.

Il faut en effet rappeler qu'à partir de 2005, et en partie grâce à des modifications du POS à répétition, d'importantes opérations immobilières ont été facilitées et sont venues amplifier les « ouvertures » à l'urbanisation du POS 1990, que nous avions pourtant souhaité réduire dans le POS 2000, d'une part pour respecter l'esprit de la Loi, et d'autre part pour éviter ce mitage de notre Commune, peu économe de l'espace et générateur de coûts pour la collectivité.

C'est ainsi, qu'en une douzaine d'années, la quasi-totalité des réserves foncières que nous avions constituées pour les 25 à 30 prochaines années, a été consommée par cette frénésie de « bétonnite aigüe » qui a fait des dégâts irréversibles, rendant inapplicables voire incohérentes un grand nombre d'orientations de ce projet de PLU, dont je rappelle qu'il prend appui sur les précédentes versions, élaborées par celles et ceux qui ont commis ces erreurs irréparables.

Les propositions destinées à « corriger l'incorrigible » et/ou à « réparer l'irréparable » avaient donc nourri les nombreux griefs à l'encontre de la précédente version de ce PLU lors de l'enquête publique de 2018.

Le souci, c'est que ce projet de 2018 n'allait finalement pas être approuvé, malgré un avis favorable de votre confère, ce qui allait avoir pour conséquence dramatique de maintenir notre Commune sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), puisque depuis le 27 mars 2017, son POS n'avait pas été transformé en PLU.

Il est donc aisé d'imaginer ce que l'application de ces règles plus que permissives ont pu faire comme dégâts sur l'urbanisation de notre immense territoire, d'autant qu'on peut aujourd'hui, non seulement les constater, mais aussi déplorer qu'elles perdurent encore.

On ne peut donc que s'étonner de l'irresponsabilité des élus, qui depuis 13 années, ont volontairement laissé des failles aussi dévastatrices dans la délivrance des autorisations de construire.

Ces élus au comportement plus que condamnable, ont ainsi laissé en héritage une situation totalement inextricable et qui rend pour moi totalement illusoire toute projection sérieuse sur l'avenir, comme je vais essayer de vous le faire partager.

Le pire est que pour « gagner du temps », ces mêmes élus avaient lancé une « mission de finalisation » dans les mois qui ont suivi l'enquête publique, avec comme point final à cette « finalisation », le renoncement à l'approuver, par celles et ceux qui avaient pourtant voté à l'unanimité toutes les phases préalables de ce projet de PLU.

C'est ce « cadeau empoisonné » qui a été laissé à la nouvelle équipe, qui soucieuse de rétablir la normalité de notre Commune en matière d'urbanisme, a dès son élection, relancé le processus d'élaboration et de finalisation du PLU, dans un nouveau cadre, avec des objectifs revus et surtout avec la prise en compte des dernières évolutions réglementaires en la matière.

C'est donc une version actualisée, adaptée et remaniée d'un PLU pas si « nouveau » que cela, qui est soumis à l'enquête publique.

Elle a été conduite à marche forcée et l'on peut donc redouter que les concepteurs ainsi que les cabinets qui ont tenu la plume, ne se soient pas donnés le recul nécessaire pour poser les données du problème de façon mesurée et responsable.

La masse des documents fournis dans le dossier d'enquête publique est toujours aussi impressionnante et on peut s'interroger sur la capacité d'un lecteur, même passionné, à ingurgiter des centaines et des centaines de pages, qui n'échappent d'ailleurs pas aux habituelles erreurs de chiffres, de données non actualisés, de termes, de présentations, de dénominations, de renvois, etc … inhérentes à un tel volume de publications.

Aussi, contrairement à il y a quatre ans, je ne me livrerai pas à une analyse exhaustive de cette masse d'informations, et me limiterai donc pour alléger mon propos à quelques observations et/ou commentaires destinés à alimenter votre réflexion.

J'estime en effet que le véritable objectif de ce PLU aurait été de poser le problème dans sa globalité, en prenant notamment en compte le passif historique en matière d'urbanisme de notre Commune.

Comme je l'évoquais en introduction à mon propos, les réductions de constructibilité dans les secteurs diffus, le déclassement de zones constructibles et la constitution de réserves foncières pour les trente à quarante années à venir, complétaient dans le POS 2000, les augmentations des zones naturelles boisées et/ou agricoles pour préserver notre environnement, ainsi que nos paysages, tout en ouvrant aux activités économiques des zones très ciblées et localisées.

Il s'avère que l'annulation de ce POS 2000 et le retour au POS de 1990 a eu des conséquences dramatiques, amplifiées par les modifications de POS à répétition, menées par nos successeurs pour assouvir leur soif de « bétonnite aigüe », avec des préoccupations très éloignées de l'intérêt général.

AUK411

C'est ainsi que sur de nombreux quartiers, des programmes immobiliers monstrueux par leur démesure, comme le « Cœur de la Bouverie », les immeubles du Bas-Village, l'extension de Sainte-Candie, mais aussi le détournement de vocation de zones comme Le Perrussier ou encore l'extension de la ZA de la Bouverie, ont été autorisés sans prendre en compte les fameux critères imposés par la Loi SRU en matière de mixité sociale.

D'autres projets plus récents, comme celui plus que massif, implanté en lieu et place du Village de Vacances « Renouveau » à La Bouverie, ont abondé dans d'importantes proportions le chiffre des résidences entrant dans le calcul des 25% de logements sociaux à réaliser.

Sans oublier bien sûr, le nombre de constructions autorisées « grâce » à la permissivité du RNU.

Les carences en la matière, constatées par les Services de l'Etat, ont contribué à faire évoluer les amendes dans des proportions frôlant désormais le million d'euros avec un taux de majoration de 76% cette année.

Aussi, sous la pression des Services de l'Etat, la volonté municipale de combler le retard entre le taux de production actuel de 3,97% et les 25% imposés par la Loi, se retrouve dans les objectifs de ce PLU et remet en cause le développement harmonieux de nombreux quartiers.

Cette chasse aux réserves foncières disponibles a poussé les concepteurs de ce PLU, à dédier des secteurs éminemment sensibles à de tels programmes, oubliant ainsi la mesure à observer face à de tels choix …

On peut citer en exemple, le dernier espace vert du « Cœur de la Bouverie », considéré comme une cible potentielle, alors qu'en fait, c'est la monstruosité de ce programme immobilier, réalisé dans les années 2010 et de plus à l'inverse de celui validé à l'époque par les habitants, qui est à l'origine de la rareté des réserves foncières à cet endroit stratégique.

Un tel espace doit être conservé en l'état.

Il en est de même pour certaines OAP du Village, comme celle sur le secteur Jean AICARD, dont le dimensionnement tel que défini et envisagé, notamment dans les exemples publiés dans le magazine d'informations municipales, est dangereusement démesuré.

D'autant que comme son nom ne l'indique pas, il s'étend sur le Moulin à Vent, jusqu'à l'ex-Coopérative, qui est encore un exemple de détournement de la Loi SRU.

Comme peut-on aujoud'hui prétendre augmenter la densité de tels secteurs du Village, tant au plan architectural, qu'au niveau des réseaux avec l'afflux de population, décrits dans les documents !

On y évoque la création de près de 300 logements (285 exactement), ce qui représente entre 1 000 et 1 200 habitants, et près de 600 véhicules supplémentaires.

Dans ce cas encore, autoriser un tel désastre serait impardonnable !

On pourrait décliner d'autres exemples d'erreurs de raisonnement et de solutions qui n'en sont pas !

Il est des évidences qui ne peuvent être contestées et il est des constats qui ne peuvent être ignorés, ce qui atteste qu'il est totalement illusoire d'envisager l'avenir sans remettre en cause un passé aussi lourd.

D'autant que l'on peut s'interroger sur la posture des Services de l'Etat, attentifs aux constats de carence, mais plus bienveillants voire complices, dans l'exercice du contrôle de légalité, sur les programmes monstrueux des années 2005 à 2020, ou pire encore face au détournement de vocation de certaines zones, comme celle du Perrussier à vocation touristico-économique à l'origine et devenue à quasi-totalité résidentielle en quelques mois avec des conséquences plus que dévastatrices sur les équilibres des pôles urbanisés.

AUC 5/6

On peut d'ailleurs s'étonner que dans l'un des documents validés, ne subsistent que quatre pôles, celui du Perrussier/La Vernède/Fournel s'étant visiblement volatilisé.

La seule voie possible est celle qui s'appuiera sur la prise en compte de ce passé, sur l'identification des responsabilités et sur la mise à niveau de nos contraintes réglementaires après prise en compte de ces constats, comme de leurs conséquences.

Ce n'est qu'à ce prix, que nous pourrons envisager un avenir urbanistique pour notre Commune et retrouver ce développement unitaire et équilibré qui lui a manqué depuis plus de 20 ans de dérives et d'errements.

Des apprentis sorciers, des irresponsables, des malfaisants, ont privilégié leurs intérêts et ceux de quelques particuliers, au détriment des intérêts collectifs et donc de l'intérêt général.

Toute la problématique de ce Plan Local d'Urbanisme y trouve son origine.

Vous allez, Madame le Commissaire Enquêteur devoir arbitrer les demandes particulières qui vous serons soumises, qui sans nul doute viendront en conflit avec des dispositions de ce PLU prenant en compte l'intérêt général.

Un exercice aussi difficile, que périlleux et surtout impopulaire, car comme j'ai souvent eu l'occasion de le rappeler dans l'exercice de mes près de quatre décennies de mandats électifs :

« L'intérêt général n'est pas la somme des intérêts particuliers ! »

Bien au contraire, puisqu'il s'agit d'une couche supérieure qui doit l'emporter dans tous les cas, face aux attentes individuelles.

C'est le prix à payer pour assurer la vie en collectivité et préserver les intérêts collectifs.

Dans le même esprit, rendre un avis dans un tel contexte est tout aussi périlleux !

En effet, l'épée de Damoclès de ce sinistre RNU, plane toujours sur notre Commune.

Les Services de l'Etat sous la signature du Sous-Préfet ont émis de telles réserves qu'ils sont allés jusqu'à demander le retrait de la délibération du 6 octobre 2022, ce qui aurait dû conduire la Commune à ne pas prescrire cette enquête publique, afin de sécuriser juridiquement cette procédure.

D'autres Personnes Publiques Associées ont elles aussi, pointé les carences dans la présentation du dossier, les nombreuses erreurs, certaines allant jusqu'à émettre de nombreuses réserves assorties parfois d'avis défavorables.

Pourtant, des objectifs de préservation de notre environnement, de notre patrimoine dans toutes ses composantes, de nos forêts, de notre Rocher, de notre Littoral, de nos activités agricoles, ainsi que le respect des législations certes contraignantes comme la Loi Littoral, sont affirmés dans ce projet de PLU.

On peut aussi noter des reclassements nécessaires de certaines zones, ainsi que la prise en compte des risques majeurs, comme le risque « inondation » notamment.

Au final, quelles conclusions pouvons-nous tirer de l'examen de ce projet de PLU ?

D'abord qu'il doit être revu sur des bases négociées avec les Services de l'Etat, pour ce qui concerne les objectifs de mixité sociale, y compris en engageant des actions pour dégager les responsabilités.
Tant que cette donnée de l'équation n'aura pas été révisée sérieusement et raisonnablement, il sera illusoire de prétendre préparer un avenir urbanistique à notre Commune.

AUA6/71

Ensuite et par voie de conséquence, dès que ces nouveaux postulats auront été posés et auront ouverts des perspectives, il faudra revoir les OAP, leur localisation, leur délimitation et leur dimensionnement, ainsi que les quelques zones sujettes à débat.

Enfin, il faudra procéder aux nécessaires ajustements réclamés par les Personnes Publiques Associées, voire par les pétitionnaires à l'enquête publique, dans la mesure où ils seront justifiés et qu'ils s'inscriront dans le respect de l'intérêt général.

Comme j'ai eu l'occasion de le rappeler en citant le poète latin Horace dans l'une de mes publications sur le projet « Jean Aicard » :

« Il faut de la mesure en toute chose. »

Je complèterai cette maxime par l'une de ces formules que nos grands-mères ne manquaient jamais de nous rappeler :

« Lorsque l'on part de travers, on arrive rarement d'aplomb ! »

C'est un peu la morale de ce projet de Plan Local d'Urbanisme, car avec un tel passif et de tels fardeaux à porter, il est quasiment impossible de proposer un projet qui soit acceptable et surtout viable pour l'avenir.

En regrettant d'avoir été aussi long et donc d'avoir pris autant de votre précieux temps, je tiens à préciser que le but de cette modeste contribution, est de vous apporter quelques clés de lecture en complément d'avis versés aux registres par d'autres, ce qui je l'espère, vous conduira à préconiser **que la « copie » soit revue.**

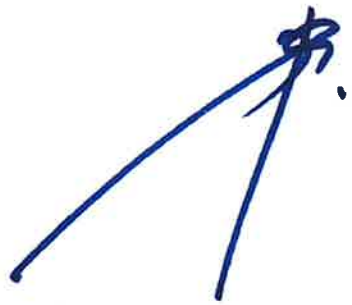
Je tiens aussi à vous préciser que cette démarche n'est en rien animée par des sentiments revanchards ou par des préoccupations de règlement de comptes, comme pourraient le laisser entendre des nostalgiques de ces années de 2001 à 2020, voire d'autres animés par de tels sentiments ...

Je reste bien évidemment à votre disposition en tant que de besoin pour toute information complémentaire.

Je vous remercie par avance pour votre bienveillante compréhension ainsi que pour l'attention que vous porterez à cette contribution.

Je vous demande à nouveau d'excuser la charge de travail supplémentaire, imposée par la lecture de ces éléments, dont le seul objectif est de pouvoir alimenter vos réflexions et de vous apporter un éclairage supplémentaire avant la rédaction de vos conclusions.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.



Jean-Pierre SERRA

PJ : pour information, ma contribution à l'enquête du projet de PLU 2018 déposée le 15/02/18

A CK7/4

Jean-Pierre SERRA
12, Rue de l'Hospice
83520 ROQUEBRUNE S/A

Roquebrune-sur-Argens, le 15 février 2018

M. Michel BRUCHON
Commissaire Enquêteur
Enquête Publique Conjointe PLU & MPP
Mairie
BP50004
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

M. le Commissaire Enquêteur,
Mon Général,

Je tiens à vous faire parvenir ci-après, les observations et surtout réserves que je souhaite porter à votre connaissance dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roquebrune-sur-Argens.

Je tiens à vous préciser que cette démarche n'est guidée par aucun motif et/ou intérêt personnel et encore moins « électif ».

Elle est d'abord celle d'un citoyen/contribuable, qui est « né » tout comme son père et sa grand-mère dans ce village, qui y a fondé sa famille avec l'une des descendantes de l'une des plus anciennes familles de cette Commune, implantée depuis le 17ème siècle et qui est profondément attaché à cette terre où ses racines sont profondément ancrées.

Elle est aussi, celle d'un homme public qui s'est très tôt placé au service de sa Commune et donc de ses administrés.

Elu Conseiller Municipal à 23 ans en mars 1977, j'ai ensuite exercé des fonctions d'Adjoint aux Finances et à l'Administration Générale de 1983 à 1989, puis de mars 1989 au 8 octobre 1993, date à laquelle j'ai été élu Maire pour succéder à André CABASSE, décédé prématurément.

J'ai été réélu Maire en juin 1995 et le suis resté jusqu'en mars 2001 où nous avons été battus aux élections municipales par celles et ceux qui sont encore en place aujourd'hui.

J'ai ainsi siégé dans l'opposition de mars 2001 à mars 2008.

J'ai donc exercé 31 ans de mandats municipaux et ainsi accompagné au plus haut niveau l'évolution de cette Commune, qui comme vous pouvez l'imaginer s'est considérablement développée, durant toutes ces années de mandats.

Parallèlement, j'ai été élu Conseiller Général du Canton du Muy en novembre 1995, puis réélu sans discontinuer jusqu'en mars 2015, date à laquelle j'ai décidé de mettre un terme à ma vie publique.

J'y ai exercé de nombreuses responsabilités et notamment à partir de 2002 en qualité de Vice-Président délégué au Tourisme.

Roquebrune sur-ARGENS
La Bouverie · Le Village · Les Issambres

Maire Honoraire
Maire de 1993 à 2001
Adjoint au Maire de 1983 à 1993
Conseiller Municipal de 1977 à 2008

Var Conseil Général

Conseiller Départemental Honoraire
Conseiller Général
du Canton du Muy de 1995 à 2015
Vice-Président
délégué au Tourisme
de 2001 à 2015

Var Tourisme — Var Provence Côte d'Azur — Conseil Général — Agence de Développement Touristique

Président de Var Tourisme
Agence de Développement Touristique
de juin 2001 à mai 2015

Tou-risme Terri-toires — Le réseau des agences départementales

Président d'Honneur
(Ex-RN2D Réseau National des Destinations Départementales)

Président
de 2002 à 2015

A notamment siégé
durant cette période :

Au Conseil d'Administration d'Atout France

Au Conseil National du Tourisme
comme Président de la section Politiques Territoriales et Développement Durable

Au Conseil Supérieur de l'Oenotourisme
comme Vice-président

AUK8/2

J'ai donc à ce titre, accompagné les projets des communes du Canton du Muy durant près de vingt années et pris en charge de nombreux dossiers pour la Commune de Roquebrune dans le cadre des compétences de notre institution : routes, collège, environnement, social, tourisme, etc, et apporté des aides financières plus que conséquentes.

Je reste à ce jour le seul élu à avoir non seulement voté tous les POS qui ont été élaborés entre 1977 et 2001 et notamment le dernier, celui que notre majorité avait élaboré et approuvé en 2000, mais aussi à avoir voté contre les modifications de POS proposées par nos successeurs de 2001 à 2008.

J'estime être donc être le seul à disposer encore aujourd'hui de cette vision rétrospective, bien trop souvent oubliée et/ou déformée.

Précisons que les principes directeurs et les orientations de ce fameux « POS 2000 » ont été totalement « zappés » dans la volumineuse documentation du présent PLU, puisque c'est avec la bienveillante « complicité » de nos successeurs qu'il avait été annulé en 2005 par le Tribunal Administratif de Nice dans des conditions aussi invraisemblables que scandaleuses.

En effet, nos successeurs avaient décidé de n'apporter aucun élément en défense aux parties adverses ayant « attaqué » le POS 2000 et de s'en remettre à la « sagesse d'un tribunal », ce qui bien évidemment ne laissait que peu de place pour un jugement en faveur de la Commune.

C'est cette annulation et le retour au POS de 1990 qui sont à l'origine de l'un des principaux griefs que l'on peut faire à ce PLU, celui de n'être « qu'un emplâtre sur une jambe de bois » qui ne régle aucun des problèmes de fond, mais surtout qui amplifie les errements de ces dix dernières années.

Il en effet savoir qu'à partir de 2005, et en partie grâce à des modifications du POS à répétition, d'importantes opérations immobilières ont été facilitées, qui sont venues amplifier les « ouvertures » à l'urbanisation du POS 1990, que nous avions pourtant souhaité réduire dans le POS 2000 :

- d'une part pour respecter l'esprit de la Loi
- d'autre part pour éviter ce mitage de notre Commune, peu économe de l'espace et générateur de coûts pour la collectivité.

Ainsi, en une douzaine d'années, la quasi-totalité des réserves foncières que nous avions constitué pour les 25 à 30 prochaines années, a été consommée par cette frénésie de « bétonite aigüe » qui a fait des dégâts irréversibles ce qui rend incohérentes un grand nombre d'orientations de ce projet de PLU, élaboré par celles et ceux qui ont commis ces erreurs irréparables.

Ce sont ces propositions destinées à « corriger » l'incorrigible et/ou à réparer « l'irréparable » qui nourrissent les nombreux griefs à l'encontre de ce PLU.

Je ne peux cependant revendiquer être exhaustif avec ces remarques et commentaires, d'autant qu'il serait prétentieux et surtout illusoire de prétendre maîtriser une telle masse de documents, élaborés par des cabinets disposant d'importantes ressources et validés par des fonctionnaires en nombre conséquent dont c'est le « métier » ; les deux étant d'ailleurs rémunérés par les contribuables.

Aussi, c'est avec mes modestes moyens, mais avec ma connaissance de l'Histoire, que je vais essayer de vous éclairer tant sur le fond que sur la forme, sur les incohérences, les erreurs, les données erronées qui émaillent en grande partie les documents et ce en dépit du fait, que je n'ai pu me « pencher » que partiellement et par sondage d'ailleurs.

Le but étant simplement, par cette modeste contribution, de vous apporter quelques clés de lecture en complément d'avis versés aux registres par d'autres et qui je l'espère, vous conduiront **à émettre un avis défavorable sur ce PLU et à proposer que la « copie » soit revue.**

AUK 9/4

Je tiens à vous préciser enfin que seuls des soucis de santé m'ont privé de l'opportunité de pouvoir vous rencontrer, car j'aurais préféré vous remettre ce dossier en mains propres et bien sûr vous le commenter de vive voix.

Je tiens aussi à vous préciser que cette démarche n'est en rien animée par des sentiments revanchards ou par des préoccupations de règlement de comptes, comme le laisseront certainement entendre ceux qui sont aux « commandes » de cette Commune depuis 2001 ...

Elle se veut simplement contributive à la « vérité vraie » selon une expression très prisée par nos successeurs et ce afin d'éviter de laisser notre Commune.

Je regrette sincèrement de n'avoir pu échanger avec vous et reste à votre disposition en tant que de besoin.

Je vous remercie par avance pour votre bienveillante compréhension ainsi que pour l'attention que vous porterez à cette contribution.

Je vous demande d'excuser la charge de travail supplémentaire, imposée par la lecture de ces éléments, dont le seul objectif est de pouvoir alimenter vos réflexions et de vous apporter un éclairage supplémentaire avant la rédaction de vos conclusions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mon Général, l'expression de ma parfaite considération.



Jean-Pierre SERRA

AUK 10/11

Plan du dossier

Préambule

Documents contenus dans le dossier du PLU sur le site de la Commune :

Porté à la Connaissance Personnes Publiques Associées

Arrêt du projet de PLU

Tome 1 – Rapport de Présentation
Pièce A : Diagnostic territorial 100 pages
Pièce B : Etat initial de l'environnement 113 pages
Pièce C : Articulation avec les documents d'urbanisme
et les lois supra-communales 29 pages
Pièce D : Explication des choix 69 pages
Pièce E : Analyse des incidences 292 pages
Pièce F : Résumé non technique 38 pages

Tome 2 – PADD 22 pages

Tome 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
8 documents 90 pages

Tome 4 – Règlement 18 documents

Tome 5 – Annexes – plus d'une centaine de documents

Avis des Personnes Publiques Associées

Références et liens avec le POS 2000

Conclusions

A UK11/11

1. Préambule

Eu égard au volume considérable de documents réunis dans le dossier d'enquête, il ne m'a pas été possible de les examiner dans le détail et dans leur totalité de façon exhaustive.

J'ai donc choisi de respecter la numérotation retenue (Tomes et Dossiers) afin de faciliter la lecture de cette contribution.

De plus, le « Porté à la Connaissance Personnes Publiques Associées » n'a pas été traité.

2. Arrêt du projet de PLU

2.1. Tome 1 – Rapport de Présentation

2.1.1. Pièce A : Diagnostic territorial 100 pages

Comme indiqué en préambule, la lecture du diagnostic territorial, qui devrait pourtant « camper le décor » du projet de PLU, permet d'identifier un certaine nombre de constats plus que discutables.
Pas aisé cependant d'être exhaustif aussi, je me limiterai à en mettre quelques-unes en évidence dans certains chapitres comme le profil socio-démographique, l'habitat ou encore l'économie.

De plus, la rédaction des deux premiers chapitres donnent le ton d'une présentation quelque peu orientée.
Ainsi, en est-il dans le sous-chapitre « Les temps modernes » pour la référence au ski nautique et notamment la création de la « première structure d'entraînement de ski nautique ».
En effet, il s'agit en fait de « feu » le « Centre National de Ski Nautique » (CNSN) de la Fédération Française de Ski Nautique (FFSN) qui a été réalisé dans les années 90 en non 80, mais qui depuis que cette Municipalité l'a « privatisé », n'a plus cette vocation. D'ailleurs les principaux bâtiments ont été transformés en restaurant et en plage privée !

Pour le « fun », précisons aussi que Roquebrune s'étend sur 10 610 ha, alors que Paris s'étend sur 10 540 ...
La comparaison avec notre capitale est certainement un « acte manqué », traduisant un bien sinistre avenir en « tout béton » de notre exceptionnel patrimoine environnemental ...

D'ailleurs la référence à la densité par habitant, introduite dans ce chapitre 2.2, reviendra à maintes reprises dans les démonstrations visant à nous lancer dans une démographie galopante aussi inacceptable qu'injustifiée ...

Au sous-chapitre 2.2.3, la description de La Bouverie depuis l'émergence de cette « ville nouvelle » au Nord de la Commune en 1966 passe sous silence, les dernières évolutions et notamment le scandaleux bétonage de l'une des réserves foncières que nous avions laissées en « héritage », à savoir le « Cœur de la Bouverie » ...
Le bétonnage outrancier et non conforme aux attentes exprimées par la population, a anéanti prématurément l'un des sites d'urbanisation future au plus fort potentiel ...
De même, écrire que la « ZAC Raphèle apporte également une mixité d'habitats » témoigne de l'incohérence qui a marqué l'urbanisation de notre Commune depuis 2005, comme nous le verrons à de nombreuses reprises.
En effet, l'extension de la zone d'activités prévue en vis-à-vis de la première, a été remplacée par des résidences, privant ainsi la zone de ces capacités d'extension réclamées par le PLU, mais conduisant à « bétonner » par des logements de natures diverses (résidentielles, locatives, touristique, etc ..., sans qu'aucun logement social n'ait été imposé.

Au sous-chapitre 2.2.5, on retrouve d'autres « énormités comme celle sur le site urbain Nord où l'on nous dit en conclusion que ces quartiers sont « en devenirs » et qu'ils ont connu un fort développement depuis les années 2000.

En fait, la lecture des éléments que j'apporte sur le fameux POS 2000 vous permettront de constater que c'était sur ces secteurs que les réductions de constructibilités avaient été imposées.
Or, l'annulation « miraculeuse » souhaitée par nos successeurs en ramenant le zonage de ces quartiers à celui de 1990, bien trop permissif a conduit à un mitage absolument ahurissant ...

Pour ce qui concerne le secteur « Site urbain Sud », le constat ne met pas en évidence son détournement de la vocation qui avait été souhaitée dans le POS 2000, à savoir « les activités de loisirs, de sport et d'hébergement touristique. »
En effet, la décision d'ouvrir à l'urbanisation pour de l'habitat permanent dans le secteur du Perrussier et ce en dépit du fait d'un apport de logements sociaux, a été préjudiciable aux équilibres démographiques communaux.
Pire encore, le « détournement » de la vocation de la ZAC du Perrussier, initialement orientée vers les activités touristiques, tout en imposant une part de logements pour les actifs, a consolidé cette orientation néfaste depuis ces derniers mois.
Nous aurons l'occasion de mettre en évidence les documents contradictoires qui sont produits sur cette ZAC, dont on nous propose aujourd'hui d'augmenter l'emprise pour répondre à la mixité sociale.
Dans ce cas encore, on se moque de nous !

Au chapitre 3 « Profil socio-démographique », outre le fait qu'il aurait été opportun de s'étendre un peu plus sur les données rétrospectives de l'évolution de la population, on peut s'étonner du choix des séries de données pour établir des comparaisons.
En effet, cette référence systématique à la densité moyenne de la population est totalement incohérente pour une Commune comme la nôtre.
Le pire c'est qu'au final dans ce diagnostic, dans la rubrique « Ce qu'il fait retenir » rien ne laisse supposer qu'un accroissement de la population tel qu'envisagé dans ce PLU, est souhaitable voire un fort enjeu !

Au chapitre 4, traitant de l'habitat, les mêmes causes ont les mêmes effets.
On peut d'étonner par exemple de l'inversion de la proportion entre résidences principales (RP) et résidences secondaires (RS) sur une année entre 2012 et 2013 !!!
D'autant que cette tendance est infirmée par les données INSEE du dernier recensement, celui de 2014 et même 2015 !!!!
Il est évident que la situation de notre Commune qui compte, et ce depuis longtemps, plus de logements que d'habitants, impose une analyse et un retraitement des données spécifiques...
De plus, les séries notamment au niveau des années de référence ne sont pas homogènes, parfois 2012, parfois 2013, etc ....

Pour ce qui concerne le sous-chapitre 4.2.2 traitant du parc social, les choses sont encore plus sidérantes, car les données sont exprimées parfois en pourcentage, parfois en nombre et de plus sur des années de référence différentes ...
En effet, il est fait référence à 326 logements sociaux qui représenteraient 4,8% des logements totaux du territoire communal, qui au paragraphe précédent s'élève à 12 471 logements !!!
Cherchons l'erreur !!
Pire encore, le détail du décompte des logements figure à la page suivante dans un tableau de « synthèse » !!!!
Le seul souci, c'est que outre l'oubli des titres de colonnes pour le détail et les incohérences dans les titres des lignes, on découvre que le total intègre ceux de « feu » le Foyer Logement de La Recampado, à savoir 59 unités...
Or, cet établissement a été fermé de façon aussi inqualifiable qu'injustifiée en 2009 !!!

La rubrique « Ce qui faut retenir » dresse une synthèse assez invraisemblable, puisque :
- le nombre de logements a encore changé, puisqu'il est indiqué « 12 851 ... en 2013 »,
- l'inversion de la répartition entre RP et RS est soulignée, ce qui est invraisemblable,
- le pourcentage de logements sociaux a encore évolué, puisque cette fois il est porté à 4,8% pour le même nombre pourtant erroné de 326,

ALK13/11

Le tout agrémenté de platitudes comme celles sur les prix d'achats ou encore la faible présence des familles modestes chez les acquéreurs !
Quant à l'introduction de la Loi SRU, nous aurons l'occasion d'y revenir ...

Au chapitre 5 « Enjeux démographique et d'habitat », la croissance démographique est évaluée entre 2007 et 2012.
Dans ce cas encore, la vision dynamique et rétrospective par rapport au dernier document d'urbanisme voté en totalité, à savoir celui de 1990, maintes fois modifiés entre 2005 et ce jour ...
La figure 21 dans les pages suivantes est à cet égard plus qu'instructive, car elle met en évidence, la puissance avec laquelle la permissivité du POS de 90 doublée de modifications bien orientées ont consommé de façon aussi incohérente qu'injustifiée non seulement les réserves foncières communales que nous avions laissées en héritage, mais aussi les potentialités résiduelles en termes d'espaces ...

Au chapitre 6 « Economie », nombreuses sont les « erreurs » et/ou « incohérences » relevées sur les sous-chapitres examinés hors tourisme et agriculture...

Au sous-chapitre 6.2.1.3 « Les parcs d'activités », on découvre des choses encore plus sidérantes ...
En effet, la confusion est entretenue par l'utilisation alternatives des termes « Zone d'Activités » (ZA) et « Zone d'Aménagement Concertée » (ZAC) ...
Le plus étonnant reste tout de même la description de la Zone des Garillans Est, dont l'aménagement a été plus que contesté pour les tranches 2 & 3 de la ZAC, remblayées et parfois construites alors qu'elles n'auraient pu l'être qu'après la réalisation des ouvrages compensatoires prévus dans le règlement de la ZAC ...
Or, si l'on observe les chiffres indiqués dans le tableau 7 de la page 26, il est indiqué que sur les 22,15 hectares de la « zone » 13,79 sont déjà construits soit plus de la moitié, alors que la première tranche ne représentait qu'un quart de la totalité ...
Si l'on observe la carte 6, elle nous apporte son lot « d'originalités » et de « surprises », tant au niveau du graphisme que des détails.
On peut s'interroger sur le périmètre de la « ZAC des Garillans » et surtout sur celui des zones constructibles, puisque semblent exclus les terrains et les constructions au Sud de la zone rayée en rouge.
Le plus étonnant est que dans cet oubli, on retrouve des constructions légalement réalisées et d'autres totalement illégales car ne relevant pas de la première tranche et implantée sur des terrains irrégulièrement remblayés ...
D'ailleurs des procédures sont pendantes et la justice devrait avoir à se prononcer ....
Quant au Parc d'Activités de Raphèle, sa capacité résiduelle a été « amputée » par le changement de destination de la zone située en face, initialement prévue à cet effet, comme le montre remarquablement la carte 5 !!!

Au chapitre 7 « Les morphologies urbaines », on retrouve quelques-unes des clés de lecture permettant d'attester que la gestion de l'urbanisme de ces dernières années, voire derniers mois, a eu des conséquences irréversibles ... Ainsi en est-il de l'habitat collectif au chapitre 7.2.7, où la transformation de l'un des emblèmes de notre Commune, « La Coopérative Vinicole » a été une véritable « désastre » ...

D'abord au plan des opportunités gâchées par « l'appât du gain », car ce site aurait du avoir la vocation mixte qui aurait solutionné bien avant l'heure quelques-uns des « problèmes » de ce PLU.
En effet, le Centre de Secours, des logements sociaux, voire des équipements municipaux et/ou à vocation économique/touristique/agricole/sociale auraient pu cohabiter aux portes du Village et dans un lieu offrant des usages multiples et complémentaires ?

Ensuite au plan de l'esthétique et de l'intégration dans le site ... Il est curieux que l'ABF, ne se soit pas opposé à une telle défiguration de l'entrée Est et de plus face à la Chapelle St Pierre, classée à l'Inventaire des Monuments Historiques ...
La lecture de la page 49 est à cet égard édifiante !!!
A la page 50, c'est à nouveau l'une des erreurs stratégiques qui pourtant est citée en exemple !!!
En effet, le stade Julien Cazelles représentait le plus vaste espace foncier municipal encore au cœur du Village, à proximité directe des groupes scolaires et de la Salle des Sports ...

AUc 14/21

La décision d'y implanter un EHPAD alors que le Foyer Logement « Jas de Callian » aurait du être agrandi et médicalisé et alors qu'un tel établissement était nécessaire à La Bouverie, reste l'un des scandales urbanistiques les plus lourds de conséquence ...
En effet, au-delà de la décision de transférer le stade au Perrussier, cette réserve foncière aurait pu répondre à de nombreux enjeux de ce PLU et aurait permis de raisonner différement au niveau de l'aménagement de ce secteur ...
Une fois de plus, l'implantation de cet EHPAD à cet endroit, a conduit à la consommation de la totalité de l'espace disponible dans les groupes scolaires, y compris en gagnant sur le boulodrome et les plateaux sportifs, aujourd'hui disparus !!!
La suite de ce chapitre est malheureusement du « même tonneau » ...
D'autant que l'on peut s'interroger sur les raisons faire cohabiter « vues Google » et extraits cadastraux qui ne prennent pas en compte la réalité ...

Il aurait été plus opportun de faire référence au dernier document d'urbanisme et donc au POS de 90 ... Mais il est vrai que le résultat est si terrifiant que les responsables de ces dérives ont du penser qu'il valait mieux éviter ce type de comparaison ...

Que ce soit au 7.3.1 pour « La Rouvière/Les Planes » ...

Que ce soit au 7.3.2, pour « Le Perrussier » où l'on retrouve la ZAC en phase finale d'aménagement, détournée de sa vocation initiale et devenue une énorme zone d'habitant permanent avec les conséquences que cela va engendrer ...

Que ce soit au 7.3.3 pour « Les Baux – Les Deux Collines/Le Fournel » et dont on nous dit que les PRL « constituent aujourd'hui légalement des lotissements » !!!

Que ce soit au 7.3.4 pour « Les Arquets / Les Blavets / Saint-Barthélémy » où les commentaires alternent entre « l'insipide » et le « consternant » ...

Que ce soit au 7.4.5 où le titre laisse pantois : « L'habitat diffus : l'arrêt de ce type d'urbanisation », lorsque l'on constate ce qui a été autorisé entre 2005 et aujourd'hui !!! On se moque du monde !!!
Que dire alors de « ce qu'il faut retenir » de l'un des points les plus importants de ce diagnostic, qui n'est est pas un !!!

Au chapitre 8 « Le littoral roquebrunois orienté vers le tourisme », le cas du « Port Soleil » dénommé par ailleurs dans les documents « Port du Soleil » reste à élucider !!!
En effet après les épisodes « juridico-financiers », après la réalisation d'une voie d'accès défigurant nos calanques, voici qu'est proposée une extension du port vers les terres, aussi inqualifiable qu'injustifiée !!!
Il convient donc de supprimer dans « Ce qu'il faut retenir » toute référence à un projet de réhabilitation de ce port !!!

L'examen trop succinct des chapitres 9 à 13 me conduit à laisser à d'autres, le soin de s'y pencher ...

Au niveau du chapitre 14 « Conclusions du diagnostic territorial », les tableaux destinés à mettre en « exergue les points forts et les points faibles, et d'identifier et hiérarchiser les enjeux qui en découlent » reprennent en fait des conclusions hâtives ...

En effet et comme nous l'avons vu, les documents produits ainsi que les comparaisons retenues, ne permettent pas d'établir de tels constats que ce soit sur le thème de la démographie ou du logement ...
Dans ce dernier cas, on s'interroge sur l'impact des « entrées de villes au niveau des zones d'activités le long de la RD7 » ...

AUK 1571

2.1.2. Pièce B : Etat initial de l'environnement 113 pages

L'examen des 113 pages de ce volumineux dossier n'a pu être que succinct eu égard à mes modestes moyens et aux délais impartis ...

Je ne doute cependant pas que des personnes publiques associées ainsi que des associations citoyennes aient des remarques bien plus pertinentes à formuler ...

Quelques points cependant :
- pourquoi ne pas avoir retenu pour toutes les comparaisons la période d'observation du tableau 7 à savoir 2000 à 2014 ou mieux encore celle comprise entre le dernier POS à savoir 1990 et 2014 ?
- pourquoi des éléments remarquables de notre patrimoine bâti ont-ils disparu de ce document ?
- d'où vient cette tendance à « découvrir » ou à « zapper » des domaines agricoles remarquables ? comme d'ailleurs pour les bâtiments remarquables qu'ils soient ou nom en péril, voire bizarrement dénommés à l'instar du « Moulin de Sainte Candie » ?
- assez curieux aussi de découvrir à la page 92 sur la carte 52 du PPRI, que la ZAC des Garillans est en zone bleue, alors que les remblaiements sont en partie illégaux et surtout que les récentes inondations ont noyé des parties importantes de cette ZAC notamment côté Est, noyant les constructions y compris communales ? Que dire donc du classement en « zone rouge » d'un secteur de la RDN 7 alors que c'était à la création de la ZAC, la référence du seuil de remblaiement !!!

2.1.3. Pièce C : Articulation avec les documents d'urbanisme et les lois supra-communales 29 pages

Dans ce cas aussi, pas suffisamment de temps à consacrer à ce document, qui sera assurément examiné par d'autres ...

Une remarque cependant une fois de plus sur « Le Port du Petit Ferréol » dénommé ici « Port du Soleil » et ailleurs « Port Soleil » ...
Il est étonnant cette fois encore, que les infractions ayant fait l'objet de procès-verbaux et ayant forcément des conséquences sur ce projet n'aient pas été relevées et intégrées dans la réflexion globale ...

2.1.4. Pièce D : Explication des choix 69 pages

Normalement, ce document devrait être celui permettant de comprendre la « logique » des réflexions de la Majorité Municipale et de mesurer la cohérence des orientations proposées ...
Force est de constater que c'est plutôt l'inverse qui ressort de l'examen de ces 69 pages.

D'entrée de jeu, les tableaux recensant les équipements entretiennent un flou artistique avec de nombreuses erreurs de classification, de dénomination et de répartition.
Il en est de même de certaines orientations générales du PADD qui ne sont que déclaratives et pas suffisamment étayées par des données et des tendances ...
Ainsi en est-il pour les perspectives en termes de démographie, logement ou encore économie et activités.
Est ensuite calculée sur la base de photos « satellite », le foncier potentiellement disponible sur chacun des secteurs.

Sont ensuite précisées les surfaces de plancher restantes dans les cinq ZACs qui sont maintenues au PLUS, puisqu'on y apprend que huit d'entre elles ont été supprimées. On peut cependant s'étonner de retrouver dans d'autres dossiers du PLU, des références et même des pièces concernant certaines de ces ZACs.
C'est ainsi que l'on retrouve le PAZ et le RAZ de la ZAC du Perrussier, dont on peut s'étonner de la suppression, puisqu'il est demandé de déclasser des EBC et d'étendre le périmètre d'urbanisation avec un ER SMS.
On cherche la cohérence de tout cela !!!

ALK 16/24

De même, on constate des « fraicheurs » de document plus qu'aléatoires dans ces documents d'urbanisme puisque le PAZ de la zone des Garillans est celui d'origine, signé par André CABASSE et que le RAZ ne figure pas dans les pièces produites.
Les montages photos (cartes 8 à 12) pour les cinq ZACs restantes : Garillans, Planes (dénommée ailleurs Golf ???), Gaillarde Nord, Sambracitana et Bougnon donnent les périmètres, ce qui pour la ZAC des Garillans n'est pas sans intérêt (A rapprocher de la carte 6 du Tome 1 – Diagnostic territorial).

C'est au point III.3.3 que l'on découvre les estimations en matière de logements générées par des massives ouvertures à l'urbanisation.
Le nombre de logements « libres » à créer est évalué à 1 460 sur 10 ans, auxquels s'ajoutent 1 376 logements locatifs sociaux, soit au total 2 826 logements, sachant que ce chiffre sera appelé à évoluer puisque le nombre de logements sociaux est un pourcentage des résidences principales
Le détail des logements potentiellement disponibles dans les zones urbaines (tableau 12 p 22), suivi de la synthèse au tableau 13 fait frémir.
D'autant qu'à la page suivante, les chiffres ont « évolué » car on y apprend cette fois que ce sont 1 461 logements supplémentaires « libres » et 1 178 logements sociaux qui seraient envisagés soit un total de 2 639 logements.
Du pur délire, puisque cela pourrait au final représenter un afflux de population de plus de 6 000 habitants à l'échéance 2028, soit 50% de la population actuelle en plus !

Au chapitre 5 sont listés les motifs de délimitation des nouvelles zones du PLU ...
Il est curieux de constater que l'on fait parfois référence au POS 2000 pour argumenter sur certaines évolutions !
Pas aisé de retrouver ses « petits » au chapitre 6 sur les emplacements réservés !

Quant au chapitre 7 donnant le bilan des changements de zonage entre le POS et le PLU, les choix de représentation graphique ne permettent de s'y retrouver que dans de rares cas.
Il eut été préférable de mettre en vis-à-vis en mode « avant/après » les changements de zonage plutôt que de les superposer.
De plus le choix d'en proposer quatre par pages réduit considérablement le niveau de détail et maintient ainsi une impossibilité pour le lecteur à prendre la mesure de ces évolutions.
Le tableau 19 à la page 58 montre les évolutions entre le POS et le PLU
Le tableau 20 à la page 58 donne le détail des surfaces par zone avec un montant total supérieur à la superficie de la Commune.

Les changements apportés sur les espaces boisés classés (EBC) en est une parfaite illustration.

On peut d'étonner du déclassement en prolongement de la zone résidentielle de Raphèle, justifié par une opération de mixité sociale, alors que ces programmes auraient dû à l'origine, intégrer ce type de logements.
De même sur le secteur des Arquets, le déclassement pour une OAP plus que contestable devrait en interpeller plus d'un et les amener à s'interroger sur les véritables motivations de ce déclassement. La création d'un camping, alors que la Commune en est largement dotée et que les équipements hôteliers manquent, susciter les mêmes réactions.
Rappelons que cette Municipalité a détourné de sa vocation première la ZAC du Perrussier sur laquelle étaient prévus hôtel et résidence de tourisme.
Encore une illustration de la cohérence des décisions prises !
La suppression de l'EBC des Castagniers devenus Colombelle est aussi assez déroutante, puisque l'on est dans la continuité avérée de la Forêt Domaniale de Palayson.

Concernant le secteur des Issambres, on constate que l'avis de la CDNPS a été pris en compte, alors que sur les autres cela n'a pas été le cas !

Une « bizarrerie » supplémentaire !

2.1.5. Pièce E : Analyse des incidences 292 pages dont 87 Mairie et 205 Cabinet Eco Med (représentant 410 pages)

L'examen des 292 pages de ce volumineux dossier, qui en représente beaucoup plus (cf.ci-dessus) n'a pu être que succinct eu égard à mes modestes moyens et aux délais impartis ...

2.1.6. Pièce F : Résumé non technique 38 pages

S'agissant d'une synthèse des points abordés précédemment, ce dossier n'a pas été analysé.

2.2. Tome 2 – PADD 25 pages

Comme on pouvait s'y attendre le PADD confirme les orientations retenues.

L'axe 5 « Chiffre des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » est un numéro de « haute voltige » extrêmement périlleux, puisque y sont détaillés tous les « emplâtres posés sur cette jambe de bois » qu'est le POS 90 modifié à de nombreuses reprises par cette Municipalité.

Les attendus sont à cet égard particulièrement édifiants :
- un POS ayant ouvert 150 ha à l'urbanisation
- un déficit de 1 400 logements sociaux
- une croissance actuelle de 140 habitants/an (NDLR : en contradiction avec les objectifs retenus)
- ...
- des espaces dédiés au développement économiques insuffisant car arrivant à saturation comme Raphèle et Garillans (NDLR : ils ont consommé l'extension de Raphèle et non pas traité la problématique inondations des Garillans)
- ...

Sont confirmés au 5.1, les « besoins communaux à 10 ans en matière d'habitats et de logements sociaux » qui s'établit finalement à une augmentation de la population de près de 4 000 personnes à 10 ans, soit un tiers de la population d'aujourd'hui ...
Inadmissible !!!
Au 5.6, on ne fait plus référence qu'à 1 680 nouveaux habitants à 10 ans, chiffre qui semble-t-il n'intègrent pas les 3 000 nouveaux habitants des 1 400 logements sociaux !

Il aurait été opportun de reprendre en conclusion un tableau de synthèse mettant en évidence ces chiffres absolument sidérants !

2.3. Tome 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 8 documents 90 pages

Le dossier comprend 8 documents pour une total de 90 pages, pour les 7 OAP listés ci-dessous.

- Identification de la trame verte et bleue communale
- Entrée de ville Colombelle - Garillans
- Déplacement du Centre de secours et création d'un camping sur le site des Arquets
- Densification du vieux Village et création d'un Pôle seniors
- Extension de la zone d'habitat au Perrussier
- Création d'un Pôle seniors aux Issambres
- Opération de Mixité Sociale au quartier des Combettes

A l'évidence, les dossiers de justification de ces OAP manquent d'argumentation en termes d'opportunité, de dimensionnement voire d'objectifs visés ; de plus, ils ne sont pas appuyés sur des données chiffrées.

ALK 18/21

Celui intitulé « Déplacement du Centre de secours et création d'un camping sur le site des Arquets » en est un parfait exemple d'autant qu'il prend appui sur la suppression d'un EBC.

Celui intitulé « Entrée de ville Colombelle – Garillans » n'échappe pas à cette règle et l'on peut d'ailleurs être très circonspect quant à la recevabilité d'un tel dossier, eu égard aux enjeux affichées par la Commune, mais aussi par la CAVEM.

Celui intitulé « Densification du vieux Village et création d'un Pôle seniors » laisse planer autant d'interrogations. Le schéma d'intention est réduit à sa simple expression et le document graphique démontre une réelle approximation quant aux impacts de ce projet dans un site aussi sensible.
Le plus curieux est assurément cette voie, qui traverse l'une des deux zones bâties, alors qu'elle aurait pu emprunter un tracé plus « sécurisée »...

Cet autre intitulé « Extension de la zone d'habitat au Perrussier » est tout aussi sidérant, si l'on considère que cette opération de mixité sociale aurait du et pu, être intégrée dans la modification de la ZAC toujours en construction à ce jour alors qu'il est envisagé de la supprimer !!!

De même, celui intitulé « Création d'un Pôle seniors aux Issambres » est envisagé à quelques mètres d'un Foyer Logement qui a été fermé, puis vendu pour être transformé en résidence de grand standing !!!

Quant à celui dénommé « Opération de Mixité Sociale au quartier des Combettes », il y a de grandes chances pour que des arguments aient été développés par d'autres contributeurs.

D'autres remarques viendront dans ma conclusion pour dénoncer cette vision au coup par coup et sans approche globale qui est à proscrire dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme.

2.4. Tome 4 – Règlement 18 documents

L'examen même succinct de ce document permet de vérifier qu'il traduit de fait les mêmes incohérences, puisqu'il s'appuie sur les mêmes orientations

2.5. Tome 5 – Annexes – plus d'une centaine de documents

Impossible dans le délai imparti de prendre connaissance de la masse des documents annexés, même si certains d'entre eux, comme le PPRI mériterait que l'on s'y attarde sérieusement.

3. Avis des Personnes Publiques Associées – 29 documents

La lecture d'une partie de ces documents et notamment les avis des services de l'Etat permettent de mesurer le nombre important de remarques, observations, griefs, demandes de rectifications, demandes d'éclaircissements, etc ... formulés tant sur la phase diagnostic que sur les objectifs, orientations et propositions.

Nul doute donc qu'il faille que la Commune les prenne en compte, ce qui imposera de revoir la « copie », tant sur le fond que sur la forme.

Nul doute aussi que la masse de ces observations ne conduisent d'ores et déjà à conclure sur un avis défavorable cette enquête.

AUK 19/21

4. Références et liens POS 2000

Comme je l'ai indiqué à de nombreuses reprises, ne pas faire référence au POS 2000 et ne pas prendre en compte les impacts négatifs de son annulation souhaitée par nos successeurs et par voie de conséquence, ce retour au POS 90 très permissif notamment dans les zones d'habitat diffus, fausse le diagnostic d'autant que les multiples modifications de 2005 à ce jour en ont amplifié les impacts pour en arriver au désastre urbanistique de ces 10 dernières années ..

Aussi, afin d'apporter des clés de lecture complémentaires et pour moi essentielles, je tiens à votre disposition les présentations multimédias que j'avais réalisées en tant que Maire, pour servir de support à mes interventions :

- devant le Conseil Municipal le 19 juillet 1999 lors de la présenration du projet de POS
- devant la Commission des Sites le 3 décembre 1999
- devant le Conseil Municipal le 10 février 2000 lors de l'arrêt du POS
- devant le Conseil Municipal le 2 octobre 2000 pour l'approbation du POS après l'enquête publique.

5. Conclusions

Il m'appartient à présent de conclure en balayant rapidement ce PLU du Nord au Sud, de La Bouverie aux Issambres en passant par le Village, sans oublier les pôles des « Quatre Chemins » et du « Perrussier – La Rouvière – le Fournel » afin d'en pointer les propositions qui me semblent les plus contestables ...
Sachant que d'autres ont du verser aux registres des éléments sur bien d'autres constats et/ou propositions.

Sur La Bouverie, les changements de zone pour « régulariser » des situations comme « La Bouverie Verte » et/ou « La Lieutenante » doivent être supprimés.

Concernant La Lieutenante, le classement au POS 2000 en zone NA était exclusivement lié au projet « Sophie Estérel » validé par l'Etat.
Ce projet n'ayant jamais vu le jour, la justification du classement devenait caduque.

De même, le cas de l'ex-village de vacances « Le Renouveau » pose un certain nombre de questions :
- pourquoi cette zone n'a pas été identifiée somme SMS ? d'autant qu'elle est à proximité directe des centres de vie !!!
- quelles sont les raisons qui ont conduit à délivrer un permis de construire, alors qu'un sursis à statuer s'imposait en ces temps de finalisation du PLU ?
- est-ce que des équipements touristiques reconnus comme faisant défaut peuvent ainsi être remplacés par de l'habitat résidentiel ?

Pas très cohérent tout cela !
On peut aussi s'interroger sur la position des services de l'Etat quant aux autorisations délivrées ou encore sur cette omission concernant la mixité sociale.

Autres points à relever, l'OAP dans le secteur des Arquets qui doit être impérativement supprimée, car totalement injustifiée.

Au niveau du secteur des « Quatre Chemins », le cas de la ZAC des Garillans doit être examiné sous différents angles ...

D'abord au plan de sa conformité, car le seul document fourni est le PAZ d'origine alors qu'on l'annonce en voie de saturation.

Ensuite au niveau de son remblaiement et de son inondabilité, car il est assez étonnant de constater dans les documents fournis, qu'elle semble « mise hors d'eau » sans pour cela que les ouvrages de compensation prévus dans le cahier des charges de la ZAC n'aient été réalisés.

AUK 20/21

Enfin, par les constructions qui se sont poursuivies au-delà de la tranche 1 et dans des conditions sanctionnées par des procédures judiciaires. ont conduit à des procédures.

Dans ce même secteur, la zone des Castagniers devenue « Colombelle » est certainement l'un des dossiers les plus sensibles de ce PLU, si l'on en juge par les « puissances » qui le soutiennent, mais aussi par les enjeux en termes de contentieux juridique et financier qui semblent se profiler.
Il n'en demeure pas moins que le sort de cette zone a déjà été réglé en son temps, c'est-à-dire en 2008, puisque les services de l'Etat avaient ramené tout ce beau monde dans la réalité réglementaire.

Toujours en périphérie, on note que désormais la Majorité Municipale propose de réduire sinon de mettre un terme à la constructibilité des quartiers Les Fourques, Les Vergers, Bellevue et les Combettes, non sans avoir inséré un ER SMS sur le dernier grand terrain non aménagé.

Dans ce secteur aussi, on peut s'étonner que la zone Ouest qui a été urbanisée très récemment, l'ait été sans intégrer de mixité sociale ; d'autant qu'au POS 2000, sa constructibilité avait été supprimée.

Dans le secteur du « Village », force est de constater que l'on « bétonne » tous les espaces interstitiels.

De plus, sauf erreur ou omission, on ne retrouve pas de références aux contraintes et obligations de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

De même, aucune vision d'aménagement urbain, intégrant des espaces communs, des points de rencontres, des axes de circulation piétonnes, ne semble avoir été intégrée ...

La multitude des ER et leur diversité n'est pas non plus « encadrée » par un document de référence faisant le lien entre les objectifs visés dans un contexte cohérent et global.

Une véritable réflexion d'aménagement et de protection urbaine aurait dû guider les choix et orientations.
On ne peut que le regretter.

Pour ce qui concerne le second pôle en émergence, à savoir « Le Perrussier – La Rouvière- Le Fournel », on ne peut que déplorer que soit confirmée cette orientation d'habitat permanent, imposée par les errements et dérives de ces dernières années.

L'extension de la ZAC du Perrussier qui n'est pas encore terminée, en supprimant un EBC pour y apposer un ER SMS, en est la plus désastreuse illustration.

Quant au pôle littoral des Issambres, dans ce cas encore, les errements de ces dernières années conduisent à des décisions plus que contestables.

En refusant d'utiliser le foncier communal pour réaliser des opérations de logements social et en préférant les vendre pour « combler » les trous d'une gestion financière particulièrement dispendieuse, la grande majorité des opportunités s'est évanouie.

Que ce soit sur la propriété HUIN derrière La Pinède à proximité des écoles ou encore sur le Chemin de La Rivière.
De plus, la « politique » engagée pour récupérer les biens sans maîtres dans les espaces verts de lotissements a contribuer à bouleverser les équilibres de lotissements entiers.

Que dire du projet de requalification du Centre de San Peïre, vraisemblablement plus orienté vers un projet immobilier que vers un cœur de station.

La liste serait encore longue des points qui militent pour que ce PLU reçoive un avis défavorable et qu'il soit revu tant sur le fond que sur la forme.

AUk 21/1

Je ne pense pas être le seul à avoir pointé les incohérences, erreurs ou approximations qui émaillent ces documents.

Je pense ne pas être le seul à redouter les conséquences de ce PLU sur l'avenir de notre Commune.

Que la mixité sociale soit une nécessité, personne ne peut le contester.

Elle repose cependant sur le respect d'un certain nombre de principes pour qu'elle soit réussie.

A l'évidence, ils n'ont pas été pris en compte à travers ce « saupoudrage » et ce « mitage » d'ER sur l'ensemble de la Commune.

Qu'elle ait été zappée depuis cinq ans et pas anticipée depuis 2005, d'autant que la Loi SRU a été voté en 2000, relève de la faute « lourde », mais ne peut justifier de faire peser sur l'avenir de notre Commune de telles hypothèques lourdes de conséquences pour le cadre de vie des Roquebrunoises et Roquebrunois, quel que soit leur quartier.

Tout le monde convient qu'en matière de logement social, le prix du foncier est souvent un frein, on ne peut que condamner celles et ceux qui ont dilapidé l'immense patrimoine que nous avions laissé en héritage.

Pour l'anecdote, je rappelle souvent que la première mission que je m'étais fixé en arrivant à la Mairie le 21 mars 1977, c'était de lister les biens communaux.
Quelle n'avait pas été ma surprise que de constater que « ma » Commune plus vaste que Paris, ne détenait pas un hectare de forêt et que ses biens se limitaient aux bâtiments et/ou installations municipales.
Seule exception, le Parc de la Pinède acquis quelques années plus tôt au Touring Club de France !

Cependant, alors que « le mal est fait », que les constats sont dressés et que les responsables peuvent être identifiés, il n'est plus possible de revenir en arrière, contrairement aux finances où il est toujours possible de redresser la barre, même si c'est long et même si c'est compliqué.

C'est l'une des leçons que j'avais tirée lorsque j'ai été amené à succéder à André CABASSE et me lancer dans l'élaboration du POS 2000.

Le vrai sujet, la principale responsabilité d'un élu réside dans sa capacité à préparer, le meilleur cadre de vie pour les générations à venir.

Ce PLU ne va pas dans ce sens, pire encore il conduit la Commune dans une impasse et nous envoie à grande vitesse dans le mur ...

Il est donc indispensable qu'il reçoive un avis défavorable.

C'est tout le sens de cette modeste contribution.

Fait à Roquebrune-sur-Argens, le jeudi 15 février à 20 h 00



PS : en vous demandant d'excuser les fautes de frappe et autres fautes d'orthographe qui auraient échappées à ma vigilance, eu égard notamment aux délais impartis.

N°825
+239

6/04/22

X ALK 1/7

D.49

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

REQUETE

Monsieur Xavier GARCIA
SCI LE SEMAPHORE DU DRAMONT
357 rue de la Fregate
83600 FREJUS

Madame la Commissaire enquêtrice
Madame Anne Laure KERBOUL
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

DATE : 31/03/2022

OBJET : ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520) du lundi 28 février 2022 au vendredi 01 avril 2022 inclus

SOMMAIRE :

SITUATION DE L'UNITE FONCIERE 2
REFERENCES CADASTRALES 2
CLASSEMENT AU PROJET DE PLU DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 3
ARGUMENTAIRE ET REQUETE 5
DIFFERENCE ENTRE LES PROJETS 2017 ET 2022 5
LA POSSIBILITE DE COMPLETER LA CENTRALITE DE LA BOUVERIE, TOUT EN PRESERVANT LE CORRIDOR ECOLOGIQUE 5
CONCLUSION 6

AU 21 2

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

SITUATION DE L'UNITE FONCIERE

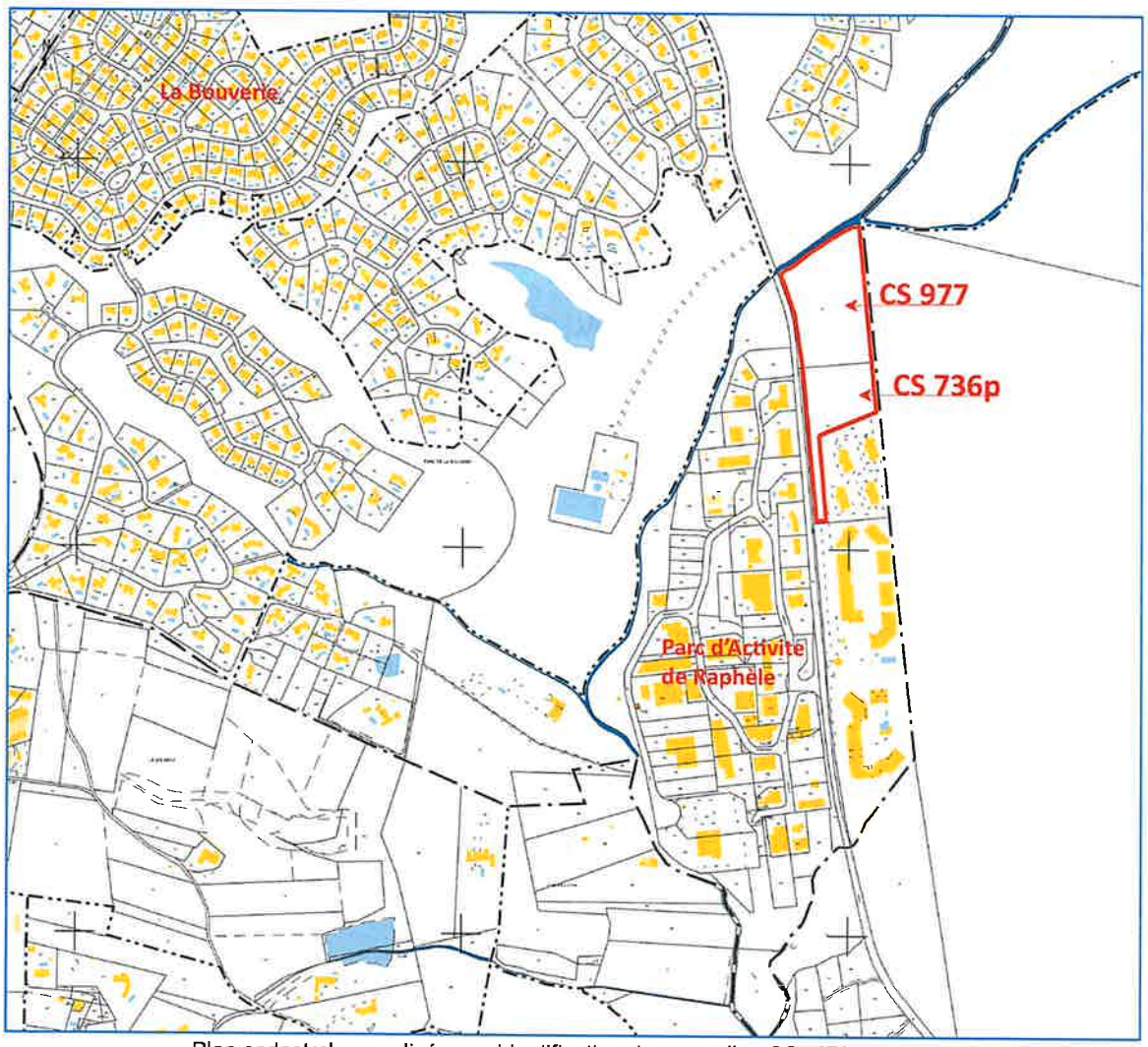
REFERENCES CADASTRALES

Références cadastrales des parcelles objets de la présente requête :

- Section **CS n°736p et 977**.

Adresse de la parcelle :

- **Lieudit RAPHELE** - 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS.

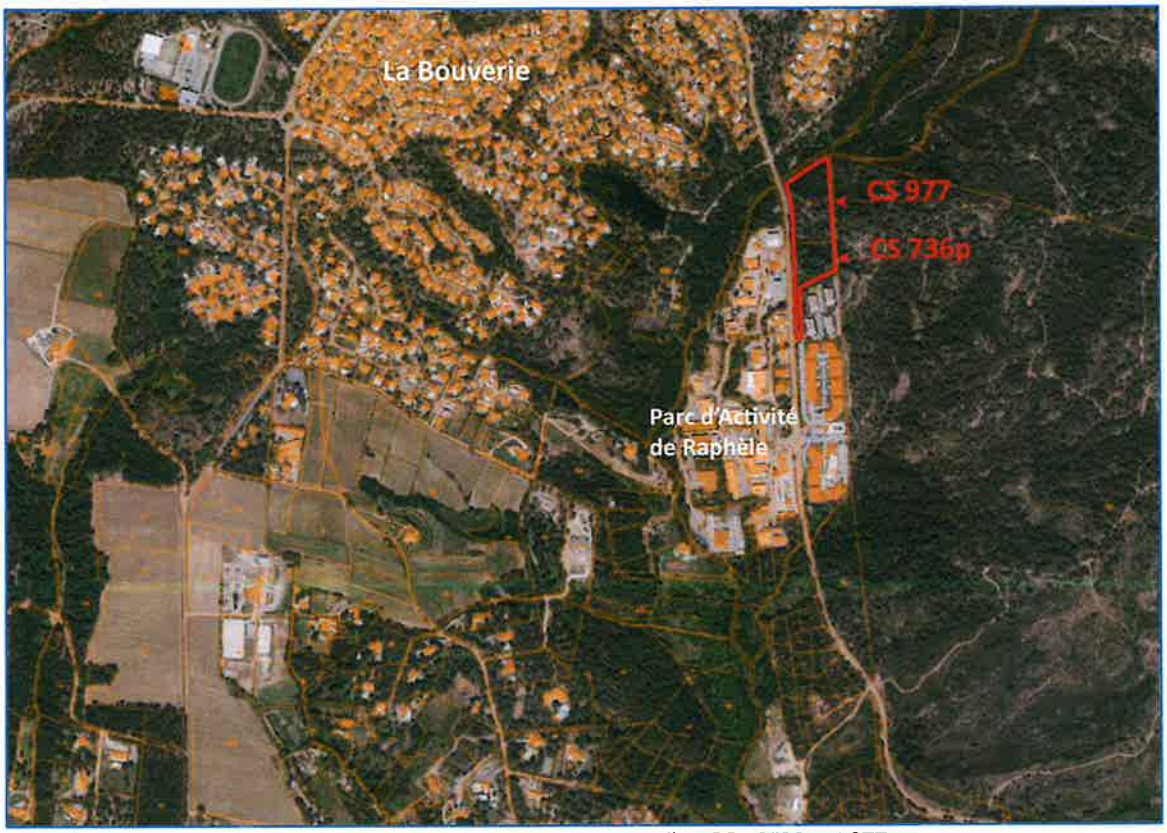


Plan cadastral normalisé avec identification des parcelles CS n°736p et 977

La vue aérienne ci-après montre que les parcelles sont inscrites dans le prolongement d'un ensemble bâti au lieudit Raphèle, qui comporte des logements (au sud) et un parc d'activité (à l'ouest, de l'autre côté de la voie). L'ensemble est situé dans la continuité du quartier de La Bouverie, centralité nord de Roquebrune-sur-Argens, duquel il est seulement séparé par un ruisseau.

AUK3/7

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X



Vue aérienne – Localisation des parcelles CS n°736p et 977

CLASSEMENT AU PROJET DE PLU DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

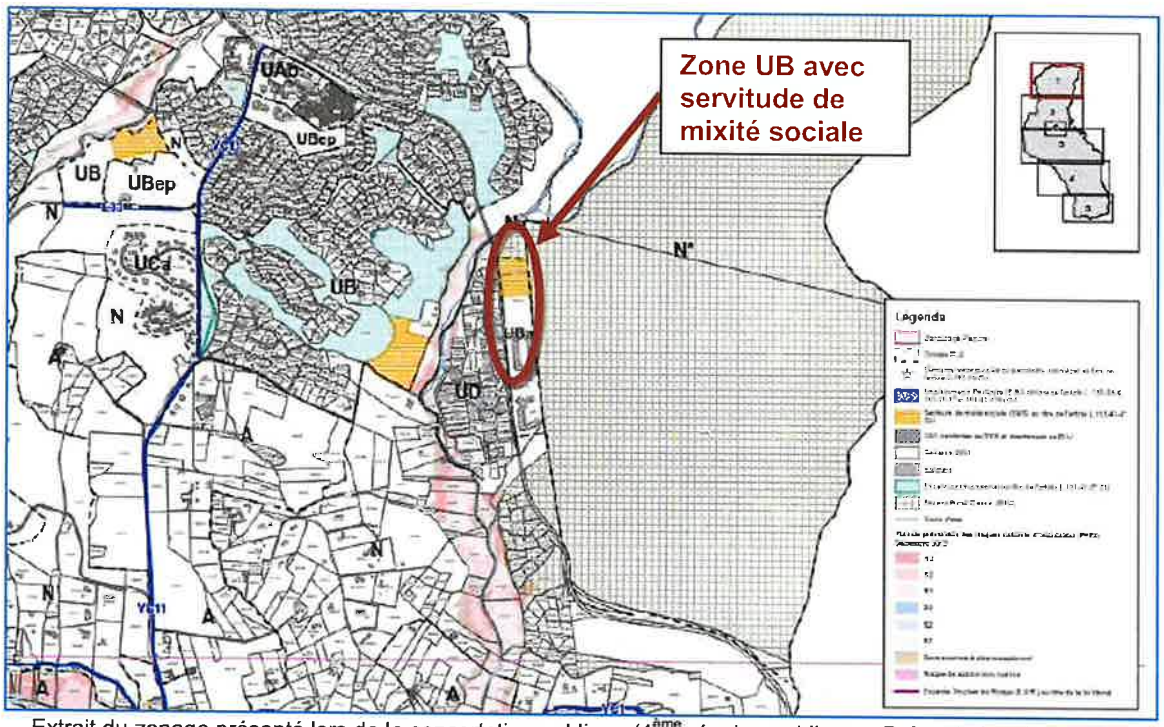
Les parcelles CS n°736p et 977 précitées sont classées comme suit au projet de PLU mis à l'enquête publique :

- **Zone Np**, laquelle correspond « aux espaces naturels remarquables de la commune à protéger » (extrait du règlement écrit).
- Parcelles incluses dans le périmètre de la **ZAC de Raphèle**.

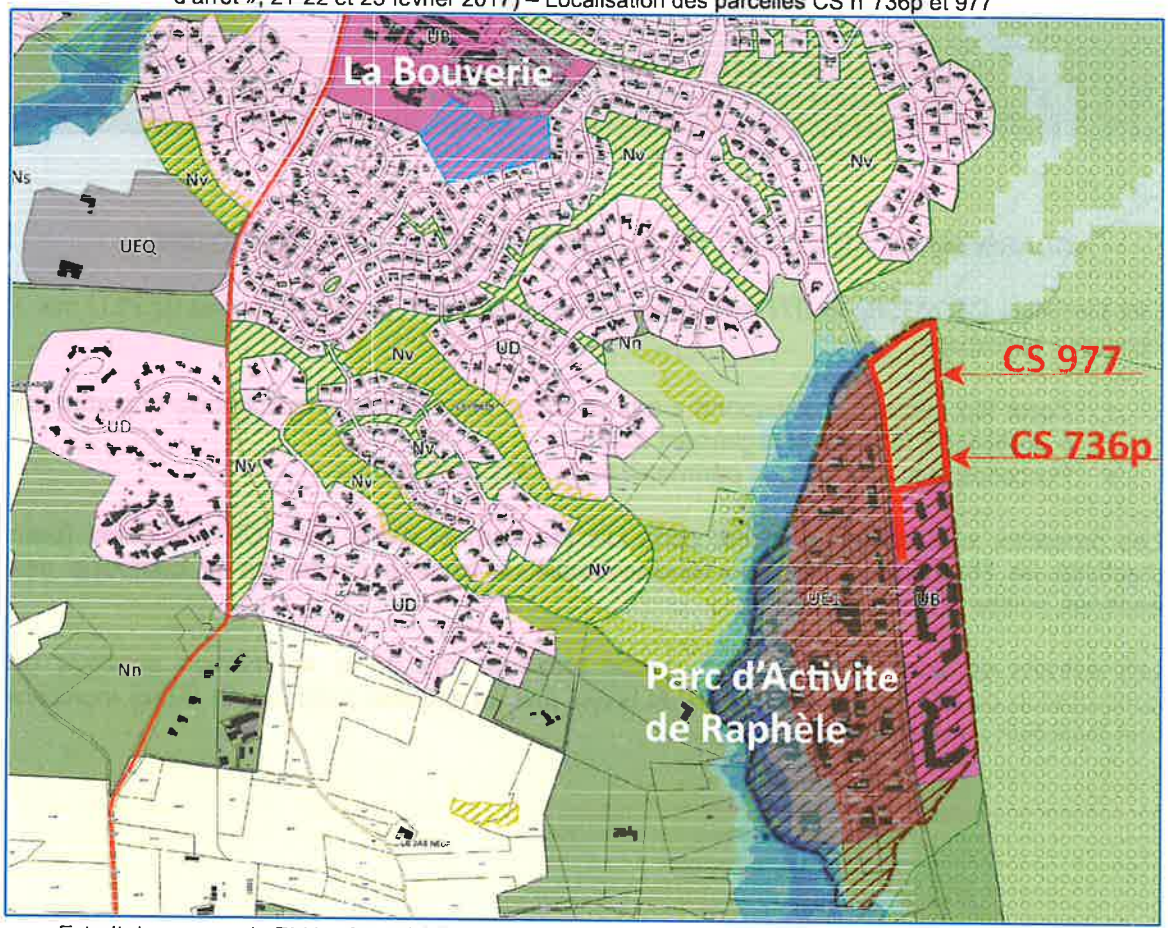
Les parcelles sont contigües d'une zone UB (au sud) et d'une zone UE1 à l'ouest (parc d'activité de Raphèle). A l'Est du foncier étudié, la zone est naturelle et comporte des espaces boisés classés.

Les extraits de zonage qui suivent (projet présenté lors de la 4è réunion publique de concertation de 2017 -PLU précédent- et projet mis à l'enquête publique en 2022) montrent une évolution surprenante du zonage.

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X



Extrait du zonage présenté lors de la concertation publique (4ème réunion publique « Présentation du dossier d'arrêt », 21-22 et 23 février 2017) – Localisation des parcelles CS n°736p et 977



Extrait du zonage du PLU présenté à l'enquête publique – Localisation des parcelles CS n°736p et 977

ACK5A

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

ARGUMENTAIRE ET REQUETE

DIFFERENCE ENTRE LES PROJETS 2017 et 2022

Le requérant a été surpris de l'évolution très importante du zonage affectant ses parcelles, entre les deux PLU (élaboration 2017 ; projet actuel). Le zonage précédent lui paraissait plus logique.

Dans le PLU arrêté, soumis à la présente enquête publique, les parcelles sont affectées d'une zone naturelle protégée et se situent à l'intérieur d'une très ancienne ZAC (zone d'aménagement concerté) dont il n'avait pas été question en 2017.

LA POSSIBILITE DE COMPLETER LA CENTRALITE DE LA BOUVERIE, TOUT EN PRESERVANT LE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les photos aériennes démontrent que le secteur objet des présentes est situé dans la continuité et dans les limites de l'enveloppe urbaine du pôle de La Bouverie.

Le site Natura 200 (Directive oiseaux) est présent plus à l'Est et n'affecte pas directement le site objet des présentes.

Le classement en zone urbaine des deux tiers sud de l'unité foncière permettrait d'achever l'aménagement de cette poche (la lecture en est aisée sur la vue aérienne). Le corridor écologique formé par le ruisseau serait préservé au niveau du tiers nord du foncier, ruisseau dont il est nécessaire de préserver les fonctionnalités.

Le requérant serait favorable à la mise en œuvre d'un projet d'habitat principalement (dont une part de social) mais qui pourrait aussi, pour l'intérêt collectif, être mixé avec des équipements ou des services (exemple : une crèche, du service ou du commerce au besoin).

Le foncier considéré possède toutes les caractéristiques d'une zone destinée à l'urbanisation car elle est totalement équipée, du fait de sa situation dans la continuité de la centralité de la Bouverie et du parc d'activités de Raphèle.

A noter que le requérant dispose des servitudes d'accès nécessaires sur la route de La Bouverie.

Ce secteur déjà anthropisé a vocation à se densifier. En effet, l'élaboration des PLU doit être précédée de l'identification des espaces pouvant être densifiés. La loi dite Climat et Résilience d'août 2021[1] accentue les notions de renouvellement urbain et de densification de l'habitat existant pour répondre aux besoins de la croissance démographique.
Le rapport de présentation du PLU doit notamment analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et des dents creuses. Les parcelles CS n°736p et 97 s'inscrivent en dent creuse dans l'urbanisation.

Le requérant demande en conséquence un zonage plus conforme à la nature du secteur considéré, sous la forme d'une zone urbaine vouée à se densifier dans le cadre du principe

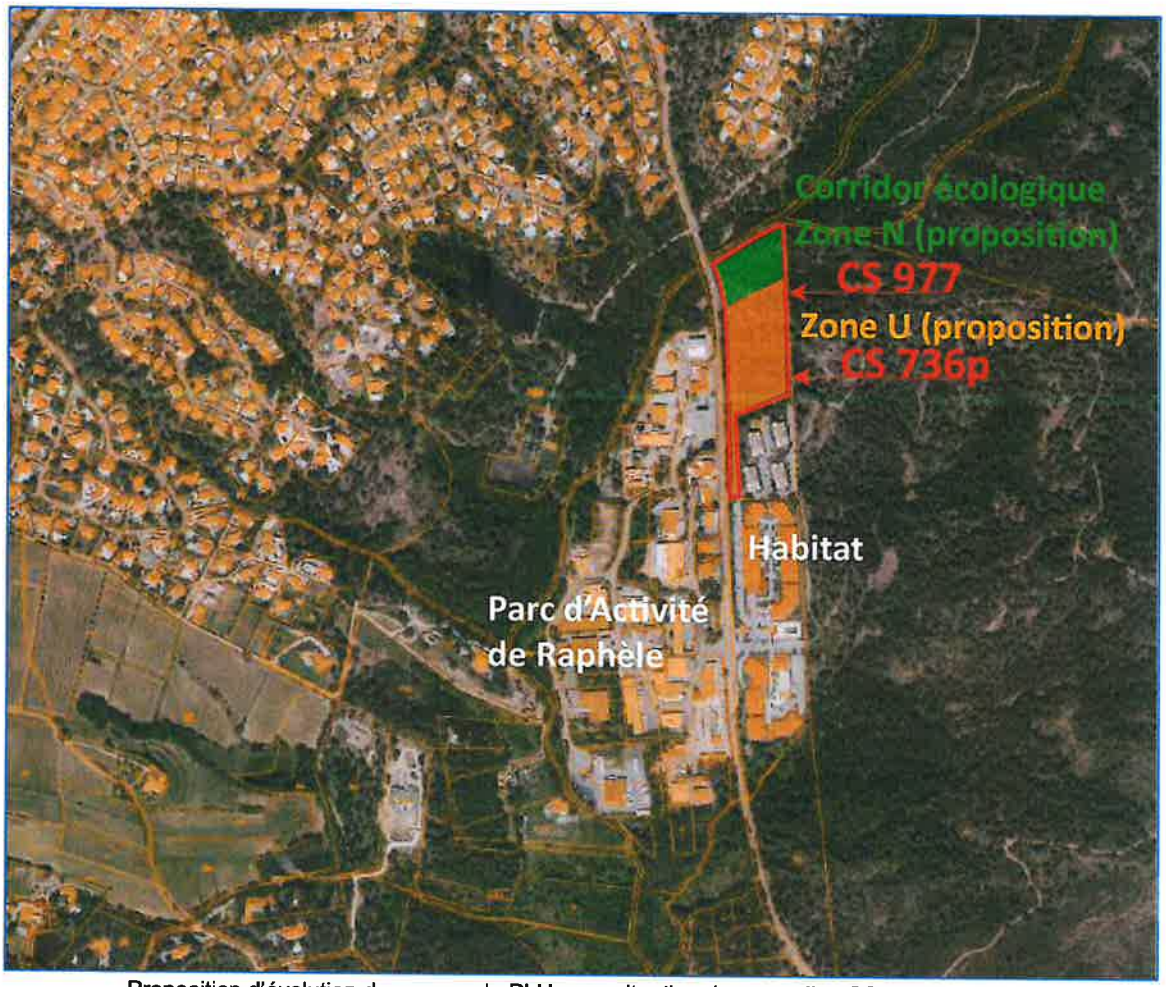
[1] LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets - NOR : TREX2100379L - JORF n°0196 du 24 août 2021

ALK6/7

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

d'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées de la loi « littoral » du 3 janvier 1986[2].

Un tel classement permettrait notamment à la Commune de justifier d'une production de logement en réponse à la demande de l'Etat, dont une part de logement social, sans consommation nouvelle d'espaces encore vierges et également de voir se compléter le tissu des équipements et services, dans le cadre d'un projet mixte si le besoin existe.



Proposition d'évolution du zonage du PLU avec situation des parcelles CS n°736p et 977

CONCLUSION

D'une part, le requérant voudrait des éclaircissements à propos de la ZAC très ancienne, dans l'emprise de laquelle son unité foncière se trouve incluse au projet de zonage arrêté, ZAC qui n'apparaissait pas dans le projet de zonage de 2017 (elle n'aurait pas été clôturée à ce jour ?).

[2] Article L121-8 du code de l'urbanisme, modifié par loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « Elan ») - art. 42 (V) : L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

ACK 7/7

UP | Urban Planning SAS | Conseil en Urbanisme | Aménagement du Territoire
40 Quai d Agrippa - 83600 Port Fréjus | urban.conseil@gmail.com
Siret 902 341 577 000 10 | RCS n° Fréjus B 902 341 577X

D'autre part et s'agissant du zonage du PLU, le requérant demande un zonage urbain pour les parcelles CS n°736p et 97, afin de pouvoir mettre en œuvre un projet qui pourrait compléter la centralité de la Bouverie avec du logement libre, une part de logement social, des équipements de proximité au besoin (exemples : crèche, service, commerce ...). Le foncier considéré est en effet situé dans la continuité de la centralité de la Bouverie et équipé. Le corridor écologique correspondant au ruisseau en limite nord, pourrait en toute logique conserver un zonage naturel protégé.

N°230

011062022 ALK 111

D.50

La construction d'une piste cyclable ne doit pas conduire à la suppression de la circulation à double sens sur l'Allée de l'ancien Train des Pignes. Des mesures d'alignement et d'élargissement doivent être réalisées largement *en amont du lancement de ce projet* ».

Les Issambres : Allée de l'Ancien Train des Pignes













N°232

VALK 1/4/22
1/23

1 page de courrier
+ 2 pages de plaquette commerciales
+ 20 pages de projet de contrat

D.54

ISATIS
ACTIONS POUR L'INTÉGRATION DES PERSONNES SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES

Monsieur le Maire de Roquebrune-sur-Argens
Hôtel de Ville
Rue Grande André Cabasse
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Nice, le 31 mars 2022

Nos références : 220331-JCG/VR

Objet : Requête d'enquête publique

Pièces jointes : 2
- *Dossier de présentation du projet de création d'une Résidence Accueil*
- *Plaquette de présentation de nos résidences accueil niçoises*

Monsieur le Maire,

Nous souhaitons porter à votre connaissance les récents échanges que nous avons eus avec Madame POLLIAN, propriétaire d'un terrain de 3 000 m² situé sur votre commune, rue Jas de Callian, parcelle 386, qu'elle souhaite mettre en vente.

Lors de ces échanges, nous avons fait part à Madame POLLIAN de l'opportunité foncière que représenterait son terrain pour développer un projet à vocation sociale, et plus spécifiquement de logement social accompagné pour personnes souffrant de troubles psychiques prenant la forme d'une Résidence Accueil d'une vingtaine de places gérée par notre association en partenariat avec un bailleur social se portant acquéreur de ladite parcelle.

La création d'une telle structure sur votre commune contribuerait à apporter une réponse adaptée aux nombreux besoins recensés tant par le SIAO du Var, dont une partie non négligeable concerne des adultes souffrant de troubles psychiques, qu'au sein de nos services. Cette Résidence Accueil viendrait en outre compléter notre équipement sur le territoire Var Est, lequel se compose d'un Foyer d'Accueil Médicalisé de Jour pour 15 personnes et d'un SAMSAH (Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés) de 23 places à Saint-Raphaël, et prochainement d'une Résidence Accueil de 21 logements en cours de construction à Fréjus.

Sur le plan architectural, la construction ainsi envisagée porterait sur une superficie au sol de 600 m² avec un étage, et nécessiterait au préalable une modification du PLU.

Madame POLLIAN ayant accueilli de manière très favorable la perspective d'un tel projet, nous souhaitons à présent nous assurer de votre soutien à sa réalisation avant d'engager plus avant les études financières et architecturales nécessaires.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre demande et restant à votre disposition pour vous exposer plus en détail les contours de ce projet,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général

Jean-Claude GRECO

ASSOCIATION POUR L'INTÉGRATION, LE SOUTIEN, L'ACCOMPAGNEMENT AU TRAVAIL ET L'INSERTION SOCIALE
Direction Générale
Astragale Bureaux - 6, avenue Henri Barbusse
06100 Nice
Tél. 04 92 07 87 87
Fax 04 92 07 87 88
directiongenerale@isatis.org
www.isatis.org

ISATIS
ACTIONS POUR L'INTÉGRATION DES PERSONNES SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES

« Ici, il y a un petit jardin où trône un olivier solitaire, quelques légumes et plantes odorantes, des chats peureux et joueurs qui viennent égayer cette bâtisse baignée par un soleil éclatant. »

« Si la résidence Lorenzi était une chanson, ce serait "Le Sud" de Nino Ferrer ! »

« Un entourage disponible et bienveillant vient soutenir les occupants qu'une détresse momentanée viendrait perturber dans ce long cheminement vers une quiétude méritée. »

RÉSIDENCE ACCUEIL "LORENZI"
1, avenue Lorenzi
06100 Nice
Tramway arrêt "Gorbella"

RÉSIDENCE ACCUEIL "BRÉA"
1, av. Guy de Maupassant
06100 Nice
Tramway arrêt "Gorbella"

RÉSIDENCE ACCUEIL "NICETTA"
9, avenue Saint-Maurice
06100 Nice
Tramway arrêt "Valrose"

DIRECTION - GESTION

Direction Territoriale Alpes-Maritimes Littoral
Villa Doucet - 5, avenue Ernest Lairolle - 06100 Nice
Tél. 04 92 07 50 50 - direction.dc@isatis.org

CONTACT

Maÿliss CAMY
Conseillère en économie sociale et familiale
Tél. 06 35 71 34 50 - mayliss.camy@isatis.org

BLOG

https://lesresidencesaccueilisatis.blogspot.com/

www.isatis.org

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES
Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

Réalisation ISATIS - Maïthieu Nore • Photos : © oatawa - stock.adobe.com / © ISATIS • Février 2022

ISATIS
ACTIONS POUR L'INTÉGRATION DES PERSONNES SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES

RÉSIDENCES ACCUEIL



"LORENZI"
18 logements



"BRÉA"
16 logements



"NICETTA"
9 logements

Des lieux où il fait bon vivre !

ALK 2023

Les Résidences accueil sont la réponse à un souhait d'autonomie dans le logement, de soutien dans le quotidien et de développement du lien social. Destinées à des personnes présentant des troubles psychiques, elles sont une solution de logement pérenne ou un tremplin vers de nouvelles perspectives de logement autonome.

Appartement	Redevance	Prestations annexes	APL max*	Reste à charge
T1 env. 18 m²	424,41 €	30 €	370 €	84,41 €
T1 env. 22 m²	441,22 €	30 €	370 €	101,22 €
T1 bis ou T2 env. 30 m²	509,34 €	30 €	370 €	169,34 €

*Pour les personnes percevant les minimas sociaux





LES RÉSIDENCES ACCUEIL DE L'ASSOCIATION ISATIS

Dans les Alpes-Maritimes, l'association ISATIS est gestionnaire de trois Résidences accueil situées dans les quartiers Nord de Nice, à proximité des commerces et des transports en commun.

LE LOGEMENT

Les logements sont pour la majorité des T1 individuels et non-meublés.

Ils sont dotés d'une cuisine semi-équipée et d'une salle de bain privative.

Un contrat d'occupation et un règlement de fonctionnement sont signés au moment de l'admission et un état des lieux du logement est réalisé avant la remise des clefs.

Un agent de maintenance est présent pour les dépannages courants.

+

L'ACCOMPAGNEMENT

Des Maîtresses de maison et une Conseillère en économie sociale et familiale sont présentes la journée et toute la semaine.

Des visites à domicile sont organisées pour soutenir le quotidien des résidents et des entretiens individuels sont proposés pour échanger autour du « Projet d'occupation du logement ».

Le week-end et les jours fériés, une astreinte téléphonique est mise en place.

+

LE LIEN SOCIAL

L'équipe, aidée des résidents, anime tout au long de la semaine des ateliers collectifs et des temps conviviaux : repas communs, ateliers esthétiques, cours de musique, ateliers créatifs...

Les parties communes sont accessibles 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

Une réunion a lieu toutes les semaines pour échanger sur la vie au sein de la résidence. Tandis qu'un conseil de concertation est organisé chaque trimestre avec les représentants des résidents.



Comment faire une demande de logement ?

Une demande de logement au sein des Résidences accueil est soumise à l'accord et à la validation du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO). Un dossier est à remplir avec l'aide d'un travailleur social sur le site internet du SIAO.
Une rencontre avec la Conseillère en économie sociale et familiale est possible, en amont, pour visiter les résidences et participer à un atelier collectif.
Par la suite, la demande sera étudiée par la commission d'admission interne de l'association ISATIS.

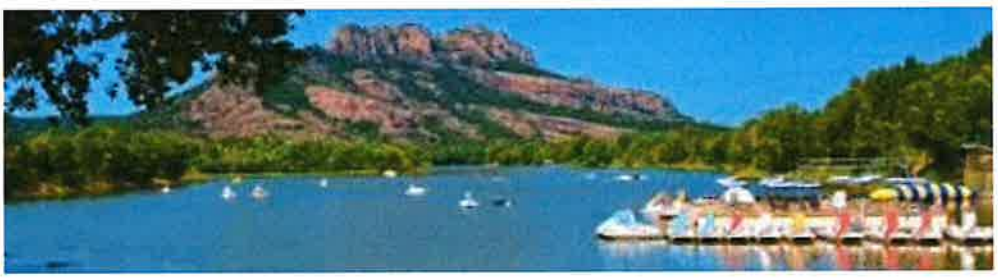
AUK 3123

ALK4/23

ISATIS

ACTIONS POUR L'INTÉGRATION DES PERSONNES SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES





PROJET DE RESIDENCE ACCUEIL

VAR EST

ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Direction Territoriale
Du Var

2022

ASSOCIATION POUR L'INTEGRATION, LE SOUTIEN, L'ACCOMPAGNEMENT ET L'INSERTION SOCIALE
6 avenue Henri Barbusse – Immeuble l'Astragale – 06100 NICE - Tél 04 92 07 87 87 – Fax 04 92 07 87 88
http://www.isatis.org – Email : siège@isatis.org

SOMMAIRE

LES PROMOTEURS DU PROJET

I - DESIGNATION DE L'IMPLANTATION DE LA RESIDENCE ACCUEIL 3

II - DESIGNATION DU DEMANDEUR DE L'AGREMENT PREFECTORAL 3

LE PROJET SOCIAL

I - PRESENTATION DE L'ASSOCIATION ISATIS 4

II – PRESENTATION DU PROJET DE RESIDENCE ACCUEIL 6

1) INTRODUCTION ET REPERAGE DES BESOINS 6
2) LE CADRE REGLEMENTAIRE DE REFERENCE 7
3) LES CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET 8

III - LE FONCTIONNEMENT 9

1) L'ADMISSION 9
2) LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS 10
3) L'ENCADREMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN DES RESIDENTS 11

IV - L'ACCOMPAGNEMENT SANITAIRE ET MEDICO-SOCIAL 16

1) L'ACCOMPAGNEMENT SANITAIRE 16
2) L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET MEDICO-SOCIAL 16

V - LA DIMENSION PARTENARIALE DU PROJET 17

1) LA SOLUTION D'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL : LE ROLE DU BAILLEUR SOCIAL 17
2) LES CONVENTIONS REGLEMENTAIRES DES RESIDENCES D'ACCUEIL 17
3) LE RECOURS AUX SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT POUR MIEUX ACCOMPAGNER LA TRAJECTOIRE DE VIE 18

VI - L'EVALUATION DU PROJET 19

VII - CONCEPTION DES STRUCTURES 19

VIII - LA REDEVANCE 20

IX - L'ECONOMIE DU PROJET SOCIAL 20

ANNEXES

LES PROMOTEURS DU PROJET

I - Désignation de l'implantation de la Résidence Accueil

Commune Département	ROQUEBRUNE SUR ARGENS VAR

II - Désignation du demandeur de l'agrément préfectoral

La personne présentée ci-après est celle qui gérera l'autorisation.

La demande d'agrément est présentée par :

Désignation du gestionnaire de l'établissement	
Raison sociale	**Association ISATIS**
N° et rue Commune Département	6, avenue Henri Barbusse 06100 NICE Alpes-Maritimes
Représentant légal Nom et prénom Qualité Adresse	GRECO Jean-Claude Directeur Général 6, avenue Henri Barbusse 06100 NICE

Désignation de la Direction Territoriale Var ISATIS	
Raison sociale	**Association ISATIS** **Direction Territoriale 83**
N° et rue - Commune	364 avenue Colonel Brooke 83700 SAINT RAPHAEL
Représentant légal Nom et prénom Qualité	Claudine MENARD Directrice Territoriale

ALK7

LE PROJET SOCIAL

I - Présentation de l'Association ISATIS

Président	*Philippe REGIOR*	Directeur Général	*Jean-Claude GRECO*
Siège social	*6, Avenue Henri Barbusse - 06100 NICE*		
Téléphone	*04.92.07.87.87*	Télécopie	*04.92.07.87.88*
Mail	directiongenerale@isatis.org	Statut	*Association Loi 1901*
Numéro d'agrément	*0062009539 (7 août 2000, Préfecture 06)*	Zones d'intervention	*Régions PACA et CORSE, Occitanie*
Activité	*Actions sociales et médico-sociales en faveur de personnes adultes souffrant de troubles psychiques*		
Numéro Siret	*410 516 157 000 22*	Code NAF	*8810 B*

ISATIS est une association loi 1901 dont l'objet social est l'accompagnement d'adultes souffrant de troubles psychiques.
Implantée en PACA, en Corse et dans l'Hérault, l'association œuvre depuis 25 ans avec l'ensemble des parties prenantes, élus, partenaires institutionnels, de terrain, pour une meilleure reconnaissance du handicap psychique et pour l'intégration et l'accès à une vie citoyenne des personnes handicapées psychiques.

L'association accueille dans 60 établissements et services spécialisés, plus de 3000 personnes chaque année. Les lieux d'accueil sont répartis sur 30 sites couvrant 9 départements.

Des équipes pluridisciplinaires travaillent auprès des bénéficiaires pour soutenir la réalisation de leur projet d'insertion sociale et professionnelle, l'évolution de leur autonomie et de leur qualité de vie. Elles travaillent en étroite collaboration avec les partenaires du réseau de la santé mentale et de l'action sociale, veillant à coordonner leurs actions pour faire évoluer le projet personnel du bénéficiaire au regard de l'ensemble de ses besoins.

Ces derniers sont multiples et concernent autant l'accès à une vie sociale, qu'à un emploi ou encore un logement décent qui prenne en compte leur situation souvent précaire.

La politique associative s'appuie donc sur les deux axes majeurs d'intégration sociale des personnes handicapées que sont le logement et l'emploi. Pour atteindre ces objectifs ISATIS :

- Crée et gère des établissements et services,
- Favorise l'échange et la transmission de nouvelles connaissances acquises avec d'autres institutions poursuivant un but identique ou complémentaire,
- Organise des campagnes visant à améliorer la représentation sociale de la maladie psychique dans l'opinion publique,
- Mobilise autour de réunions d'informations, de conférences, d'expositions, ...

La question du logement revêt sur le département un caractère particulièrement sensible aux vues du parc privé très cher et du parc social saturé de demandes.
Les personnes souffrant de troubles psychiques se retrouvent alors soit sans logement, soit hébergées ou logées en appartement meublé le plus souvent insalubre ou inapproprié à leurs besoins.
Aussi, depuis de nombreuses années, ISATIS a mis en œuvre des dispositifs favorisant l'accès et le maintien dans un logement à travers ses services d'accompagnement mais aussi à travers la création de lieux de vie divers et adaptés à l'autonomie des personnes et à leurs besoins de prise en charge.

Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM), Foyer de vie, Foyer d'hébergement, Foyer éclaté, Résidence Accueil (RA), « Un chez soi d'abord », SAMSAH, constituent l'ensemble des réponses actuellement offertes aux bénéficiaires.

Le cadre général de la politique sociale de l'Association ISATIS

Les missions qui animent la politique sociale de l'Association ISATIS s'appuient sur la connaissance du public, les valeurs du projet associatif et le sens des pratiques professionnelles identifiées dans la charte de l'accompagnement.

La réflexion et la mise en œuvre de la politique sociale de l'association sont destinées aux personnes adultes souffrant de troubles psychiques ayant besoin d'un soutien adapté pour être accompagnées vers la réalisation de leur projet de vie, suivant l'évolution de leur santé et leur environnement social.
Les personnes fragilisées psychiquement se trouvent très fréquemment en situation de rupture de lien social et souffrent donc d'isolement. D'autant plus vulnérables qu'elles sont souvent bénéficiaires des minimas sociaux, elles se trouvent exposées à un fort risque d'exclusion et à une difficulté de stabilisation engendrant des risques de rechute. Il est donc essentiel de veiller à préserver les liens sociaux et à développer un accompagnement personnalisé de la personne dans sa globalité.

Les orientations fondamentales de l'association auprès des personnes sont de :

- Prendre en considération leur environnement de vie.
- S'appuyer sur le réseau de soin et le réseau social en veillant à coordonner les liens entre le sanitaire et le social.
- Donner à la personne la possibilité d'être actrice de son projet de vie (le processus d'accompagnement s'élabore et se construit avec elle).
- Soutenir l'évolution vers une meilleure qualité de vie et une plus grande autonomie.
- Poser l'écoute et le dialogue avec les familles comme un principe d'alliance et d'ouverture.

L'association peut être « un lieu de passage ou de transition » pour préparer et faciliter, grâce à des projets adaptés et dans la mesure du possible, le retour à une vie plus autonome. Lorsque la personne a, en effet, retrouvé des points de repères fiables dans sa vie sociale et une stabilité dans sa vie alors elle sera accompagnée vers le droit commun.

Le fondement des pratiques pour la personne

Les pratiques sociales et médico-sociales de l'association ISATIS s'attachent à :

- Assurer un accueil humain et bienveillant.
- Respecter et écouter la demande de la personne.
- Evaluer avec elle ses besoins.
- Chercher un parcours adapté entre la demande exprimée et les besoins ressentis.
- Engager des actions clairement définies avec les personnes.
- S'assurer de la coopération de la personne sur son projet.
- Adapter l'accompagnement à chaque situation.

- Faciliter l'appropriation du projet de vie par une démarche pédagogique progressive.
- Définir des objectifs réalistes, clairs, précis et par étapes.
- Fonder la réflexion individualisée de chaque projet dans une approche médicale et sociale globale.
- Disposer de compétences professionnelles complémentaires dans l'analyse clinique et l'action éducative.
- Créer les conditions favorables de concertation de l'équipe pluridisciplinaire pour la mise en œuvre cohérente du projet.
- Utiliser les ressources sociales de proximité comme support éducatif d'autonomie à la réalisation du projet de vie de la personne.
- Créer et entretenir des liens de coopération externe.
- Veiller en permanence à l'évolution de la situation médicale et sociale de la personne.
- Coordonner et superviser les actions médico-sociales internes et externes.

II – Présentation du projet de Résidence Accueil

1) Introduction et repérage des besoins

Le projet de création d'une résidence accueil a pour objet de permettre à des personnes adultes souffrant de troubles psychiques dont l'état de santé est bien stabilisé, de bénéficier d'un logement adapté favorisant leur intégration dans l'environnement social dans un cadre de vie semi-collectif.
A travers ce type de logement sans condition de durée, il s'agit d'inscrire les personnes concernées dans un projet de vie comportant l'objectif d'un renforcement des capacités d'autonomie et d'intégration dans leur environnement.

D'autre part, les chiffres du dernier rapport d'activités 2020 du SIAO du Var annoncent le nombre **de 3 782 demandes de logement** dont **117 proviennent des hôpitaux/CHU/cliniques**.
Pour ce qui concerne le logement adapté à l'Est du Var, **79 demandes ont été enregistrées** dont 39 hommes isolés, 17 femmes isolées, 11 femmes seules avec enfant, 6 couples avec enfants, et 6 couples sans enfant.

La problématique logement des adultes souffrant de troubles psychiques est un point récurrent sur le territoire Var Est et nous ne pouvons que constater une absence de réponses adaptées.

Un travail d'évaluation des besoins a été recensé par notre Conseil de Délégation Territoriale qui nous amène à considérer qu'environ 100 personnes actuellement suivies par nos services relèvent d'un logement accompagné. Il est bien évident que nous ne pouvons espérer qu'autant de places soient créées dans un avenir proche, mais nous espérons qu'au fil des ans nous puissions proposer une piste de solution pour 50 d'entre elles.

Ces 50 personnes sont identifiées comme des adultes stabilisés dans leur maladie c'est-à-dire qui reconnaissent leur maladie, donc ne sont pas dans le déni de leurs troubles mais dans l'acceptation d'un suivi avec l'observance d'un traitement adapté et régulier, avec une réelle capacité d'autonomie, pour qu'un accompagnement spécialisé serait rassurant et contenant de manière à ne pas se retrouver isolé dans leur logement et dans leur vie de citoyen.

Un projet de Résidence Accueil à Fréjus est en cours de construction avec UNICIL comme bailleur et AQUIPIERRE comme promoteur. Ce projet est soutenu par la Ville de Fréjus et la communauté d'agglomération, en parallèle de la DDEETS pour une structure de 21 logements livrables dans le courant du second semestre 2023.

Les personnes que nous avons identifiées bénéficient actuellement soit d'un accompagnement médico-social soit d'un suivi social, soit d'un suivi sanitaire, hospitalier ou extrahospitalier :

Foyer d'Accueil Médicalisé de Jour (15 personnes) situé au 364 avenue Colonel Brooke - 83700 SAINT RAPHAËL, **dont 5 auraient besoin d'une solution de logement accompagné dans le département.**

Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés (SAMSAH) 23 places, situé au 364 avenue Colonel Brooke - 83700 SAINT RAPHAËL ainsi que plusieurs permanences d'accueil situées à Fréjus, Draguignan, Fayence, Le Muy et Bagnols.

- **5 bénéficiaires sont en recherche active de logement dans le département**.

- **CMP** : Centre Médico Psychologique de **l'Hôpital Bonnet** et Hôpital de Jour du service de psychiatrie de l'Hôpital Bonnet :
  - **au moins 20 personnes en recherche immédiate d'un logement accomp**agné.

- L'association UNAFAM du Var (Union Nationale des Amis et Familles de personnes en souffrance psychique) compte également parmi ses adhérents des adultes en recherche de solutions d'hébergement en parallèle d'un accompagnement adapté.

Actuellement, parmi ces personnes, certaines restent en famille avec de grandes souffrances pour la personne elle-même et pour la famille qui bien souvent sature et ne sait plus comment faire pour gérer la situation qui peut devenir « explosive ».
Quand la famille finit par ne plus du tout supporter, leur fils ou fille est hospitalisé(e) pour une période plus ou moins longue, et le circuit retour en famille reprend à la sortie avec ré-hospitalisations du fait des difficultés au domicile et du fait du manque de réponses adaptées. Ces situations aboutissent quelques fois à l'errance de la rue et à l'arrêt du traitement.

D'autres ne vivent pas en famille mais sont dans un logement autonome avec généralement des problèmes de voisinage, des problèmes sociaux, financiers et des problèmes d'hygiène qui se cumulent et qui aboutissent à des expulsions ou des hospitalisations qui auraient pu être évitées grâce à un accompagnement adapté au sein d'une résidence accueil.

Le type d'accompagnement proposé ne se substitue pas aux prestations déjà en place mais vient en complément de l'existant, il sera géré par une équipe de professionnels qui sera au sein de la résidence accueil et qui proposera des sorties, des rencontres, des temps collectifs encadrés par des professionnels. Les interventions les plus souvent nécessaires pour maintenir l'autonomie dans le logement sont :
- une aide à réaliser les tâches de la vie quotidienne,
- un passage infirmier pour la bonne observance du traitement si nécessaire
- un suivi éducatif et social avec des propositions individuelles et collectives

L'intérêt est que nous connaissons les personnes susceptibles d'être orientées dans ces logements, et que nous pouvons assurer au bailleur que nous mettrons en place un accompagnement adapté pour éviter tout débordement.
Une personne suivie par un SAMSAH ou SAVS continuera à l'être et bénéficiera d'entretiens ou de visites à domicile si nécessaire et de propositions d'activités comme auparavant. Une coordination sera bien entendu organisée pour s'assurer de la cohérence du suivi et du parcours de chacun.
En cas de crise éventuelle, soit l'hôpital, soit ISATIS peut intervenir très rapidement pour apaiser la situation et faire le nécessaire.

2) Le cadre règlementaire de référence

- Loi n° 2005-52 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale
- Code de la construction et de l'habitat (articles R 353 et suivants)
- Décrets n° 94-1128 et 194-1130 du 23 décembre 1994 portant création des résidences sociales
- Circulaire n°2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais
- Instruction DGAS/DGUHC du 11 mars 2003 relative aux maisons relais
- Note d'information n° 2005-189 DGAS/DGUHC du 13 avril 2005 relative à la mise en œuvre du programme 2005 de maisons relais – pensions de familles
- Plan psychiatre santé mentale 2005-2008
- Circulaire n° 2006-13 UHC/UH2 du 1er mars 2006 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales
- Note d'information n° 2006-523 DGAS/DGUHC du 16 novembre 2006 relative à la mise en place de l'expérimentation des résidences accueil
- Instruction DGAS/DGUHC du 4 mai 2007 relative à la validation des projets de résidence accueil par le groupe de travail national interministériel
- Circulaire n° 2007-377 DGAS du 19 octobre 2007 relative au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, période hivernale 2007-2008.
- Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté. (Septembre 2008)
- Circulaire du 5 mars 2009 relance relative à l'hébergement (Christine BOUTIN – Patrick DEVEDJIAN).
- Projet de circulaire relative à la création des SIAO (2010)
- Fiche technique SIAO

3) Les caractéristiques générales du projet

a) Les objectifs

- Intégrer et insérer socialement des personnes souffrant de troubles psychiques, par l'accès à un logement pérenne et adapté
  - Apporter un cadre de vie décent
  - Rétablir le lien social, se réadapter à la vie sociale
  - Restaurer la citoyenneté
  - Développer l'autonomie dans les différentes dimensions de la vie sociale, quotidienne et dans les capacités cognitives

- Prévenir des ruptures sociales et sanitaires
  - Veiller à l'état de santé mentale des personnes
  - Alerter et orienter vers les services adaptés
  - Prévenir les conduites addictives

b) La zone d'implantation

L'implantation est prévue sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée (CAVEM) notamment sur les communes de Roquebrune sur Argens, Saint Raphaël, Fréjus, Puget sur Argens et dans une moindre mesure les Adrets de l'Estérel quelque peu en retrait des agglomérations facilement accessibles.

Le quartier d'implantation sera desservi par les transports en commun et pourvu de commerces et services publics favorisant ainsi l'intégration dans une vie sociale. Les services de psychiatrie

ambulatoires (CMP, CPJ, Hôpital de Jour, Service Psychiatrie de l'Hôpital Bonnet...) y sont proches ce qui facilitera l'inscription des résidents aux soins.

c) La capacité d'accueil

Il est recommandé de projeter une capacité raisonnable pour ce type d'espace de vie en commun. Le profil des résidents, leurs parcours incitent à éviter des concentrations trop importantes qui sont susceptibles d'exacerber des profils comportementaux qu'il convient au contraire de rendre compatibles. La capacité d'accueil sera limitée à 25 logements.

Une telle capacité, dans un milieu urbain, permet de construire une relation sociale solidaire ainsi que les apprentissages à la vie autonome avec le concours de professionnels de la résidence et des structures d'accompagnement de type SAMSAH, SAVS, ou autres partenaires du volet social du projet.

d) Le public cible

Les critères de détermination du public cible se fondent sur les dispositions de la circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 concernant les maisons relais et les notes de cadrages subséquentes qui précisent le champ couvert par les résidences accueil et concernent des personnes souffrant de troubles psychiques.

La résidence accueillera en conséquence tout adulte homme ou femme dont les troubles psychiques génèrent une situation d'isolement familial ou social et qui ne bénéficie d'aucune autre alternative au domicile. Elle accueillera des personnes ne pouvant vivre seules, nécessitant un soutien dans certains actes de la vie quotidienne, un accompagnement social et une surveillance médicale adaptée à leur situation.

La personne susceptible d'être admise devra présenter une stabilisation de son état psychique se traduisant par l'absence de troubles du comportement faisant obstacle à la vie en communauté. Elle devra être consciente de sa maladie et de la nécessité de la prise des traitements que nécessite son état ou d'avoir à souscrire à toute autre formule de soins ambulatoires. L'accueil ne concernera pas des personnes ayant une indication d'hospitalisation.
La capacité d'être admis s'appréciera en outre par l'aptitude aux actes de la vie courante : hygiène, repas ... et tout ce qui concourt à l'autonomie de la vie sociale.

Sous réserve de la satisfaction de ces critères d'aptitude individuelle, le candidat à l'admission devra exprimer sa volonté d'adhérer aux exigences de la vie en communauté qui caractérisent le projet. Cela suppose qu'il souscrira un engagement de participation aux tâches de la vie quotidienne et/ou aux activités sociales collectives proposées.

La définition du public cible de la Résidence Accueil peut donc être résumée comme suit :

- Homme ou Femme souffrant de troubles psychiques
- Personne isolée et/ou en situation de précarité sociale
- Personne à faible niveau de ressources, bénéficiaire de minima sociaux (AAH, RSA, ...)
- Personne issue de l'hospitalisation complète en psychiatrie ou en danger de chronicité hospitalière en l'absence de solution d'hébergement alternatif et restructurant, mais dont le profil social et psychologique ne permet pas l'accès ou le maintien en logement ordinaire
- Personne issue des structures d'hébergement et de réinsertion sociale dont le parcours arrive à son terme et dont la situation demande à poursuivre un accompagnement adapté

- Personne dont l'état de santé est stabilisé et qui ne présente pas de troubles aigus du comportement incompatible avec la vie en collectivité (maladie psychiatrique non stabilisée, addiction...)

III - LE FONCTIONNEMENT

1) L'admission

ISATIS s'est inscrit dans le processus défini par la politique d'hébergement et de logement adapté à travers le fonctionnement des SIAO. Le SIAO du département recense les offres et les demandes relatives aux places en Pension de Famille /Résidence accueil. Aussi, ISATIS sera présent aux commissions de traitement des demandes de logements organisées par ce service et y réceptionnera l'ensemble des demandes dont le profil des personnes identifiées correspond à l'objet de la Résidence Accueil.

En revanche, en amont de la constitution du dossier SIAO, des propositions de candidatures à l'admission peuvent aussi nous provenir :

- Des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale,
- Des Etablissements et Services médico-sociaux du département,
- Des services de psychiatrie, des CMP...
- Des personnes concernées,
- Des familles.

2) La commission d'attribution des logements

Il est institué une commission d'attribution des logements, composée des membres suivants :

- La Directrice de la Résidence Accueil ISATIS ou son représentant
- Le travailleur social coordonnateur en charge de la Résidence
- Le Médecin du CMP de référence ou son représentant (médecin psychiatre)
- Un représentant travailleur social des services de psychiatrie
- Un représentant des familles
- Un représentant des usagers
- Un représentant du SIAO
- Un représentant de la mairie
- Un représentant de la CAVEM
- Le bailleur.

En cas de besoin, une personne qualifiée pourra être invitée à participer.

Le rôle principal de la commission d'attribution sera d'apprécier le bienfondé de la demande de logement et de l'accueil.
Pour cela, une première étape concernera l'étude sur dossier de la candidature : le travailleur social référent de la personne sera invité à la commission afin qu'il puisse exprimer les arguments en faveur du demandeur.

A l'issue de cette première étape, si le dossier est estimé favorable par la commission, la personne sera reçue en entretien avec le travailleur social puis avec le médecin psychiatre. Une visite de la résidence lui permettra de se positionner sur ce projet.
Une seconde étape permettra de statuer définitivement en commission après analyse des informations recueillies.

La commission s'attachera à s'assurer :

- De la potentialité d'autonomie du candidat,
- De la motivation et du souhait de vivre dans un cadre collectif, de l'acceptation et de la capacité de respect du contrat de résidence et du règlement intérieur,
- Des ressources mobilisables par la personne pour assumer l'entrée dans un logement,
- De veiller à l'équilibre du peuplement (mixité, âge, ...)

En cas de litige, la Directrice d'ISATIS aura une voix décisionnaire.

La commission mettra en application les critères d'attribution et de priorité qui ont été établis et validés. Elle procédera à l'examen des candidatures et au choix des résidents.

Sous réserve des précisions qu'apportera ladite commission quant aux conditions de recevabilité des candidatures, l'accueil dans la résidence ne peut s'adresser qu'aux candidats qui ont la liberté de leur positionnement. Ceci exclut les patients hospitalisés sous contrainte au moment de la demande.

L'attribution du logement suppose en outre que les troubles psychiques soient reconnus et cela, sans pour autant qu'il soit nécessaire que la personne bénéficie d'une reconnaissance de son handicap par la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH).

3) Le comité de suivi

Un comité de suivi sera mis en place une fois par an dans l'objectif de faire un bilan et un état des lieux du fonctionnement de la Résidence, son inscription dans la cité, les différents éléments techniques...
Ce sera également l'occasion de présenter les projets de la Résidence pour l'année suivante.
Il s'agira d'une instance de régulation des relations partenariales et d'analyse du fonctionnement de la Résidence Accueil.

Ce comité de suivi sera composé de :

- L'équipe de la Résidence Accueil
- Un représentant des services de psychiatrie
- Un représentant des usagers
- Un représentant des familles
- Un représentant de la mairie
- Un représentant de la CAVEM
- Le bailleur.

Le Comité de suivi se réservera le droit d'inviter des partenaires venant enrichir des points d'ordre du jour.

4) L'encadrement et l'accompagnement au quotidien des résidents

a) L'organisation institutionnelle

L'encadrement et plus globalement le projet social de la résidence accueil est porté par une équipe pluridisciplinaire composée :

- D'une directrice et de son équipe d'administration et de gestion
- D'une CESF coordinatrice du réseau partenarial
- D'une maîtresse de maison

- D'un animateur/Veilleur

Sur le projet de gestion locative, interviendront à temps partiel :

- Une comptable
- Un agent d'entretien et de maintenance du bâtiment

Tous sont garants du bon fonctionnement de l'établissement.

L'équipe est détentrice, par la place qu'elle occupe, de la vision globale qui permet de déterminer les actions utiles à mettre en place soit dans le cadre d'une dynamique collective ou dans l'élaboration et le suivi individuel des résidents.
C'est pourquoi leur mission s'attache à évaluer, organiser, coordonner, articuler, mettre en dynamique et en cohérence l'ensemble des acteurs qui interviennent auprès des résidents.

La Directrice est le chef d'orchestre qui impulse le sens et les orientations. Elle reste le responsable et le garant du projet social.

L'équipe de direction est mutualisée sur l'ensemble des établissements et services d'ISATIS Var. L'articulation entre la Résidence Accueil et les services médico-sociaux susceptibles d'intervenir auprès des résidents n'en sera que renforcée.

L'organisation des temps de travail

Les jours travaillés s'étendront du lundi au samedi.

La présence des professionnels sur des tranches horaires diurnes sera un gage de sécurité et de convivialité pour les résidents. Les temps de soirée seront pris en charge par l'animateur du soir qui devra proposer des temps conviviaux de repas communs et/ou activités détente pour répondre aux situations d'angoisse générées souvent en fin de journée, avant que chaque résident regagne son appartement.
En l'absence de l'animateur du soir, plusieurs fois par semaine, ce sera la maitresse de maison ou la coordinatrice qui encadrera les temps de soirée.

Une astreinte téléphonique sera organisée les week-end et jours fériés : les résidents en difficulté pourront appeler les responsables (directrice ou CESF coordinatrice) lors de ces astreintes.

En dehors de ces temps et pour faire face aux différentes situations d'urgence, les résidents seront sensibilisés pour être en capacité d'appeler les services d'urgence de droit commun.

b) L'équipe de professionnels de la Résidence Accueil

L'accompagnement au quotidien des résidents est assuré par des professionnels du champ social.

Chaque fonction, CESF/Coordinatrice, Travailleur social et Maitresse de maison, jouera un rôle déterminé et complémentaire auprès de chacun des résidents.

Les professionnels auront une fonction centrale dans le dispositif dont ils assureront au quotidien la mise en œuvre et auront un rôle d'animation à l'écoute des résidents.

Les temps de travail de l'équipe en charge du projet social sont les suivants (équipe sociale) :

FONCTION	ETP
CESF COORDINATRICE	1 ETP
MAITRESSE DE MAISON	0,8 ETP
Animateur du soir/ veilleur	0.8 ETP
TOTAL	**2,6 ETP**

Il revient aux professionnels d'accompagner et d'encadrer les résidents dans l'accomplissement du projet collectif et des projets individuels les concernant. Ils veilleront en particulier aux conditions d'hygiène et de sécurité, à la qualité des prestations de la résidence et aux conditions de vie, dans le respect de l'éthique et des valeurs de l'association.

Ils définissent avec les résidents le règlement de la vie commune et seront les garants du respect du règlement de fonctionnement. Ils les aideront à s'adapter à la vie collective et à l'appropriation du logement qui leur est attribué et assureront un accompagnement de leur vie quotidienne qui portera notamment sur :

- L'apprentissage de l'hygiène de vie comportant l'appropriation des règles de l'équilibre alimentaire et la gestion du cadre de vie. Cet apprentissage comportera des activités individuelles et collectives dont des séquences hebdomadaires de repas élaborés et pris en commun, la maîtrise des tâches du quotidien (ménage, courses).
- Le désamorçage ou la gestion des conflits entre résidents et l'acceptation des différences qui sont inhérentes à la vie dans un espace semi-collectif.
- L'impulsion des échanges entre les résidents par des animations collectives (fêtes, groupes de paroles, activités communes, ...)
- L'apprentissage de l'articulation avec le voisinage et la construction de relations sociales par le recours aux équipements et services publics culturels, d'animation et de loisirs.
- La relation aux structures sanitaires de proximité, ainsi qu'aux services sociaux de la ville siège de la résidence.

Pour assurer une fluidité des rapports entre résidents et une bonne participation de tous, dans le respect du règlement intérieur, les professionnels organiseront des réunions périodiques pour faire le point sur la vie de la maison.
Ils inciteront les résidents à participer à des activités, dans la cité, adaptées à leur situation individuelle.

Les professionnels sont en relation étroite avec le SAMSAH et du FAMJ d'ISATIS et tout service d'accompagnement social de l'environnement de la résidence, tels les SAVS du territoire. Ils inciteront les personnes accueillies à participer aux activités individuelles et collectives qui les concernent, si besoin avec l'appui de l'équipe du SAMSAH.

Ils ont également une mission de veille leur permettant de signaler à l'organisme gestionnaire ainsi qu'aux travailleurs sociaux du SAMSAH et les professionnels de santé, tout comportement pouvant être symptomatique d'un début de décompensation psychique. Sur cet aspect de leur mission, ils bénéficieront d'un soutien régulier des équipes compétentes partenaires du projet.

Ils recevront une formation complémentaire d'adaptation à la spécificité de leurs missions qui tiendra compte de leur niveau d'expérience. Ils participeront aux formations internes mutualisées avec l'ensemble des équipes de la direction territoriale.

ALK17

Mission de la CESF Coordinatrice

- Veiller à l'organisation des accompagnements des résidents dans leur projet personnel à travers leur maintien dans le logement de la résidence.
- Mobiliser et coordonner le réseau de partenaires sociaux, médico-sociaux et sanitaires afin d'adapter les actions éducatives et d'accompagnement et de poursuivre un objectif commun.
- Favoriser la prise en charge globale des résidents.
- Veiller au respect du règlement de fonctionnement et au bon déroulement de la vie en semi-collectivité.
- Gérer et suivre les candidatures des futurs résidents jusqu'à leur entrée dans la résidence.
- Gérer le suivi des redevances et leur paiement.

Mission de la maitresse de maison

- Accueillir et soutenir les résidents dans leur adaptation à la vie en collectivité
- Transmettre aux résidents à travers des visites à domicile, les règles d'hygiène de vie, d'équilibre alimentaire et de gestion du cadre de vie dans un espace semi-communautaire
- Stimuler et/ou accompagner les résidents dans leurs démarches extérieures
- Gérer les échanges, et les conflits potentiels entre les résidents
- Favoriser la solidarité et animer des ateliers collectifs (repas, sorties...)
- Maintenir une veille sociale et sanitaire

Mission de l'animateur du soir ou veilleur

- Assurer une présence rassurante en soirée
- Veiller à maintenir une ambiance sereine dans la résidence
- Participer à l'organisation de temps conviviaux
- Proposer des activités pour l'avant et après repas
- Vérifier que tout est en ordre dans la résidence avant de quitter les lieux
- S'assurer que tous les résidents se préparent pour la nuit
- Participer aux réunions de coordination hebdomadaires

Mission de la comptable

Elle travaillera en proximité avec la CESF Coordinatrice pour la gestion locative, à savoir le suivi des redevances et leur paiement, la facturation des prestations annexes et leur encaissement, le suivi et le rapprochement bancaire des versements pour la CAF des APL.

c) La régulation et la coordination de l'équipe

La coordinatrice animera une réunion hebdomadaire (1h à 1h30) par résidence avec les professionnels du projet social pour aborder les situations particulières ou sensibles et le fonctionnement.

Une fois par mois, la directrice convoquera toutes les équipes, sociale et locative, de la résidence pour animer une réunion plus institutionnelle où seront abordés les informations associatives et le fonctionnement.
Des réunions de synthèse, avec les professionnels du SAMSAH et/ou des partenaires des secteurs social et sanitaire, auront lieu avec chacun autant que de besoin. Elles permettront l'échange d'informations autour des situations des résidents accompagnés par l'ensemble des acteurs.
Elles seront animées par la CESF dont la mission est aussi celle de la coordination avec les partenaires.

La mutualisation des temps de coordination avec l'équipe du SAMSAH rendra plus efficiente l'organisation. L'équipe sociale participera à la supervision organisée pour le SAMSAH, réalisée avec un

professionnel extérieur. Un travail d'analyse de la pratique pourra apporter du recul et une meilleure connaissance des modalités de prise en charge des personnes souffrant de troubles psychiques.

L'équipe utilisera un outil de gestion informatisé des dossiers des résidents appelé « médiateam ». Il permettra de communiquer et de relayer les informations autour de la vie de la résidence, des projets des personnes accompagnées. Cet outil de partage de l'information permet à la fois de faciliter le passage de données entre professionnels pour une même personne mais aussi d'avoir en fin d'année une vision globale de l'activité par le recensement des indicateurs d'activité.

d) L'implication des résidents

La Résidence Accueil a pour objectif d'assurer une forte implication des résidents dans son fonctionnement quotidien. Cette approche participative est posée comme élément important d'une démarche d'insertion individuelle aux exigences de la vie sociale.

Le règlement de fonctionnement qui sera établi avec la participation des résidents et en collaboration avec le conseil de la vie sociale/groupe d'expression définira les règles de vie dans cet espace semi-communautaire. Il précisera les conditions dans lesquelles les résidents s'organiseront pour effectuer les tâches essentielles de la vie au quotidien : courses, confection des repas, entretien ménager des parties communes.
Chacun des résidents sera responsable de son espace privatif, du mobilier et des équipements mis à sa disposition et de leur entretien.

Les petits déjeuners seront pris de manière autonome. Plusieurs repas hebdomadaires pourront être pris de manière collective afin de renforcer les liens entre résidents. Le déjeuner sera privilégié comme temps de partage dans la mesure du possible car il permettra un accompagnement par les professionnels. Il sera envisagé une participation collective à la préparation des repas pris en commun sur une base de deux à trois fois par semaine. Le rythme des repas collectifs et le moment dans la journée pourra être adapté selon le besoin des résidents et l'évolution du fonctionnement de la résidence. Cette préparation communautaire comportera le temps des courses et la gestion du budget qui sont liés à cette activité.

Les personnes accueillies seront incitées à être des acteurs à part entière de leur insertion dans l'environnement social et culturel de leur lieu de résidence dans un objectif de conquête de l'autonomie individuelle. Sous l'encadrement des professionnels, les résidents seront invités à participer à des activités qui seront proposées sur place ou en extérieur.

Les résidents qui pourront avoir recours aux services du SAMSAH seront encouragés à suivre les activités qui y sont proposées.
Le résident est libre de ses mouvements, mais il sera invité à signaler ses absences pour qu'il en soit tenu compte dans l'organisation générale de la résidence (repas et autres tâches ménagères).

Les dépenses de la vie quotidienne sont gérées en commun avec l'aide des professionnels.

e) L'instance de concertation

Une réunion de résidents sera créée sur le modèle des dispositions prévues par la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 et des textes subséquents.

Le Conseil composé dans les conditions de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles, facilitera l'expression directe des résidents dans la gestion de leur vie quotidienne. Cet espace d'écoute

leur permettra de faire toutes propositions sur les questions de fonctionnement quotidien de la résidence dont ils sont usagers tant du point de vue de son organisation intérieure, du partage des tâches liées à la gestion des espaces collectifs que du point de vue de l'animation socioculturelle et la projection sur la cité. Quatre réunions par an seront organisées.

L'ensemble des résidents seront invités à ce temps de rencontre pour porter l'ensemble des questions et remarques du groupe.
L'équipe organisera préalablement avec le groupe une réunion préparatoire afin de recenser les questions, problématiques... . Un compte-rendu sera établi et mis à disposition des résidents.

IV - L'ACCOMPAGNEMENT SANITAIRE ET MEDICO-SOCIAL

L'accompagnement social, sanitaire et médico-social tient compte de chaque situation individuelle et des choix des personnes accueillies.

1) L'accompagnement sanitaire

L'accompagnement sanitaire est individualisé. Il s'appuie sur le dispositif de secteur de la psychiatrie publique et sur les ressources du réseau de soins du territoire de proximité.

Les résidents garderont un suivi médical avec leur médecin psychiatre et généraliste traitants.
Les personnes accueillies pourront compter sur la présence dans leur proche environnement d'un ensemble de structures de soins ambulatoires. Les équipes de CMP pourront être sollicitées lorsqu'il sera nécessaire d'engager un nouveau suivi pour un résident.
Des synthèses seront proposées en fonction des besoins pour évoquer entre partenaires les projets des résidents.
Une collaboration avec des infirmiers libéraux pourrait se mettre en place pour certains résidents dont l'observance du traitement n'est pas satisfaisante et demande des visites journalières.

Une convention de partenariat sera établie avec le secteur de psychiatrie du territoire. Le suivi individualisé qui découlera de cet apport contributif du dispositif sanitaire public sera complété d'une fonction de conseil au profit des professionnels dans leur accompagnement auprès des résidents.

Des rencontres trimestrielles seront organisées avec cette équipe. Elles seront l'occasion de faire un point individuellement sur les situations d'accompagnement des résidents, voire de leur proposer un temps d'accueil individuel ou collectif.
Le positionnement de l'équipe de psychiatrie partenaire prend donc plus la forme d'une veille sanitaire, d'un soutien dans l'éducation à la santé et d'organisation des liens avec le système de soins en général.
La convention de partenariat définit les engagements de chacun, les modalités de saisine et d'intervention.

2) L'accompagnement social et médico-social

L'accompagnement social et médico-social sur la base d'un réseau de partenaires est un élément essentiel du projet.

Les personnes accueillies présenteront des profils très divers comportant souvent un cumul de difficultés de tous ordres :

- Psychiatriques,
- D'addiction,

- Sociales (liées notamment à la rupture des liens familiaux et à la perte des liens sociaux),
- Affectives,
- Economiques.

Ces situations justifieront la mise en œuvre d'un accompagnement social et médico-social soutenu qui s'appuiera sur un partenariat très diversifié, mais complémentaire. Il sera ainsi fait appel à la collaboration :

- De l'association gestionnaire ISATIS et de ses services d'accompagnement,
- De la MDPH pour tout ce qui concerne la reconnaissance du handicap et les prestations qui en découlent,
- De la Caisse d'Allocations Familiales et la MSA pour l'attribution d'allocations logements et le versement de l'AAH, RSA...
- Les associations d'aide à domicile.

Il pourra être fait appel à d'autres intervenants du secteur sanitaire et social, notamment les assistantes sociales du CCAS si besoin, les assistantes sociales des CMP et les mandataires judiciaires des organismes de protection des majeurs.

Les partenariats seront formalisés par des conventions (cf Annexe), notamment entre le SAMSAH et les Résidences Accueil sur la base d'une veille sociale, d'un soutien psychologique, d'accompagnement dans les diverses démarches du quotidien et dans l'apprentissage des liens sociaux.
L'accompagnement social et médico-social apportera un complément au travail de l'équipe qui ne saurait, au regard du nombre de résidents et du degré de leurs troubles, pouvoir répondre à l'ensemble des situations.

V - LA DIMENSION PARTENARIALE DU PROJET

La construction d'un partenariat étoffé est une condition de réussite du projet qui ne se résume pas au seul accès à une solution durable de logement de substitution. L'organisme gestionnaire a pour mission de créer une véritable triangulation mettant en lien la personne logée et les ressources de son environnement social et médico-social afin que le parcours fracturé qui l'a amené à la résidence puisse se transformer en une véritable trajectoire de vie avec en ligne de mire son autonomie.
Au stade du projet social, trois partenariats s'inscrivent tout particulièrement dans l'économie générale du projet.

1) La solution d'accès au logement social : le rôle du bailleur social

Dans le contexte budgétaire actuel, l'objectif de création d'une résidence accueil portée par ISATIS ne pourrait aboutir sans le partenariat volontariste du bailleur social qui décide de soutenir cette action en réalisant le bien immobilier qui en permettra la concrétisation.
Des échanges réguliers seront proposés au bailleur afin de rendre compte du fonctionnement de la résidence-accueil.

2) Les conventions réglementaires des résidences d'accueil

S'agissant d'un statut de résidence sociale, deux types de conventions sont à établir :

La convention de gestion signée entre le propriétaire bailleur et ISATIS. Cette convention définit les modalités de mise en location du bien, de son entretien, les obligations réciproques et l'autorisation de sous-location pour le gestionnaire.

La Convention A.P.L signée entre le Préfet, le propriétaire et le gestionnaire permettant aux locataires de bénéficier du droit à l'APL sous condition de ressources. Cette convention indique notamment le montant de la redevance qui servira de base à la CAF pour le calcul de l'APL.

3) Le recours aux services d'accompagnement pour mieux accompagner la trajectoire de vie

Le projet s'adresse à des personnes qui, en raison de leurs troubles psychiques, sont confrontées à de grandes difficultés dans leur vie quotidienne de nature à freiner ou faire obstacle à leur insertion dans leur milieu de vie. Le recours à une gamme de services et de supports d'accompagnement à la vie sociale s'avère indispensable.
C'est pourquoi le projet de Résidence Accueil prévoit, suivant les besoins, le concours d'un SAMSAH pour l'élaboration de réponses adaptées aux personnes accueillies en lien avec l'offre de soins spécialisée dont ses services sont porteurs.

a. Partenariat avec le service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés

La poursuite de la mission de soins concernant des personnes issues d'une trajectoire psychiatrique est importante pour s'assurer du renforcement de la stabilisation de leur état de santé, pour favoriser l'inclusion durable dans un mode de vie dont les aspects communautaires sont porteurs d'exigences quant à la sociabilité des personnes.

Sur la base d'une convention de partenariat, le SAMSAH mettra en place un plan d'aide et d'accompagnement individualisé au profit des personnes résidentes, qui ont une notification d'orientation de la CDAPH.

La convention de partenariat (cf modèle de convention Annexe) comportera au minimum la poursuite des objectifs suivants :

- L'évaluation des besoins et des capacités d'autonomie des usagers concernés par ce partenariat ;
- La réalisation du projet de vie personnalisé en vue de la restauration des liens sociaux et l'accès à l'ensemble des services offerts par la collectivité ;
- Le suivi éducatif et psychologique ;
- Le soutien des professionnels de la Résidence Accueil dans leur fonction générale d'encadrement et d'accompagnement au quotidien des personnes accueillies ;
- La mutualisation des ateliers collectifs (théâtre, expression photographique, ...)
- Les modalités d'évaluation du partenariat engagé avec l'organisme gestionnaire.

Le SAMSAH d'ISATIS dispose d'une équipe pluri-professionnelle lui permettant de satisfaire cette mission qui pourra être facilitée du fait de son implantation voisine.

b. Les partenariats en vue de la sortie de la résidence accueil

Quoique l'objectif visé par le programme des résidences soit de proposer une solution durable au logement, le projet présenté ne peut dissocier cet accès au logement d'une population précarisée de la mise en perspective de la sortie de la structure qui l'aura aidée à se stabiliser.
Cette démarche ne sera pas rendue obligatoire, mais il sera proposé aux résidents en capacité d'évoluer, de travailler avec eux sur une trajectoire de vie dont le terme puisse être, avec le temps requis pour chaque situation individuelle, une autonomie totale ou partielle.
Il s'agira donc de conforter avec l'aide d'un partenariat étoffé un retour quand cela est possible vers des solutions de logement autonome ; voire vers un logement et une situation d'insertion économique dans le domaine du travail protégé ou ordinaire.

L'action partenariale comprendra donc, en lien avec les bailleurs sociaux du territoire de proximité la recherche de solution de sortie de la résidence accueil pour ceux dont la reconstruction des aptitudes sociales permettra une telle échéance.

VI - L'EVALUATION DU PROJET

Un rapport d'activité sera produit une fois par an. Il retracera les données directement liées à l'accompagnement des résidents, à l'organisation des moments de vie sociale. Il fera ressortir les mouvements d'entrée et de sorties des résidents et leur analyse, la typologie des personnes logées et la nature de leur projet accompagné.

Les critères d'évaluation porteront sur :

- La stabilité des résidents au sein de la résidence,
- L'absence de décompensation psychique des personnes, de ré-hospitalisation,
- Le nombre de contacts, de synthèses organisées avec le réseau de partenaires pour faire vivre les projets de chacun,
- Le nombre d'accompagnements dans les démarches individualisées,
- Le nombre de projets de vie sociale mis en place au sein de la résidence (repas collectifs, fêtes d'anniversaire, ateliers divers...)
- Le nombre de sorties et d'entrées dans les logements.

Le comité de suivi sera un organe d'évaluation également.

VII - CONCEPTION DES STRUCTURES

L'ensemble immobilier sera composé de 20 T1, d'un bureau d'accueil et de rendez-vous pour les professionnels : T3, de locaux communs d'activité et d'un espace collectif cuisine avec salle à manger ainsi qu'une buanderie : Espace collectif.
Il faut également prévoir des places de parking et un espace livraison, environ 10 places, soit 1 000 m2.

TYPES	NOMBRE	SURFACE (en m²)	TOTAL SURFACE (en m²)
T1	20	25	500
T3	1	60	60
Espace collectif	1	120	120
TOTAL	22		680

ALK 23/23

Cette proposition est un exemple et peut être modulée en fonction des opportunités.

Trois cas de figures se présentent pour ce projet de Résidence Accueil :

- Construction exclusive d'un bailleur social
- Construction d'un bailleur social avec mixité des logements dont la Résidence Accueil
- Réhabilitation d'un bâtiment existant.

VIII - LA REDEVANCE

S'agissant d'une modalité particulière de la résidence sociale, celle-ci est soumise au principe de la redevance. Chaque résident devra s'acquitter mensuellement d'une redevance pour le logement qu'il occupe, de laquelle sera déduite son APL. Le montant de la redevance dépend de la typologie du logement et du financement de l'opération ; il est déterminé dans le cadre du conventionnement APL, précisant un montant maximum.

La redevance intègre un équivalent loyer et des charges locatives. Les charges locatives se composent des charges de fonctionnement et d'entretien du bâtiment, des charges de consommations individuelles du résident dans son logement (eau, électricité, chauffage) et des frais de gestion du gestionnaire.

La redevance est réévaluée chaque année, au 1er janvier, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). La révision se réalise dans la limite de la redevance maximale définie par la convention APL.

Le plafond réglementaire de la redevance est fixé au 01 / 02 / 2022 en zone 3 et en PLAI :

- pour un T1' :..... 455.77 €
- pour un T1 bis :..... 501.67 €

En plus de la redevance, des prestations annexes lui seront facturées à hauteur de 31.50 € par mois. Il s'agit de l'amortissement du mobilier, du service de blanchissage et d'entretien. Ces prestations feront l'objet d'une facturation séparée.

SIMULATION APL

T1' (personne seule)						
Ressource mensuelle		Redevance	Prestations	APL	Résiduel	Reste à vivre
AAH*	903.60 €	455.77 €	31,50 €	374,00 €	113.27 €	790.33 €
RSA	565.34 €	455.77 €	31,50 €	374.00 €	113.27 €	452.07 €

L'organisme gestionnaire veillera à maintenir la capacité des résidents à disposer d'un revenu susceptible de faciliter leur projection vers plus d'autonomie : AAH, APL, majoration pour la vie autonome...

La CESF coordinatrice sera attentive à la situation économique de chaque résident et restera pour celui-ci les interlocuteurs privilégiés en cas de difficulté. Il s'agira d'assurer un travail de prévention permettant ainsi d'éviter toute difficulté. S'acquitter avec régularité de sa redevance chaque mois représente non seulement une démarche vers l'autonomie mais également vers une vraie reconnaissance de la personne dans un statut de locataire en titre.

N°234

1/4/22 + ALK 1/2

D.52

ASL Cœur de la Bouverie Maison



ROQEBRUNE sur ARGENS

Madame Anne-Laure KERBOUL
Commissaire Enquêtrice
Mairie d'Honneur
Parking des Artichauts
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Gassin, le 31 mars 2022

Madame la Commissaire Enquêtrice,

En ma qualité de Présidente de l' « ASL CŒUR DE LA BOUVERIE MAISONS », j'interviens auprès de vous aux intérêts de l'ensemble des colotis.
Leurs propriétés sont bordées par la parcelle CS 745, qui est un vaste terrain dont la moitié accueille une école et un jardin d'enfant, et l'autre est actuellement à l'état d'espace vert, qui, lors de l'achat des villas était inconstructible et constituait, une zone de promenade, complémentaire aux jardinets des pavillons.
La dangerosité des jeux d'enfants sur les voies traversant les parties communes de l'ASL, en raison du nombre de voitures en stationnement sur les trottoirs (faute de stationnement complémentaire initialement prévu par la mairie aux abords de cette zone, projet abandonné depuis) ainsi que le trafic important, est actuellement compensée par la proximité de cette zone verte en accès immédiat.
Les colotis m'alertent sur le fait qu'il est prévu que la partie de **la parcelle CS 745 actuellement boisée soit classée en zone UB et secteur de mixité sociale.**
En d'autres termes, des bâtiments collectifs à usage d'habitation de type R+2 voire R+3, de hauteur à l'égout de 9m, pourront y être édifiés.

J'attire votre attention sur les points suivants :

1. Le quartier de la Bouverie est résidentiel. Il est principalement occupé par des lotissements de maisons individuelles de type R+1 avec jardin.
L'ensemble présente donc un caractère pavillonnaire qui n'est pas compatible avec la construction d'immeubles collectifs de plus grande hauteur.
L'édification de grands ensembles collectifs au centre de ce quartier risque de remettre en cause l'équilibre urbanistique des lieux.

2. Actuellement, cet espace non bâti constitue le « poumon vert » du quartier, en bordure des habitations mais aussi de l'école élémentaire de la Bouverie et d'un parc de jeux pour les petits existants sur la parcelle CS 745.
C'est un lieu de promenade pour les parents et les enfants qui participe pleinement à l'esprit « village » du quartier.
La suppression de cet espace vert entamerait largement le cadre de vie caractéristique de cette partie de ROQUEBRUNE SUR AGENS et serait très dommageable à ses habitants dont les villas sont le plus souvent bordées de jardins très petits.

3. Le classement de cette partie de la parcelle CS 745 en zone UB est d'autant plus surprenant qu'il n'entre absolument pas dans le cadre annoncé d'un PLU dont l'un des objectifs est d'« *Eviter la continuité urbaine suffocante, dense*».

Cet espace vert est le seul du quartier. Si des parcelles voisines sont classées en zone Nv, elles sont en réalité déjà construites, de sorte que ce classement ne présente aucun intérêt et n'apporte aucune contrepartie.
Il serait en conséquence particulièrement regrettable de sacrifier cet espace vert qui apporte un bénéfice environnemental certain au quartier.

4. J'ajoute que le quartier est d'ores et déjà encombré par la circulation et que les riverains ont les plus grandes difficultés à stationner. Il est à craindre que l'urbanisation croissante de la zone ne fasse qu'aggraver lourdement la situation.

5. Je profite de la présente pour souligner que le PLU ne prévoit pas de corridor biologique entre la Colle du Rouet et la forêt de Raphaèle.
L'absence de corridor permettant la traversée d'une zone de grande densité urbaine par les espèces animales locales est pour le moins malheureuse.
Je rappelle notamment la présence dans cette zone du lézard ocellé, classé parmi les sept espèces de reptiles menacés d'extinction en France et bénéficiant à ce titre d'une protection spécifique.

6. Enfin, je note que le PLU ne prévoit pas de piste cyclable entre le quartier de la Bouverie et le centre de ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

Là encore, le choix urbanistique de la commune est tout à fait regrettable, plus particulièrement dans les circonstances actuelles où les déplacements par moyens de transport écologiques sont encouragés et où les français sont en train de subir une forte hausse des carburants.

Il conviendrait à ce titre de favoriser la liaison entre les différentes entités de la commune (Roquebrune village, les Issambres,...) permettant l'accès à ces différents pôles par d'autres moyens de locomotion, du type navettes électriques et piste cyclable, en assurant ainsi la sécurité des personnes et des cyclistes, dans un souci écologique et d'économie pour les habitants de la commune.

Telles sont les observations que je tenais à vous faire dans le cadre de votre enquête ainsi que la vive opposition des colotis de l'ASL Cœur de la Bouverie Maisons à ce projet.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous y porterez,

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Chantal LENTINI
Présidente de l'ASL cœur de la Bouverie-Maisons
06 15 05 25 74
chantal.lenini@wanadoo.fr

N°235 01/04/22 ACK 1/4

D.53

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Par arrêté municipal N°2022/35 en date du 04 février 2022, le Maire a prescrit l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens.

NEXITY Filiale VAR
11 Rue Racine
83000 TOULON
Mail : atruc@nexity.fr
Tel : 06 69 95 12 66

Toulon, le 1 avril 2022

Objet : REQUETE AUPRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune sur Argens
Expéditeur : NEXITY immobilier résidentiel filiale VAR

Madame La présidente de la commission de l'enquête publique,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune sur Argens, et après consultation des documents graphiques mis à disposition, nous nous permettons de soumettre certaines idées à votre réflexion.

En ma qualité de conseil de Mr Sountag, représentant de la société SA CORALIA, je me permets de prendre votre attache.

La parcelle de mon client, référencée au cadastre de la ville de Roquebrune sur Argens sous la section BZ numéros 88 et 89, s'inscrit aujourd'hui dans une démarche devant aboutir à la réalisation d'un programme immobilier ambitieux et volontariste à destination de logements.

Nous remarquons dans la pièce « *4.2 Règlement graphique* Zoom sur le bourg » la création d'une zone UD sur le secteur des Issambres.

La particularité de la zone UD susvisée est qu'elle recouvre la quasi-totalité du secteur des Issambres représentant la partie « bord de mer » de la Commune, secteur desservi par les réseaux et voirie, regroupant des habitations de type individuelles mais aussi des habitations et résidences de vacances de type collectif.

AUK2/4

Ce périmètre inclus ces parcelles privées cadastrées section BZ n°88 et n°89 actuellement occupées par un bâti à destination de centre de vacances « CORALIA ».



Située en plein cœur d'un environnement déjà urbanisé sur l'Avenue Jean Rey, son urbanisation dans le cadre d'un projet de logements haut de gamme dont les études ont été réalisé pourrait toutefois s'imaginer sans contrarier le littoral et la corniche du bord de mer.

La présente requête porte sur l'intégration d'un projet vertueux et d'une réflexion d'urbanisation de ces parcelles privées prenant en compte leur environnement proche constitué de maisons individuelles de qualité mais aussi d'établissements destinés à l'accueil saisonniers de vacanciers et/ou de résidents secondaires. Pour cela, nous avons imaginé un projet s'intégrant dans le visuel local en s'appuyant sur le relief naturel et en portant une attention extrême aux prestations tant urbanistiques que paysagères. Aussi, le futur projet tant au niveau du nombre de logements (60 logements) que sur leur typologie confèrera une montée en gamme au secteur par le renouvellement urbain qu'il propose.

Pour ces raisons, nous sollicitons votre intervention en vue d'apporter les modifications suivantes :

Je vous invite donc à reconsidérer le pourcentage d'emprise au sol à hauteur de 35 % pour la production de logements à l'accession à la propriété et de logements locatifs sociaux fixé dans le cadre de ce projet mais aussi de prendre en compte la possibilité de travailler sur des hauteurs de bâtiment en R+2.

Sachant que dans le cadre de notre projet les espaces verts couvriront au minimum 40 %.

ACK3L4

Il serait opportun également de définir des règles applicables en matière de stationnement à savoir comme l'autorise l'article L151-30 du code de l'urbanisme 1 place par logement concernant les logements sociaux et 2 places par logement concernant les logements en accession.

Afin d'étayer nos demandes vous trouverez ci-dessous les caractéristiques précisent de notre opération en annexe joint à ce document.

Je vous remercie de bien vouloir annexer cette lettre à votre rapport et de faire part de votre position sur cette demande.

Je me tiens à votre entière disposition pour évoquer ces demandes et le projet porté par mon client si vous le souhaitez.

Vous remerciant par avance de votre analyse et restant dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique, à l'assurance de ma parfaite considération.

Alexandre TRUC

Responsable Développement NEXITY



espace boisé préservé

espaces boisés créés

ESPACES VERTS

Les espaces verts couvriront au minimum 40% de l'unité foncière.
Les toitures terrasses non accessibles seront autorisées pour autant qu'elles soient végétalisées.

Les toitures végétales offrant minimum 70cm de terre végétale seront comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.
Les stationnement en dalles-gazon ne sont pas considérés comme des espaces verts.



ZONE UD
Zones résidentielles peu denses

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La construction de nouveaux logements est autorisée moyennant un ratio maximal de 680m² de SDP / 1000m² de surface foncière.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE

En site déja construit, les ouvrages existants ne présentant pas d'intérêt patrimonial sont autorisés à être démolis. L'arase offerte par le terrain après démolitions constitue le terrain existant à prendre en compte dans la détermination de la hauteur absolue.

HAUTEURS AUTORISEES

La hauteur maximale de 6M mesurée à l'égout est autorisée sur la totalité des volumes à construire.
La notion de continuité de la construction ne s'applique pas en matière de hauteur absolue.
Moyennant un retrait de 2M, la construction d'un R+2 en attique est autorisée sur 60% de la surface du niveau inférieur.

RECULS

Côté DN559, l'alignement est tenu à minimum 23m de l'axe de la départementale et poursuivra l'alignement des bâtiments voisins.
Côté avenue Jean REY, un recul de 5M minimum est tenu depuis la limite de propriété.
Les constructions doivent être implantées au minimum à 7,50M en limite séparative, une zone de plantations de 1,50M minimum étant intégrée dans ce recul.

EMPRISE AU SOL

L'emprise est de maximum 35% de l'unité foncière.
Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise ;
- Les parkings en sous-sol, avec une couverture végétale d'au moins 70cm d'épaisseur
- Les balcons agrafés offrant une profondeur maximale de 2,00M.

N°238

01104/22 XALK 17

D 54p

Requête formulée par l'ensemble des propriétaires du lieudit LE CLOS,
ci-après cités :

- La copropriété les clos de l'escaillon, comprenant :
Famille HUBER
Famille WACKER
Famille SCHLOETTERER
Famille BINET

Parcelles cadastrales :
Section C 18, 19, 20, 21, 23, 27, 28, 29, 30
Section B 297, 299, 300, 301, 305

- Famille KUBE
- Famille MERCKEL

Parcelles cadastrales :
Section C 42a, 46, 48, 49

- Famille MINDER

Parcelles cadastrales :
Section C 26, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 455, 456, 457, 458, 459

à l'attention de Madame la Commissaire enquêteur
- Enquête publique PLU -

Roquebrune sur Argens, le 30 mars 2022

Madame la Commissaire enquêteur,

Le lieudit Le Clos, situé à l'Ouest du centre ancien de Roquebrune sur Argens, est constitué d'un hameau regroupant 6 maisons, et dont l'origine remonte de façon certaine au début du 19ème siècle (selon les documents d'archives en notre possession).
Au sein du Massif des Maures, aux confins des limites communales avec Sainte Maxime et le Muy, il s'agit d'un site dont l'activité a toujours été liée à l'exploitation de la forêt, du bois et de ses dérivés (bois de chauffage, liège, charbon) ainsi qu'à l'exploitation agricole (présence de nombreuses restanques cultivées en vigne et oliviers).

Les propriétés qui constituent aujourd'hui le hameau sont issues d'un domaine forestier et agricole qui a compté jusqu'à 600 hectares, maintenant subdivisé, au fil des successions, en propriétés de 10 à 90 hectares.

De cet usage initial ont subsisté de nombreuses traces :
- les bâtiments existants que nous occupons tous aujourd'hui : le "château" du Clos Albert et Oswald Berenguier, les constructions destinées à loger les ouvriers forestiers, la bergerie, la ferme,
- les droits sur l'eau de source des domaines environnants, notamment la source du Clastre au domaine Saint Martin à Sainte maxime, la source du

24ALK

vallon des Enfers vers le Col de Valdingarde, et le captage de la lapinière,
- les servitudes des chemins d'accès menant au village,
- les traces de l'exploitation forestière : charbonnières, chênes liège et châtaigniers,
- les enclos agricoles : porcherie, poulaillers, écurie,
- les restanques en pierres sèches, proches des habitations ou celles plus éloignées ou l'on retrouve des fruitiers anciens, châtaigniers, merisiers, poiriers.

Nous sommes aujourd'hui sept familles résidant dans ce hameau, dont certaines d'entre nous depuis près de 40 ans (en ce qui nous concerne, nous y résidons depuis 30 ans).
Le hameau est pour nous tous un espace fondamental, originel qui doit être maintenant considéré comme un poste avancé de la présence humaine en forêt, et non comme le vestige d'un passé ne méritant aucun entretien.

Pour être résidents de longue date de ces lieux, nous sommes sensibles aux espaces dans lesquels nous vivons, conscients également de leur vulnérabilité quant au risque incendie, et nous participons de manière active à l'entretien des espaces boisés, au débroussaillement autour des bâtiments, à l'entretien des sources, des retenues d'eau (le lac des Clos), et des accès qui nous relient à Roquebrune.
Nous subissons et combattons activement le développement d'espèces invasives rémanentes comme le mimosa qui colonise les terres, et constitue un réel danger en cas d'incendie.
Nous effectuons régulièrement des travaux forestiers par des engins mécaniques, complétés par l'entretien des sous bois grâce aux ânes de l'association Roque d'Azur.
Nous apprécions les nombreuses activités que ce lieu attire : les chasseurs, les marcheurs notamment la "Randonnée des lucioles", l'ouverture de la pêche au lac du Clos, les VTT dont le Roc d'Azur, toutes ces activités qui par leurs présences encadrées rappellent que cet espace naturel se doit d'être un prolongement du mode de vie actuel.

Le PLU classe la totalité de nos propriétés en zone **Np**, correspondant aux espaces naturels remarquables de la commune à protéger. De surcroît un classement **EBC** se superpose à ce zonage, hormis autour de nos habitations où un détourage, aléatoire et imprécis, a été délimité.
Le règlement de la zone Np stipule que pour l'exploitation agricole sont autorisés, sous condition (en orange), les abris légers relatifs aux activités de pastoralisme; pour l'exploitation forestière, autorisée sans condition (en vert), cela implique-t-il la possibilité de construire des bâtiments nécessaires à l'exploitation de la forêt (abris de stockage du matériel et engins forestiers)?
Concernant les habitations, interdites (en rouge), qu'en est-il des possibilités d'extension des habitations existantes ?

Toute impossibilité non seulement d'extension de nos habitations, mais

également de création d'annexes nécessaires à nos activités forestières, pastorales, ou agricoles, nous empêcheraient de mener à bien les objectifs qui sont les nôtres, à savoir gérer les espaces forestiers qui nous entourent conformément à notre Plan Simple de Gestion.
Nous sommes effectivement en zone naturelle, dans une zone boisée, en cœur de massif forestier, mais comme nous l'avons rappelé précédemment, avant même de lutter contre les incendies, nous luttons au quotidien pour le maintien en état et l'exploitation des bois, pour l'entretien des accès, et la protection de nos habitations.
Cet entretien dépasse la seule protection de nos biens, car ces lieux sont liés à de nombreuses pratiques diverses qui attirent beaucoup de monde.
En appliquant les restrictions que comporte actuellement le zonage Np et le classement EBC, les activités qui permettent l'entretien et le maintien de ces espaces construits et forestiers sont considérablement réduits, et cela peut devenir une entrave à la gestion forestière.

Nous demandons :

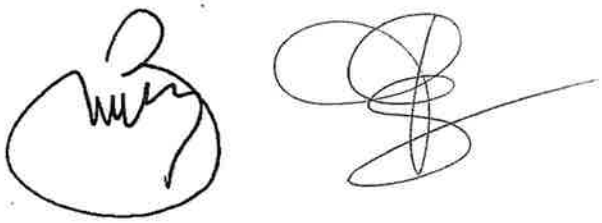
- De dessiner avec plus de précision les détourages autour de nos habitations, dans un rayon minimum de 200m, en tenant compte des espaces tels que les jardins, potagers, piscines, bassins, fontaines, terrasses. En effet ces espaces ne nous semblent pas correspondre à l'article L121-27 qui impose le classement des ensembles boisés existants significatifs.

- D'appliquer à l'intérieur de ces parties détourées le zonage et le règlement Nn du PLU, pour nous permettre l'extension limitées des constructions existantes, et l'adjonction d'annexes pour l'entreposage des équipements nécessaires à l'exploitation de la forêt, et à la défense incendie.

Ces demandes nous semblent mineures et vont dans le sens des intentions précisées par le PLU en matière de valorisation des espaces naturels, et de protection de la qualité paysagère de la Commune.

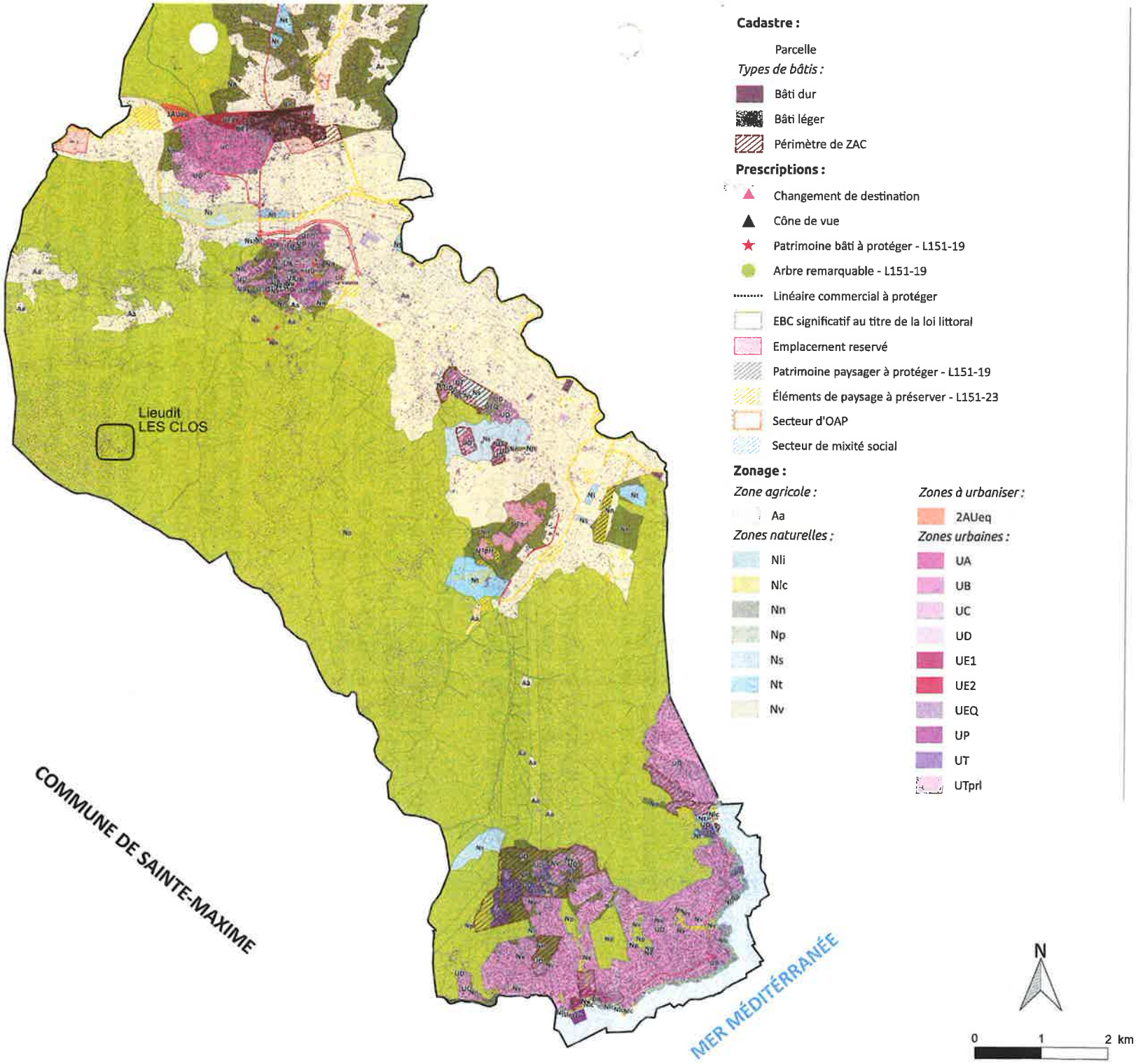
En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre requête, recevez, Madame la Commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux.
Pour l'ensemble des propriétaires du lieudit Le Clos,

Françoise et Pierre BINET



en pièces jointes :
LES CLOS LOCALISATION / EXTRAIT RÈGLEMENT GRAPHIQUE
LES CLOS VUE AÉRIENNE / CADASTRE
PHOTOS / ENVIRONNEMENT DES HABITATIONS

ALK 4/7



Cadastre :

Parcelle

Types de bâtis :

Bâti dur

Bâti léger

Périmètre de ZAC

Prescriptions :

Changement de destination

Cône de vue

Patrimoine bâti à protéger - L151-19

Arbre remarquable - L151-19

Linéaire commercial à protéger

EBC significatif au titre de la loi littoral

Emplacement reservé

Patrimoine paysager à protéger - L151-19

Éléments de paysage à préserver - L151-23

Secteur d'OAP

Secteur de mixité social

Zonage :

Zone agricole :

Aa

Zones naturelles :

Nli

Nlc

Nn

Np

Ns

Nt

Nv

Zones à urbaniser :

2AUeq

Zones urbaines :

UA

UB

UC

UD

UE1

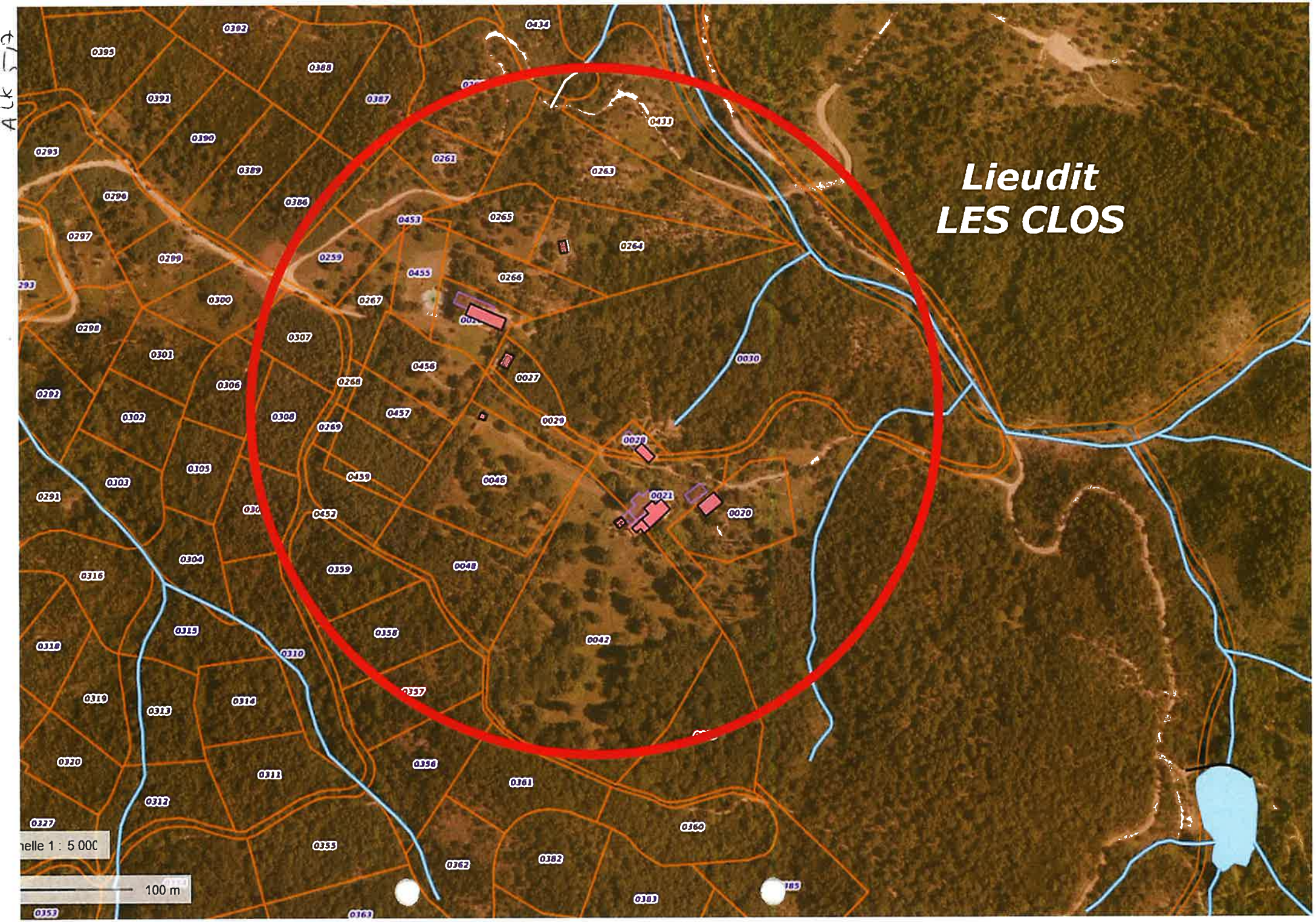
UE2

UEQ

UP

UT

UTprl


Lieudit
LES CLOS
0302
0395
0388
0391
0387
0390
0293
0389
0261
0263
0431
0396
0386
0453
0265
0297
0264
0259
0455
0266
0299
0267
0300
0298
0507
0301
0456
0030
0027
0268
0306
0292
0457
0308
0302
0269
0029
0028
0305
0459
0046
0303
0291
0021
0020
0452
0304
0048
0359
0316
0315
0358
0042
0318
0310
0357
0319
0314
0313
0320
0356
0311
0361
0312
0327
0360
0355
0362
0382
0383
0353
0363
100 m

ALK 617















PHOTOS / ENVIRONNEMENT DES HABITATIONS













PHOTOS / ENVIRONNEMENT DES HABITATIONS

N°240

01/04/22 ALK 1/2

D.55

Roquebrune Sur Argens, le 29 Mars 2022

Madame la Commissaire Enquêteur,

Comme convenu suite à notre entretien en mairie on vous joint notre requête pour vous expliquer un peu plus en détail notre projet ainsi que notre parcours.

Nous venons de la région parisienne, suite à une mutation professionnelle sur Nice, nous avons tout quittés et nous sommes descendu en Aout 2020, provisoirement sur Roquebrune ayant un pied à terre au village (résidence secondaire de nos parents) le temps de se rapprocher de Nice.

Nous prenons la décision quelques mois après notre arrivé de rester sur Roquebrune car nous avons eu un réel coup de cœur pour ce magnifique village ainsi que nos 2 enfants qui sont scolarisés, épanouies et heureux.

Nous faisons alors une demande de permis de construire pour une maison sur le terrain en question en décembre 2020, celui-ci revient refusé par la Mairie suite à un avis défavorable de l'Architecte des bâtiments de France en Mars 2021.

A la suite de ce refus nous prenons contact avec le service de l'urbanisme de Roquebrune qui nous informe ne pas comprendre le motif du refus de l'ABF.

Nous sommes alors dirigés vers l'Architecte de la mairie qui nous conseil de suivre ses recommandations en modifiant les plans pour avoir le plus de chance possible que l'ABF donne un avis favorable.

L'architecte conseil nous indique alors que si nous suivons ces recommandations la Mairie pourra aller à l'encontre de l'ABF car il émet un avis simple et non conforme.

Nous avons eu quatre rdv à la marie de mars à juillet pour la modification des plans, lors du dernier RDV l'architecte conseil nous les valides.

Fin Juillet 2021 dépôt des deuxièmes plans, nous avons un retour fin Aout 2021 pour des documents complémentaires manquant et puis en Septembre 2021 coup de massue, nous recevons un sursis à statuer pour une durée de deux ans qui cessera de produire ses effets à la date d'approbation du PLU.

En Décembre 2021 nous consultons l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme pour comprendre la situation, nous apprenons alors que sur le futur PLU de la ville le terrain passe en zone NV, cela signifie que toute construction devient impossible et interdite.

Nous sommes anéantis après plus d'un an de travail sur nos plans ainsi que beaucoup de frais pour chaque changement de plan, après nos quatre rdv en mairie pour ces modifications apportés ,jamais nous avons été avisé que notre terrain de plus de 5000m2 allait passer non constructible sur le futur PLU.

ALK 2/2

A titre personnel je quitte mon travail (sur Nice) pour me rapprocher de mon domicile et de mes enfants, je suis actuellement en formation pour ensuite développer mon entreprise sur Roquebrune, ma femme étant assistante maternelle, son projet était d'exercer son activité dans cette nouvelle maison.

Nous sommes des personnes active, et nous voulons avancer et nous impliqué dans la vie du village, mais sans l'accord du permis cela devient impossible.

Nous demandons juste le droit de construction de notre future maison sur notre terrain familial, nous avons pris le soin d'y planter des arbres fruitiers ainsi que des arbres fleuris de donner un peu de vie à ce si grand terrain.

On aime être ici et nous aimerions poursuivre notre vie dans ce village, on s'organise en fonction de ce futur projet mais malheureusement si on ne nous laisse pas cette chance, nous allons devoir quitter Roquebrune.

Nous demandons de déclasser les parcelles BI706 et BI9 en zone UB ou UD comme toutes les maisons avoisinantes.

Vous êtes la clef de notre avenir.

Cordialement,

Mr et Mme Lamego

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
64
(Var)

14 courriers reçus en mairie d'honneur hors doublons
C.1
numérotés de C.1 à C 14
(renvois de la liste des observations)

ALK 21/03/22

1/3

PIECE 4

JC

Monsieur Joseph ROMEO
221 Avenue François Villon
83700 SAINT RAPHAEL
04 94 83 90 04
06 10 84 44 57

MAIRIE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS * (Var) *

Saint-Raphaël, le 15 Mars 2022

Madame la Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
Rue Grande André CABASSE
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Objet : Modification PLU

Madame la Commissaire Enquêteur,

Comme suite à notre entretien du 10 mars courant, dans les locaux de la Mairie de Roquebrune et comme suite à votre demande, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon courrier relatif à la réunion sur la modification du PLU.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en considération ma requête,

Et dans l'attente, je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sincères salutations.

Joseph ROMEO



ALK 213

Monsieur Joseph ROMEO
221 Avenue François Villon
83700 SAINT RAPHAEL
04 94 83 90 04
06 10 84 44 57

Saint-Raphaël, le 10 Mars 2022

Madame la Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
Rue Grande André CABASSE
83520 ROQUEBRUNE/ARGENS

Objet : Demande de modification dans le cadre de l'élaboration du PLU

Madame la Commissaire enquêteur,

Propriétaire de la parcelle AM69, située dans le quartier des Pétugons sur la commune de Roquebrune sur Argens, je me permets de vous solliciter dans le cadre de l'élaboration du PLU.

En juillet 2019, j'avais déposé un permis de construire pour lequel j'ai reçu un avis défavorable de la précédente équipe municipale, au motif " Hors partie à urbaniser". De là, j'ai déposé un recours gracieux avec retour défavorable du Préfet.

Dans la nécessité de devoir construire, j'avais déposé un recours contentieux dont je vais arrêter la procédure.

Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune, je vous demande de bien vouloir réviser ma parcelle AM 69 afin de prendre en considération ma requête et de rendre ce terrain constructible.

Conscient de l'urbanisation abusive que les territoires subissent, mon projet est de construire une villa de 250m² sur une parcelle de 10 000m², d'y habiter et d'éviter tout héritage administratif en régularisant les formalités de mon vivant. De plus, ce projet s'incrit dans l'existant des terrains jouxtant ma propriété, qui sont déjà construits.

C'est un quartier naturel que je ne souhaite en aucun cas dénaturer et je demande juste la possibilité de pouvoir jouir de ma pleine propriété en respect du code de l'urbanisme.

C'est pour cela que dans le cadre de l'élaboration du PLU, je sollicite votre bienveillance

ALK 3/3

pour modifier le zonage de ma parcelle en zone à urbaniser.

Par ailleurs, je m'engage à faire mon projet en accord avec vos attentes pour la commune et en accord avec vos services de l'urbanisme.

Madame la Commissaire Enquêteur je vous remercie pour votre sollicitude et votre écoute, j'espère avoir votre soutien et je reste à votre dispostion pour vous rencontrer avec vos services afin de vous présenter mon projet d'habitation.

Je vous prie de croire, Madame la Commisssaire Enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Monsieur Joseph ROMEO



AUK 21/03/22

C.2

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Signatures : nom- prénom- adresse Christiane Cesari
39 Bis Res.
Ste Anne
Roquebrune/Argens

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

C. Cesari

C.3 Y

24/03/22 ALK 113

Monsieur Joël LAUDON
529 Route du Golf
83520 Roquebrune-sur-Argens
Email : joel.laudon@orange.fr
06 74 27 00 34

Madame la Commissaire Enquêteur

Objet :
PLU

À Roquebrune-sur-Argens
Le 14 mars 2022

Madame La Commissaire Enquêteur,

Suite à mon entretien du 10 mars 2022 et selon vos conseils, je vous joins les courriers que j'avais déjà fait parvenir en 2017 lors l'enquête publique.

Mes doléances restent les mêmes, à savoir rendre habitable et constructible sur au moins 4000 mètres carrés mon terrain et celui de ma sœur. Ceci dans le but de permettre à nos enfants de pouvoir construire et habiter à Roquebrune-sur-Argens.

La zone concernée est déjà équipée des différents réseaux et de nombreuses habitations ont été construites depuis des décennies.

Pour information, mes parents et mes grands-parents avaient été expropriés d'une partie des 2 terrains pour la construction de la route d'accès au Golf de Roquebrune et à ces différents lotissements.

Nos terrains toujours classés en agricoles ne seront jamais exploités à ce titre et leur constructibilité permettra de rester dans l'alignement des maisons voisines déjà existantes.

En espérant une suite positive à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations.

Joël LAUDON

ALK213

M Joel Laudon / Madame Annie Laudon

427 /529 route du Golf

83520 Roquebrune sur Argens

le 25 Octobre 2017

Objet : PLU

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

Rue Grande André Cabasse

83520 Roquebrune sur Argens

Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire, au 529 route du Golf, d'un terrain cadastré BP 227 d'une superficie de 11 160 m2 sur lequel je possède ma maison d'habitation construite en 1989.

Ma sœur Annie Laudon est propriétaire des parcelles :

-28 de 1285 m2 - 27 de 838 m2 - 223 de 695 m2 - BP 225 de 8358 m2

Soit un total de 11 176m2 sur lequel se trouve la ferme de famille lui appartenant par donation.

Dans le cadre du nouveau PLU, et surtout dans le but de partager nos biens en faveur de nos enfants, nous souhaiterions pouvoir scinder en 2 chacun de nos terrains et les rendre constructibles.

Pour ma part dans le cadre de la donation en faveur de mes 2 enfants l'un pourrait avoir la villa + 5580 m2, l'autre pourrait avoir 5580 m2 sur lequel il pourrait à l'avenir construire à son tour une petite villa.

Pour informations les terrains voisins (chemin de la Rouvière) sont déjà construits et cela n'aurait aucune incidence sur la densité de construction du quartier ou sur son environnement.

En espérant obtenir une réponse favorable à cette requête commune.

Recevez Monsieur le Maire, nos salutations respectueuses.

ALK313

M Joel Laudon / Madame Annie Laudon

427 /529 route du Golf

83520 Roquebrune sur Argens

le 25 Janvier 2018

Objet : PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je suis propriétaire, au 529 route du Golf, d'un terrain cadastré BP 227 d'une superficie de 11 160 m2 sur lequel je possède ma maison d'habitation construite en 1989.

Ma sœur Annie Laudon est propriétaire des parcelles :

-28 de 1285 m2 - 27 de 838 m2 - 223 de 695 m2 - BP 225 de 8358 m2

Soit un total de 11 176m2 sur lequel se trouve la ferme de famille lui appartenant par donation.

Dans le cadre du nouveau PLU, et surtout dans le but de partager nos biens en faveur de nos enfants, nous souhaiterions pouvoir scinder en 2 chacun de nos terrains et les rendre constructibles.

Pour ma part dans le cadre de la donation en faveur de mes 2 enfants l'un pourrait avoir la villa + 5580 m2, l'autre pourrait avoir 5580 m2 sur lequel il pourrait à l'avenir construire à son tour une petite villa.

Pour informations les terrains voisins (chemin de la Rouvière) sont déjà construits et cela n'aurait aucune incidence sur la densité de construction du quartier ou sur son environnement.

En espérant obtenir une réponse favorable à cette requête commune.

Recevez Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations respectueuses.

C.4

xALK 24/03/2022

1/4

ROSTAGNO Corinne

1493 Chemin des Pignatelles

8392 LA MOTTE

Tel 06.88.77.25.99

Mail : corinne.gaimard@wanadoo.fr

Madame la Commissaire enquêteur

Enquête Publique PLU

Mairie d'Honneur

Parking des Artichauts

83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

La Motte le 22 mars 2022

Objet : demande de déclassement parcelle EBC dans le

Cadre de reconquête agricole

Madame,

Suite à mon courrier du 14 février 2022 déposé lors de notre entretien le 10 mars 2022 et dont copie ci-jointe, je vous prie de trouver, ci-joint :

- Lettre de Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture du 01 mars 2022 précisant que l'avis rendu sur le PLU arrêté de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, demande à la commune, dans ses réserves, de mettre en adéquation les EBC dans les espaces cultivés ou à potentiel de la commune et précise que cette mention va dans le sens de ma demande.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon courrier

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Corinne ROSTAGNO

D 214

original remis le 10/3/2022

ROSTAGNO Corinne

1493 Chemin des Pignatelles

8392 LA MOTTE

Tel 06.88.77.25.99

Mail : corinne.gaimard@wanadoo.fr

Madame la Commissaire enquêteur

Enquête Publique PLU

Mairie d'Honneur

Parking des Artichauts

83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

La Motte le 14 février 2022

Objet : demande de déclassement parcelle EBC dans le

Cadre de reconquête agricole

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique et de la reconquête agricole, je me permets de vous demander un déclassement de la parcelle AX 58, actuellement en EBC.

En effet, je suis propriétaire de parcelles de terre, quartier les Hauts Pétignons, cadastrées section AX numéros 191 – 193 – 194 – 196 sur lesquelles j'exploite des vignes.

Le 10 février 2022 j'ai fait l'acquisition d'une parcelle **AX numéro 58 de 2 ha 96 a 00 ca située en zone EBC,** suivant acte reçu par Maître MOUREY-TELLIER notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS.

Cette parcelle AX 58 est contigüe aux parcelles AX 194-195-196, actuellement exploitées en vignes et cette parcelle AX 58 était autrefois cultivée et se situe en zone AOP. Un acte de Maître Félix MIRAMON du 17 novembre 1903 confirme que la parcelle était bien cultivée en vignes et je vous joins la copie de l'acte et le plan annexé.

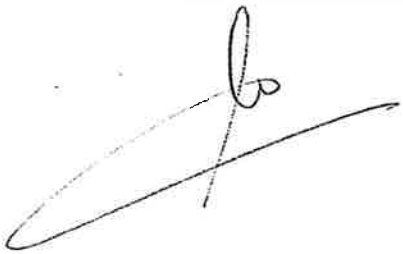
J'ai pris contact avec la CHAMBRE D'AGRICULTURE de DRAGUIGNAN qui m'a indiqué que lors de l'élaboration du PLU une remarque générale avait été faite par cette dernière en ce qui concerne les espaces boisés classés, afin de ne pas bloquer la reconquête agricole. Le service Urbanisme de la Mairie m'a informé que ce courrier pourrait être consulté lors de l'enquête publique.

Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable, la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, souhaite pérenniser les activités agricoles et favoriser le retour à l'agriculture ; le déclassement de cette parcelle serait pour mes enfants et moi-même un projet nous permettant d'agrandir notre exploitation viticole.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Corinne ROSTAGNO



4/4

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE VAR

Draguignan, le 1er mars 2022

Madame ROSTAGNO Corinne
1493 Chemin des Pignatelles
83 920 LA MOTTE

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Stéphanie Vinçon
Nos Réf : FJ/FA/SV/MA
Visa Cheffe de service :
Visa Direction :

Objet : Réponse à votre courrier de saisine en date du 14/02/2022

Siège Social
11 rue Pierre Clément CS 40203
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Antenne de Vidauban
70 av. du Président Wilson
83550 VIDAUBAN

Antenne de Hyères
727 av. Alfred Décugis
83400 HYÈRES

Contact
Tél. : 04 94 50 54 50
Mél : contact@var.chambagri.fr

Madame,

Nous avons bien reçu, le 17 février 2022, votre courrier, nous sollicitant pour une demande déclassement d'EBC sur la parcelle AX58 sur la commune de Roquebrune sur Argens, dans un objectif de reconquête agricole.

Comme vous l'a indiqué par téléphone Mme Vinçon, référente urbanisme sur le territoire, le PLU de Roquebrune sur Argens est arrêté depuis le 6 octobre 2021. Le projet arrêté est actuellement soumis à enquête publique du 28 février 2022 au 1er avril inclus.

Nous vous invitons vivement, à venir déposer auprès du commissaire enquêteur votre demande.

La Chambre d'Agriculture du Var a déjà rendu son avis, en tant que personne publique associée. Cet avis est consultable dans le cadre de l'enquête publique. L'avis rendu sur le PLU arrêté de Roquebrune sur Argens, favorable sous réserve, demande à la commune, dans ses réserves, de mettre en adéquation les EBC avec les espaces cultivés ou à potentiel de la commune. Cette mention va dans le sens de votre demande et vous pourrez vous appuyer sur l'avis de la Chambre d'Agriculture du Var et sur ce présent courrier dans votre requête auprès du commissaire enquêteur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabienne JOLY,
Présidente
de la Chambre d'Agriculture du Var

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 188 300 024 00018
APE 9411Z

www.chambre-agriculture83.fr

25/03/22 AUK 1/10

C.5

Guy AUDEMAR
Aurélie AUDEMAR
Jérôme AUDEMAR
Florian AUDEMAR
223 chemin du Vérignas
83490 LE MUY

COURRIER ARRIVÉ
21 MARS 2022
MAIRIE de ROQUEBRUNE sur ARGENS

Madame le Commissaire Enquêteur
Service de l'Urbanisme
Mairie d'Honneur
Place Germain Ollier
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR

Le 19 mars 2022

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous possédons un terrain en indivision depuis 2013 quartier de Palayson, section AS n° 404, 405, 406, 407 et 408. Un promoteur a souhaité s'en porter acquéreur (cf avenant joint) pour la somme d'un million quatre cent mille euros, sous réserve de pouvoir réaliser 21 lots de 500 m2.
Nous avons réglé les frais de succession pour un montant de cent cinquante mille euros.
Notre terrain est maintenant exclu et en limite de la zone constructible. L'eau et l'électricité y sont déjà, et le tout à l'égout passe en bordure.
Notre père et grand-père, Marcel AUDEMAR, avait octroyé le droit de passage sur notre terrain aux riverains ayant construit en bordure. Il avait contribué, en rendant service aux voisins, à la continuité d'urbanisme.
Ce terrain n'est pas en zone inondable, et vous constaterez, sur la photo de plan jointe qu'il est dans la continuité de la zone UD à l'Ouest.
Nous vous demandons donc instamment de bien vouloir l'intégrer à cette zone UD. Ceci nous permettrait de conclure cette transaction et apporterait à notre famille des perspectives un peu meilleures.

Nous vous en remercions par avance,
Et vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sincères salutations.

COPIE : Maître Claire BRUNEAU Notaire en l'étude de Maître JANER
PJ : copie du plan, copie de l'avenant nous liant à l'acquéreur

ALK 2/10



ALK 3/10

D'UNE PART

ET :

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La Société dénommée **IMOPLAN**, Société à responsabilité limitée au capital de 10000,00 €, dont le siège est à SAINTE MAXIME (83120), 11 allée de la Serpentine, lotissement le Rivet, identifiée au SIREN sous le numéro 452.869.811 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FREJUS

D'AUTRE PART

Il a été établi un avant contrat de vente en date du 7 août 2017, aux termes duquel il a été convenu ce qui suit :
La SARL IMOPLAN s'est engagée à acheter aux Consorts AUDEMAR susnommés,

Les biens ci-après désignés :
A ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (VAR) 83520 600 Chemin de Palayson,
Un terrain à bâtir sur lequel se trouve un cabanon en pierre à l'état d'abandon

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	404	PALAYSON	00 ha 52 a 50 ca
AS	405	PALAYSON	00 ha 50 a 50 ca
AS	406	600 CHE DE PALAYSON	00 ha 04 a 50 ca
AS	407	600 CHE DE PALAYSON	00 ha 00 a 80 ca
AS	408	600 CHE DE PALAYSON	00 ha 00 a 57 ca

Total surface : 01 ha 08 a 87 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Moyennant le prix principal de **UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1 400 000,00 EUR)**.
Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération du présent acte en acte authentique.

Il était porté audit compromis notamment les conditions suspensives suivantes :

« Absence de condition suspensive d'obtention de prêt
L'ACQUEREUR étant une personne visée par l'article L 313-2 du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L313-1 du Code de la consommation, en outre son représentant déclare ne pas recourir à l'obtention d'un prêt.

DROIT DE PREEMPTION

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer à leur occasion que ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de

ALK4 / 10

cerfa
N° 10486*05

Formulaire obligatoire
en vertu de l'article 800
du Code général des Impôts

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2706

Page 1

DÉCLARATION DE SUCCESSION

(Feuille intercalaire)

ATTENTION !

- *APPROUVEZ LES MOTS RAYÉS NULS EN PRÉCISANT LEUR NOMBRE.*
- *APPROUVEZ SÉPARÉMENT CHACUN DES RENVOIS, EN MARGE DE CHAQUE FEUILLE, PAR L'INSCRIPTION DE VOS INITIALES.*
- *DATEZ ET SIGNEZ CETTE DÉCLARATION.*

	À REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
REPORT		
LIQUIDATION DE LA SUCCESSION **MASSE ACTIVE DE SUCCESSION** Elle comprend :		
1°) AU CREDIT AGRICOLE COTE D'AZUR		
- Le solde au décès du compte chèques n° 08414560009 au nom du défunt.....	89 230,11	
- Le solde au décès du LDD n° 43516978180 au nom du défunt.....	6 691,02	
- Le solde au décès du compte enveloppe DAT n° 43516978180 au nom du défunt.....	14 144,27	
- Le solde au décès du compte titres n° 43508386630 au nom du défunt	111 311,76	
2°) A LA BANQUE POSTALE		
- Le solde au décès du CCP n° 2124820B029 au nom du défunt.....	2 117,13	
- Le solde au décès du Livret A n° 0830164134V au nom du défunt.....	563,75	
3°) A LA CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR		
- Le solde au décès du compte de dépôt n° 04185687820 au nom du défunt....	12,70	
4°) Le montant des arrérages dus par le RSI au décès.....	107,09	
5°) Le montant des arrérages dus par IRCANTEC au décès.....	31,72	
6°) Le montant des arrérages dus par la CARSAT SUD EST au décès	1 038,61	
7°) Le montant des arrérages dus par le CENTRE DE GESTION RETRAITES TOULOUSE au décès.....	279,72	
8°) Le montant des arrérages dus par la CARAC au décès	744,89	
9°) La restitution de la caution et d'un trop perçu par la maison de retraite LES MILLE SOLEILS.....	1 715,53	
10°) Le remboursement d'un trop versé par la tésorerie du Muy.....	1 009,00	
À REPORTER		

PRÉCISIONS :

- Pour les titres non cotés,- préciser, le cas échéant,le N° SIRET du principal établissement des sociétés concernées.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ (art. 802 du Code général des Impôts)

À ne signer qu'en dernière page de la déclaration par le conjoint survivant, les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux. Ne vaut pas signature de la déclaration.

"J'affirme sincère et véritable la présente déclaration contenue en pages. J'affirme en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à ma connaissance, appartenaient au défunt, soit en totalité, soit en partie."

À ROQUEBRUNE SUR ARGENS.....LE 26/05/2015..... SIGNATURE(S) :

AUS/10

	À REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
REPORT ----------		
11°) SUR LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS **La totalité en pleine propriété des biens immobiliers suivants :** Diverses parcelles de terre situées en zone Nb du Plan local d'urbanisme de la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520), lieudit Palayson, **Figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :** . Section **AS** numéro **404**, lieudit « Palayson », pour une contenance de 52a 50ca. . Section **AS** numéro **405**, lieudit « Palayson », pour une contenance de 50a 50ca. Les biens immobiliers ci-dessus désignés sont évalués en totalité en pleine propriété à la somme de **HUIT CENT MILLE EUROS (800.000,00 Euros)** Ci.....	800 000,00	
12°) SUR LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS **A) La moitié en pleine propriété du bien ci-dessous :** **Quartier de Palayson** Une parcelle de terre sur laquelle se trouve un cabanon en ruine, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les indications suivantes: Section **AS** numéro **408**, lieudit « 600 che de Palayson », pour une contenance de 57ca. Les biens immobiliers ci-dessus désignés sont évalués pour les quotités ci-dessus exprimées à la somme de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 Euros)** Ci.....	5 000,00	
B) La moitié en pleine propriété du bien ci-dessous : Une parcelle de terre sise commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83500), quartier de Palayson, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les indications suivantes: Section **AS** numéro **406**, lieudit « 600 che de Palayson », pour une contenance de 04a 50ca. Les biens immobiliers ci-dessus désignés sont évalués pour les quotités ci-dessus exprimées à la somme de **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000,00 Euros)** Ci.....	35 000,00	
C) La totalité en pleine propriété du bien ci-dessous : Une parcelle de terre sise commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83500), quartier de Palayson, sur la quelle est édifié un cabanon en mauvais état, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les indications suivantes:		
À REPORTER ----------		

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ (art. 802 du Code général des Impôts)

À ne signer qu'en dernière page de la déclaration par le conjoint survivant, les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux. Ne vaut pas signature de la déclaration.

"J'affirme sincère et véritable la présente déclaration contenue en pages. J'affirme en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à ma connaissance, appartenaient au défunt, soit en totalité, soit en partie."

A ROQUEBRUNE SUR ARGENS LE 27/05/2015 SIGNATURE(S) :

ALK 6/10

	À REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
REPORT		
.Section AS numéro 407, lieudit « 600 che de Palayson », pour une contenance de 80ca. Les biens immobiliers ci-dessus désignés sont évalués pour les quotités ci-dessus exprimées à la somme de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 Euros)** Ci.....	20 000,00	
13°) SUR LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS **La moitié en pleine propriété des biens immobiliers suivants :** Dans une maison d'habitation donnant partie sur la rue de l'Hôtel de Ville et partie sur la rue de la Fromagerie, élevée de deux étages sur rez de chaussée avec sous toit, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les indications suivantes: Section BD numéro 157, lieudit « rue de l'hotel de ville », pour une contenance de 28ca. Il est ici précisé que fait partie de l'assiette foncière de ladite maison, un porche situé sur la rue de la Fromagerie. Ledit immeuble a fait l'objet : -d'une attribution de lots par Monsieur le Conservateur du premier bureau des hypothèques DRAGUIGNAN à la suite d'une demande effectuée par Me Guy MIRAMON Prédécesseur immédiat de la SELAFA dénommée en tête des présentes le 10 novembre 1976, dont un exemplaire est demeuré joint et annexé après mention, à une acte de donation entre vifs à titre de partage anticipé reçu par Me Guy MIRAMON Notaire susnommé le 29 décembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 21 janvier 1977, volume 2316 numéro 17, -d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, suivant acte aux présentes minutes du 05 mai 2006 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 02 juin 2006 volume 2006P numéro 7188 **LOT NUMERO SEPT (7)** La propriété exclusive et particulière d'une REMISE au rez de chaussée du bâtiment, composée de la remise avec un espace sous l'escalier, portant le numéro 4 au plan, Et les cent huit /millièmes **(108/1.000°)** des parties communes générales de l'immeuble. Les biens immobiliers ci-dessus désignés sont évalués en totalité en pleine propriété à la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 Euros), soit pour la moitié dépendant de la succession à la somme de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 Euros) Ci.....	7 500,00	
14°) Les meubles meublants et objets mobiliers prisés au domicile du DEFUNT situé ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520) 18, Place Saint Esprit, par Maître Arnaud YVOS, commissaire-priseur domicilié à SAINT		
À REPORTER		

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ (art. 802 du Code général des impôts)
À ne signer qu'en dernière page de la déclaration par le conjoint survivant, les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux. Ne vaut pas signature de la déclaration.

"J'affirme sincère et véritable la présente déclaration contenue en pages. J'affirme en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à ma connaissance, appartenaient au défunt, soit en totalité, soit en partie."

A ROQUEBRUNE SUR ARGENS LE 27/05/2015 SIGNATURE(S) :

ALK 7/10

	À REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
REPORT		
RAPHAEL, aux termes d'un acte d'intitulé d'inventaire reçu par Maître Eric JANER, notaire associé à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, le 19 mai 2015, pour un montant de 15,00 Euros,		
Ci	15,00	
Total de la masse active de succession	1 096 512,30	
MASSE PASSIVE DE SUCCESSION		
Elle comprend :		
1°) Frais d'obsèques	1 500,00	
2°) Le montant des taxes foncières de 2013 (40€ + 587€)	627,00	
3°) Le montant de la taxe d'habitation de 2013	534,00	
4°) Le montant de la facture Véolia du 23 mai 2013 pour la période de novembre à avril 2013 pour le bien sis 18 Place Saint Esprit.	37,78	
5°) Le montant de la facture Véolia du 23 mai 2013 pour la période de novembre à avril 2013 pour le bien sis chemin de Palayson	15,75	
Total de la masse passive de succession	2 714,53	
BALANCE		
Total actif brut de succession :	1 096 512,30	
Total passif de succession :	2 714,53	
Il en ressort un actif net de succession de :	1 093 797,77	
DROITS DES PARTIES		
Revenant savoir à :		
Mademoiselle AUDEMAR Aurélie Simone Jeanne		
Pour 1/9ème	121 533,08	
Monsieur AUDEMAR Jérôme		
Pour 1/9ème	121 533,08	
Monsieur AUDEMAR Florian		
Pour 1/9ème	121 533,08	
Madame AUDEMAR Simone Annie Joséphine Philomène		
Pour 3/9èmes	364 599,25	
Monsieur AUDEMAR Guy Uldéric Ernest		
Pour 3/9èmes	364 599,25	
DROITS A ACQUITTER		
1°) Mademoiselle AUDEMAR Aurélie Simone Jeanne :		
Quote-part dans l'actif	**121 533,08**	
Déduction des donations antérieures	0,00	
Déduction complémentaire sur part	0,00	
Quote-part totale arrondie à	**121 533,00**	
Abattement légal	33 333,00	
À REPORTER		

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ (art. 802 du Code général des impôts)

À ne signer qu'en dernière page de la déclaration par le conjoint survivant, les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux. Ne vaut pas signature de la déclaration.

"J'affirme sincère et véritable la présente déclaration contenue en pages. J'affirme en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à ma connaissance, appartenaient au défunt, soit en totalité, soit en partie."

A ROQUEBRUNE SUR ARGENS LE 27/05/2015 SIGNATURE(S) :

AUK 8/10

	À REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
REPORT		
Abattement déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**88 200,00**	
Abattement supplémentaire	0,00	
Abattement supplémentaire déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**88 200,00**	
Tranche à partir de laquelle les droits seront calculés	5%	
Montant déjà utilisé pour cette tranche	0,00	
DROITS	**15 835,00**	
tranche à 5 % (8.072€)	404,00	
tranche à 10 % (4.037€)	404,00	
tranche à 15 % (3823€)	573,00	
tranche à 20 % (72.268€)	15 835,00	
Réduction	0,00	
Réduction pour nombre d'enfants	**0,00**	
Intérêts de retard	0,00	
TOTAL DES DROITS :	**15 835,00**	
2°) Monsieur AUDEMAR Jérôme :		
Quote-part dans l'actif	**121 533,08**	
Déduction des donations antérieures	0,00	
Déduction complémentaire sur part	0,00	
Quote-part totale arrondie à	**121 533,00**	
Abattement légal	33 333,00	
Abattement déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**88 200,00**	
Abattement supplémentaire	0,00	
Abattement supplémentaire déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**88 200,00**	
Tranche à partir de laquelle les droits seront calculés	5%	
Montant déjà utilisé pour cette tranche	0,00	
DROITS	**15 835,00**	
tranche à 5 % (8.072€)	404,00	
tranche à 10 % (4.037€)	404,00	
tranche à 15 % (3823€)	573,00	
tranche à 20 % (72.268€)	15 835,00	
Réduction	0,00	
Réduction pour nombre d'enfants	**0,00**	
Intérêts de retard	0,00	
TOTAL DES DROITS :	**15 835,00**	
3°) Monsieur AUDEMAR Florian :		
Quote-part dans l'actif	**121 533,08**	
Déduction des donations antérieures	0,00	
Déduction complémentaire sur part	0,00	
Quote-part totale arrondie à	**121 533,00**	
Abattement légal	33 333,00	
Abattement déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**88 200,00**	
Abattement supplémentaire	0,00	
À REPORTER		

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ (art. 802 du Code général des Impôts)

À ne signer qu'en dernière page de la déclaration par le conjoint survivant, les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux. Ne vaut pas signature de la déclaration.

"J'affirme sincère et véritable la présente déclaration contenue en pages. J'affirme en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des Impôts, que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à ma connaissance, appartenaient au défunt, soit en totalité, soit en partie."

À ROQUEBRUNE SUR ARGENS LE 27/05/2015 SIGNATURE(S),

AAK9/10

	À REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
REPORT		
Abattement supplémentaire déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**88 200,00**	
Tranche à partir de laquelle les droits seront calculés	5%	
Montant déjà utilisé pour cette tranche	0,00	
DROITS	**15 835,00**	
tranche à 5 % (8.072€)	404,00	
tranche à 10 % (4.037€)	404,00	
tranche à 15 % (3823€)	573,00	
tranche à 20 % (72.268€)	15 835,00	
Réduction	0,00	
Réduction pour nombre d'enfants	0,00	
Intérêts de retard	0,00	
TOTAL DES DROITS :	**15 835,00**	
4°) Madame AUDEMAR Simone Annie Joséphine Philomène :		
Quote-part dans l'actif	**364 599,25**	
Déduction des donations antérieures	0,00	
Déduction complémentaire sur part	0,00	
Quote-part totale arrondie à	**364 599,00**	
Abattement légal	100 000,00	
Abattement déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**264 599,00**	
Abattement supplémentaire	0,00	
Abattement supplémentaire déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**264 599,00**	
Tranche à partir de laquelle les droits seront calculés	5%	
Montant déjà utilisé pour cette tranche	0,00	
DROITS	**51 114,00**	
tranche à 5 % (8.072€)	404,00	
tranche à 10 % (4.037€)	404,00	
tranche à 15 % (3.823€)	573,00	
tranche à 20 % (248.667€)	49 733,00	
Réduction	0,00	
Réduction pour nombre d'enfants	0,00	
Intérêts de retard	0,00	
TOTAL DES DROITS :	**51 114,00**	
5°) Monsieur AUDEMAR Guy Ulderic Ernest :		
Quote-part dans l'actif	**364 599,25**	
Déduction des donations antérieures	0,00	
Déduction complémentaire sur part	0,00	
Quote-part totale arrondie à	**364 599,00**	
Abattement légal	100 000,00	
Abattement déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**264 599,00**	
Abattement supplémentaire	0,00	
Abattement supplémentaire déjà utilisé	0,00	
Reste taxable :	**264 599,00**	
Tranche à partir de laquelle les droits seront calculés	5%	
À REPORTER		

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ (art. 802 du Code général des impôts)

À ne signer qu'en dernière page de la déclaration par le conjoint survivant, les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux. Ne vaut pas signature de la déclaration.

"J'affirme sincère et véritable la présente déclaration contenue en pages. J'affirme en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à ma connaissance, appartenaient au défunt, soit en totalité, soit en partie."

A ROQUEBRUNE SUR ARGENS LE 27/05/2015 SIGNATURE(S) :

ALK 10/10

	À REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
REPORT		
Montant déjà utilisé pour cette tranche	0,00	
DROITS	**51 114,00**	
tranche à 5 % (8.072€)	404,00	
tranche à 10 % (4.037€)	404,00	
tranche à 15 % (3.823€)	573,00	
tranche à 20 % (248.667€)	49 733,00	
Réduction	0,00	
Réduction pour nombre d'enfants	**0,00**	
Intérêts de retard	0,00	
TOTAL DES DROITS :	**51 114,00**	
Montant total des droits dus	**149 733,00**	

Montant des droits déjà versés le 30/09/2013 : 90.000,00€
Reste à verser : 59.733,00 Euros

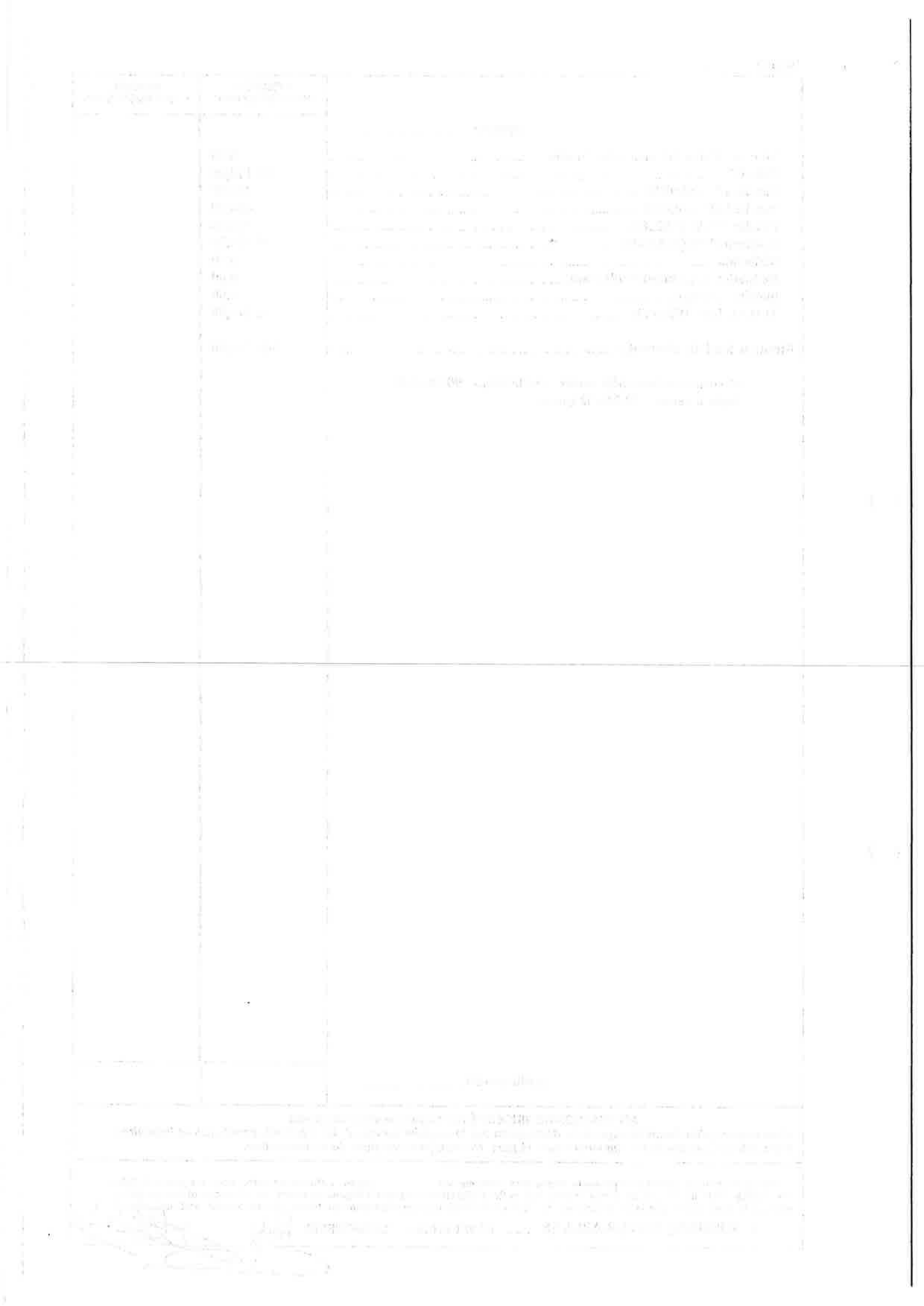
À REPORTER

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ (art. 802 du Code général des impôts)

À ne signer qu'en dernière page de la déclaration par le conjoint survivant, les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux. Ne vaut pas signature de la déclaration.

"J'affirme sincère et véritable la présente déclaration contenue en pages. J'affirme en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à ma connaissance, appartenaient au défunt, soit en totalité, soit en partie."

A ROQUEBRUNE SUR ARGENS LE 27/05/2015 SIGNATURE(S) :



ALK 25/03/22 1/10 ALK

M. Gilles GIOVENCO&
M. Etienne BONHOMME
Lot. LA FERME ARNAUD
VILLA CAILLETIER
125 Allée de Carignans
83700 SAINT-RAPHAËL
06.11.77.62.26

66

Saint-Raphaël, le 15 Mars 2022

A l'attention de :
Madame La Commissaire Enquêteur,

Copie à :
Monsieur Le Maire,
Jean CAYRON
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Objet : EP PLU arrêté - AM 46 & 47 – levée EBC et transformation zone N vers zone A
Courrier remis en mains propres le 24/03/2022
PJ = 6

Madame La Commissaire Enquêteur,

La lecture des documents composant le PLU arrêté de la commune de Roquebrune-Sur-Argens laisse apparaitre le classement futur en zone naturelle et espace boisé classé (EBC) d'une partie de nos parcelles cadastrées section AM n° 46 & 47 au motif d'une protection des espaces et espèces sensibles. Toutefois, ce classement ne nous parait pas pertinent.

En effet, en premier lieu, ce foncier connait un potentiel agronomique très important. C'est non sans raison que ces parcelles ont été exploitées par mon père à des fins viticoles, jusque dans les années 80, d'autant qu'elles connaissent un classement AOC « Cotes de Provence ». (*PJ1*)

Nous souhaitons poursuivre l'exploitation agricole de l'époque, qui se trouve actuellement freinée par la petitesse du domaine, environ 4 hectares en zone exploitable que nous souhaiterions agrandir peu ou prou aux 11 hectares de contenance de notre terrain. Nous avons d'ailleurs à ce titre déposé une demande de permis de construire un hangar agricole qui nous a été refusé le..... pour des motifs de droit de l'urbanisme et non des considérations agricoles sinon une SMA imprécise d'où l'enjeu d'agrandissement (*PJ2*).

2/ no ALK

En second lieu, ce classement en EBC va à l'encontre du plan de reconquête agricole pourvu par la chambre d'agriculture (*PJ3*) qui poursuit le redéveloppement de l'activité agricole, en cohérence avec l'ancienne réglementation du POS, qui ne prévoyait aucun EBC sur ce foncier.

Or, un classement en EBC prohiberait toute exploitation agricole.

En troisième lieu, ce classement se confronte au plan de prévention des risques d'incendies de feux de forêt (PPRIFF – *PJ4*). En effet notre terrain, intermédiaire entre la zone d'habitation du quartier des Sigues et la forêt, est un espace tampon permettant la protection des habitations face aux feux.
Non seulement, cela ressort du PPRIFF mais c'est surtout ce qu'il s'est réellement passé lors des incendies de 2005 qui ont ravagés nos forêts. Ainsi, les sapeurs-pompiers ont pu défendre depuis notre foncier l'avancée du feu et protéger les habitations situées à moins de 100 mètres. Il convient d'ailleurs de noter qu'ainsi le feu a dévasté notre terrain si bien qu'il ne supporte plus aucun arbre.

Dès lors, un classement en EBC conduirait au reboisement progressif de ces parcelles, accentuant drastiquement le risque d'atteinte aux biens et aux personnes par la suppression de la zone tampon.

Enfin, ce foncier n'est nullement concerné par l'ensemble des espaces naturels protégés (ZPS, ZNIEFF, etc..) ni même le périmètre de la zone NATURA 2000 (*PJ5*), qui ne se situe qu'à proximité. Aussi, le classement en EBC devrait se limiter au périmètre de cette zone NATURA2000 notamment car le dépassement sur nos parcelles ne permet pas de voir nicher des oiseaux dans un futur proche, puisqu'elles ne connaissent plus d'arbres, mais pire, pourrait générer un drame pour ces espèces au regard du risque de feux lui-même aggravé par le classement en EBC.

Aussi, au regard de ces éléments, nous sollicitons la levée de l'EBC sur nos parcelles et leur reclassement en zone agricole.
Cela nous permettrait d'exploiter notre terrain à vocation viticole, tout en conservant son caractère pyrorésistant (*ce qui au passage ne pouvait l'être s'il était classé en EBC*), qui à son tour permettrait une protection efficace (*de l'aveu même des pompiers que nous avons rencontré*) des maisons avoisinantes (*ce qui rassurerait les voisins que nous avons également rencontré et qui soutiennent notre démarche*) mais également de la forêt et de toute la biodiversité qu'elle renferme.

D'ailleurs, il peut être relevé le constat de l'INPN sur la vulnérabilité du secteur :

3/10 AUK

Vulnérabilité

Risque incendie élevé. Le massif en tant que tel est globalement peu fréquenté sauf en certains secteurs ponctuels. Il est soumis sur ses marges à de fortes pressions d'aménagement (urbanisation, infrastructures de transport). Pratique de loisirs (moto-cross).

Or un classement en zone agricole réduira ce risque d'incendie tout en prohibant l'urbanisation et en limitant l'accès à cet espace sensible.

Vous trouverez ci-joint quelques photos extraites de Google à différentes dates permettant d'étayer cet ensemble (*PJ6*).

Avec nos remerciements pour l'attention que vous portez à notre courrier,

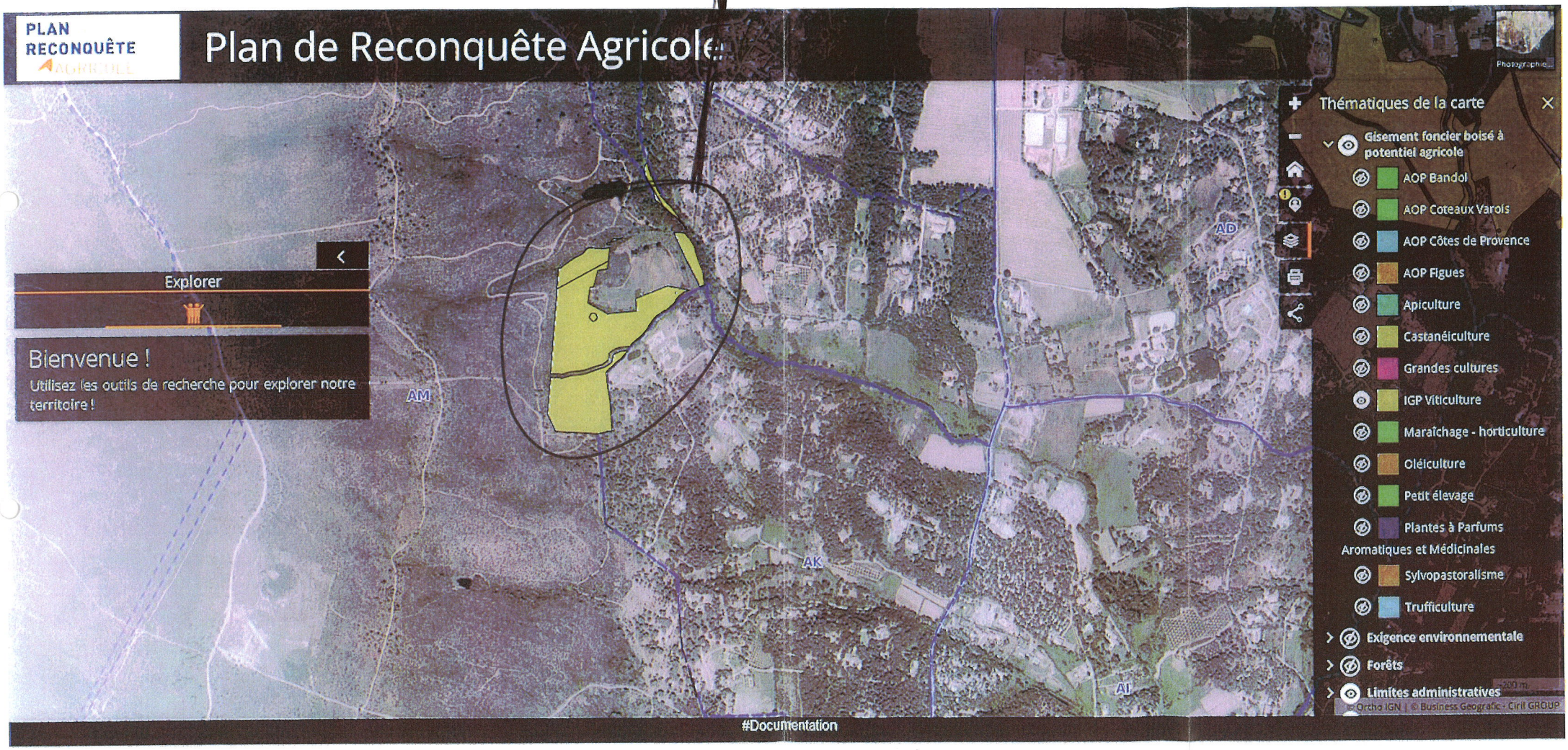
Recevez, Madame La Commissaire-Enquêteur, l'expression de nos respectueuses salutations.

M. Gilles GIOVENCO

M. Etienne BONNOME



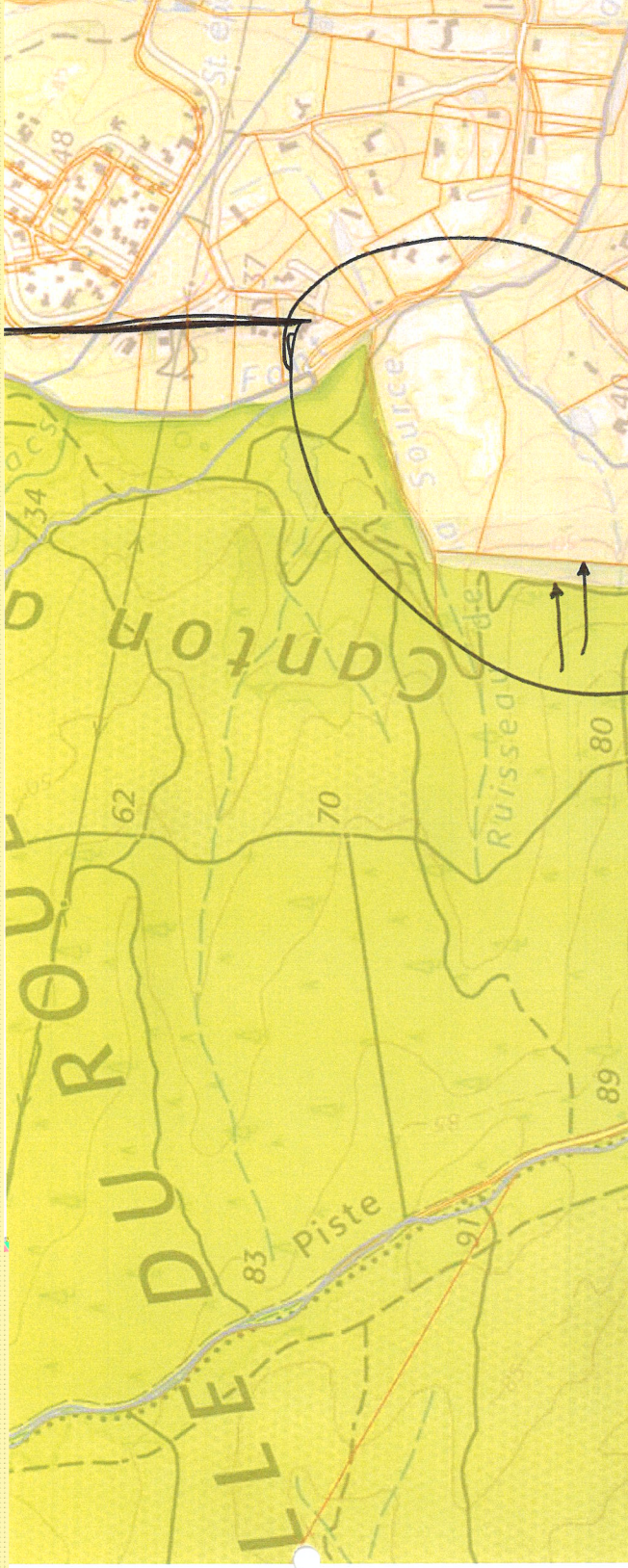
STNO AUK

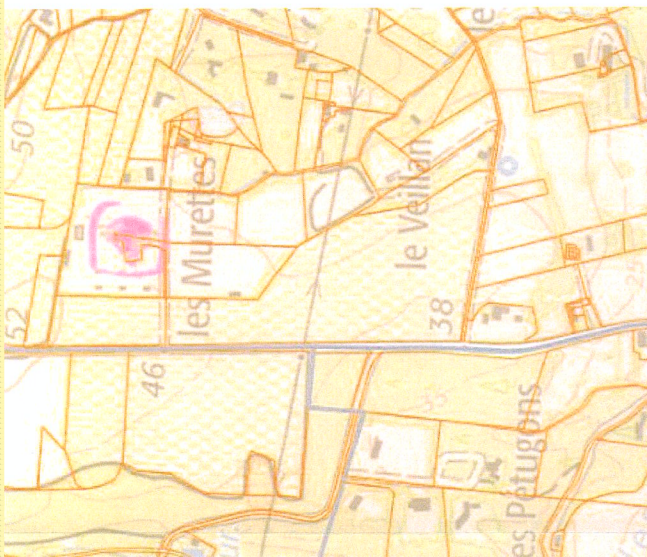

PLAN
RECONQUÊTE
AGRICOLE
Plan de Reconquête Agricole
Explorer
Bienvenue !
Utilisez les outils de recherche pour explorer notre territoire !
AM
AD
AK
AI
Thématiques de la carte
Gisement foncier boisé à potentiel agricole
AOP Bandol
AOP Coteaux Varois
AOP Côtes de Provence
AOP Figues
Apiculture
Castanéiculture
Grandes cultures
IGP Viticulture
Maraîchage - horticulture
Oléiculture
Petit élevage
Plantes à Parfums Aromatiques et Médicinales
Sylvopastoralisme
Trufficulture
Exigence environnementale
Forêts
Limites administratives
#Documentation

6/10 AUK



7/10 ACK


Source
Ruisseau
Piste
80
70
62
89
83
91

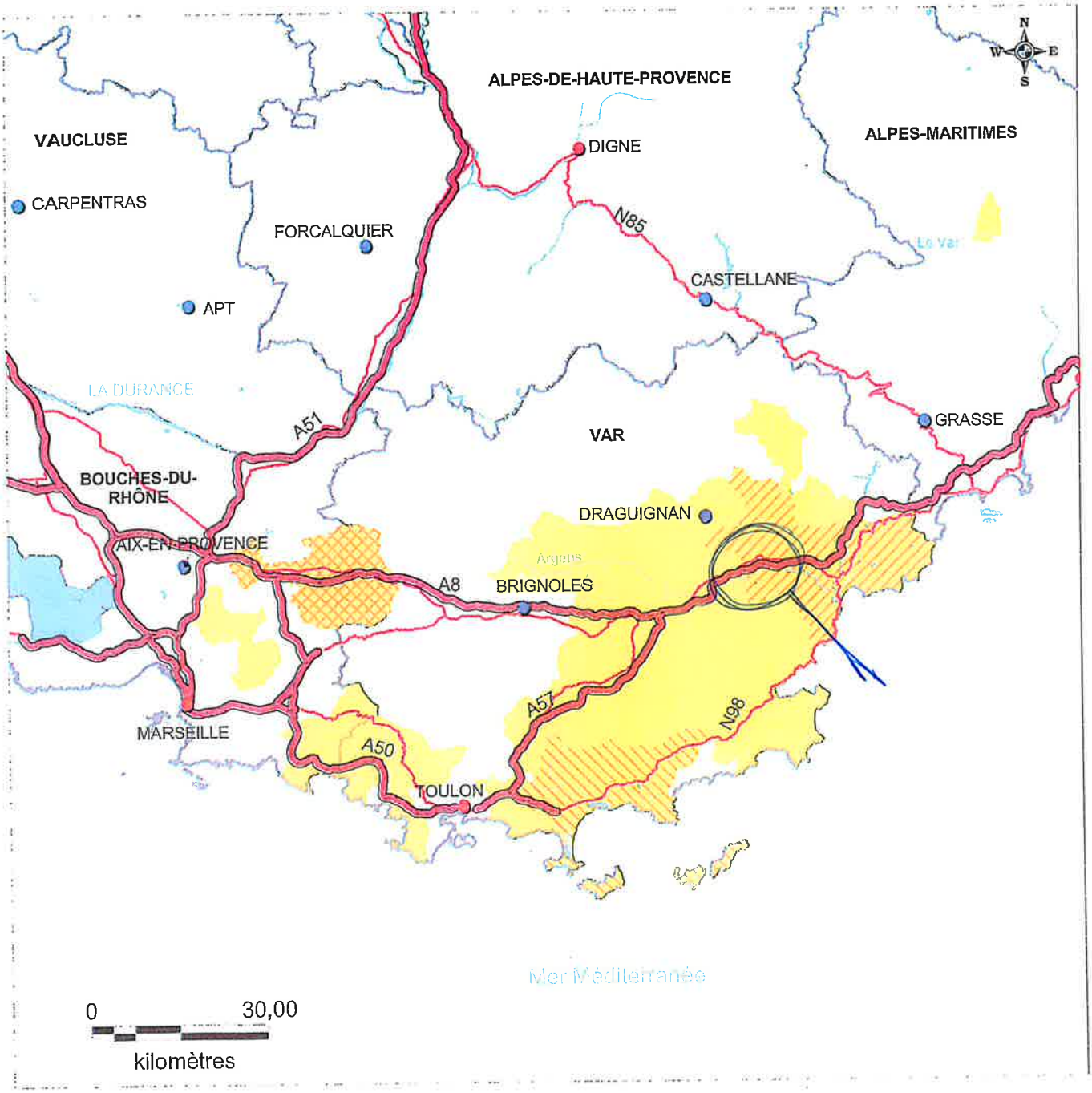

les Murettes
le Veillan
50
52
46
38

8/10 AUK

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

AOC Côtes de Provence

AOC Côtes de Provence suivie d'une dénomination



- Limite départementale
- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Autoroutes
- Routes principales
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- AOC Côtes de Provence
- AOC Côtes de Provence - "Fréjus"
- AOC Côtes de Provence - "La Londe"
- AOC Côtes de Provence - "Sainte-Victoire"

Source : BDCARTO-IGN, MAPINFO, INAO, 01/2012

9 1/10 ACK

Greffe du Tribunal de Commerce de Draguignan
PALAIS DE JUSTICE
11 RUE P CLEMENT
CS 60223
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Code de vérification : 0vEPeXPS7U
https://www.infogreffe.fr/controle

N° de gestion 2010B00181

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 27 novembre 2018

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	520 764 739 R.C.S. Draguignan
Date d'immatriculation	05/03/2010
Dénomination ou raison sociale	**DOMAINE CHRISTOOU**
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Capital social	1 500,00 Euros
- Mention n° 7295 du 18/12/2012	Décision de non dissolution de la société, après constat que ses capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social à compter du 30/06/2011
Adresse du siège	avenue des laurons 83460 Les Arcs-sur-Argens
Durée de la personne morale	Jusqu'au 04/03/2109
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	BONNOME Etienne
Date et lieu de naissance	Le 01/01/1979 à Fréjus (83)
Nationalité	Française
Domicile personnel	208 avenue des laurons 83460 Les Arcs-sur-Argens

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	avenue des laurons 83460 Les Arcs-sur-Argens
Activité(s) exercée(s)	Acquisition prise à bail exploitation de tous biens agricoles par voie de fermage métayage mise à disposition de la société des biens dont les associés sont locataires spécialement exploitation du domaine dit Christoou
Date de commencement d'activité	02/02/2010
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

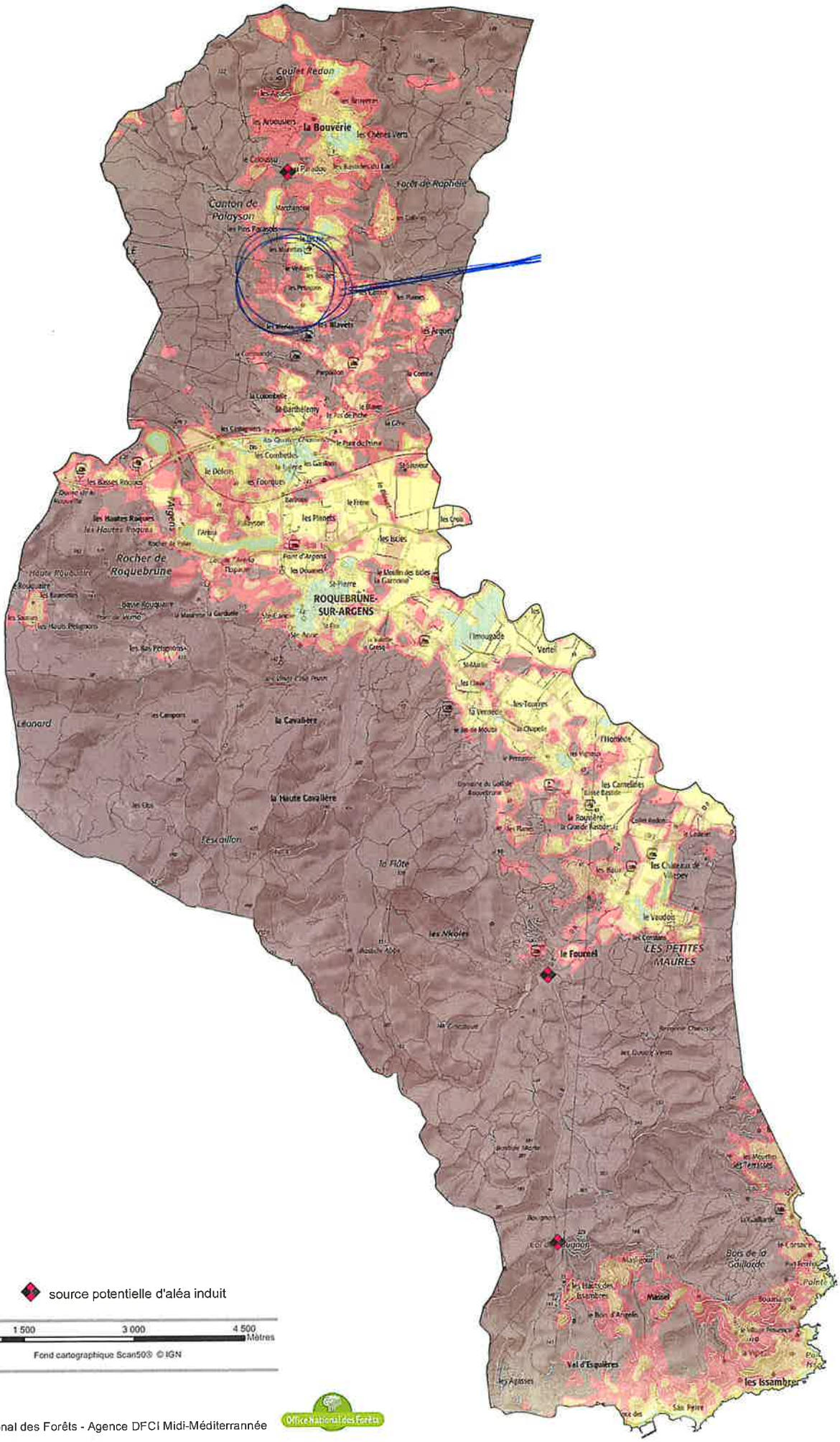
GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

FIN DE L'EXTRAIT

PRÉFET DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Carte de l'aléa incendie de forêt
Commune de Roquebrune-sur-Argens

Direction départementale des territoires et de la mer du Var



Légende

- aléa très faible
- aléa faible
- aléa moyen
- aléa fort
- aléa très fort
- source potentielle d'aléa induit

N

0 750 1 500 3 000 4 500 Mètres

échelle 1/50 000

Fond cartographique Scan50® © IGN

MAI 2021

Réalisation : Office National des Forêts - Agence DFCI Midi-Méditerrannée

Office National des Forêts

Roquebrune / Argens Samedi 19/03/2022.

25/03/22
X AUK 1/3
X C.7

COURRIER ARRIVÉ
22 MARS 2022
MAIRIE de ROQUEBRUNE sur ARGENS

Madame la Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entrevue, à la Mairie d'Honneur, Jeudi 10 Mars 2022, Concernant le Secteur de la Valette.

Nous nous sommes rassemblés, (les Riverains bordant le projet), pour vous signifier ce qui nous paraît ne pas être en Conformité, par rapport à notre quartier pavillonnaire, de moins en moins calme.

Nous vous avons signalé les problèmes majeurs, si jamais ce projet se réalisait.

Le déséquilibre que cela produirait, (environnemental, bruits et nuisances diverses).

Circulation inadaptée aux Rues existantes, déperditions de la Valeur de nos propriétés!

Rues déjà bien engorgées, surtout aux heures de Pointe, depuis le Rond-point Kennedy!

1AUK 2/3

D'après le plan proposé, (manquant de visibilité), sur un support difficile à travailler et avec des incohérences. L'analyse de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Valette est complexe, est impossible de déterminer le contour et le Zonage.

Nous pensons à l'unanimité que cet endroit ne convient pas pour ce genre de constructions.

Les Riverains et plus.

Nos salutations distinguées

RUE JEAN COCTEAU
N° 33 M^r ET M^me POLITO

13 Imp: des Roses
Blagnac

701 Rue Jean Cocteau
Toulouse

15, Rue Jean Cocteau
Bouloc

28, rue Bel air

11 rue bel air

18, rue Bel Air,

VAUTHIER Corinne - 19 rue Bel Air

Pindinello Irène 7 Rue Bel Air

Grandi Sylvie

Odet Amandine 36 impasse Mazali

Mr GERVAIS Jean-Luc 3 ch de la Valette

Mme Gervais Catherine 3 Chemin de la Valette

Rue Jean Cocteau 30. JF Berkovas.

1 rue jean cocteau roquebrune sur argens

Giorgis Philippe
31 rue Jean Cocteau
83520 Roquebrune/Argens

Melle GENDRAULT EMMANUELLE
36 rue Jean Cocteau
83520 Roquebrune sur Argens

Mr et Mme MICHEL 29 Rue Jean Cocteau

Laurent Mariandet Rue Jean Cocteau (Mariandet

25/03/22 - ALK 1/1

C8

Guy GODARD.

Tél. :06 62 71 10 78 *ou* tél fax :04 94 49 44 95
E.mail :ggb.skim@gmail.com

467 Avenue des Hippocampes
83380 les ISSAMBRES

Madame le commissaire enquêteur
P L U de Roquebrune

Madame

Mes observations au sujet de la révision du PLU

Pourquoi interdire les toits terrasse . Puisque ce style de construction existe maintenant en nombre dans nos collines ,sans nuire à l'harmonie, il apporte de la modernité avec de grandes baies ! plus de menuiserie bois à entretenir ! Un coût de construction moindre, moins d'intervenants, chantier moins long, moins de nuisances ,moins de hauteur de faîtage qui peut nuire à la vue, personnellement j'ai été contraint d'utiliser des tuiles anciennes ,censées être collées au mortier,mais qui s'envole à chaque tempête, Alors vive les toits terrasse !!

Concernant les clôtures entre voisins , plutôt grillage que mur en béton , bien que ces panneaux rigide que l'on voit partout, sont plus adaptés dans une zone industrielle que dans un lotissement résidentiel . Par contre sur les façades, un mur de hauteur limitée a un mètre cinquante, peut être traiter de bien des façons Je pense qu'il faudrait laisser un certain choix de personnaliser sa façade et aux architectes d'exprimer leur art !

Pourquoi vouloir uniformiser, nous ne somme pas dans un coron Vive la diversité

Bien que ceci,soit du bon sens,il serait utile de préciser : qu'une construction R+1 puisse être implantée sur plusieurs paliers pour adaptation aux terrains en pente, comme cela a toujours été .

La révision d'un PLU,est une mise à jour, notamment, des règles de constructions, il devrait être l'occasion de suivre l'évolution positive des techniques, des styles, des matériaux, environnement etc.. et non la régression

Respectueusement

G.GODARD

Membre du C A de l' ASSIB

25/03/22 AK 1/6

C9

Roquebrune-sur-Argens, le 24 mars 2022

Madame Marie-Thérèse SINTES

17, Avenue Sainte-Anne

83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Madame la Commissaire enquêteur

Enquête Publique PLU

Mairie d'honneur
Parking des Artichauts

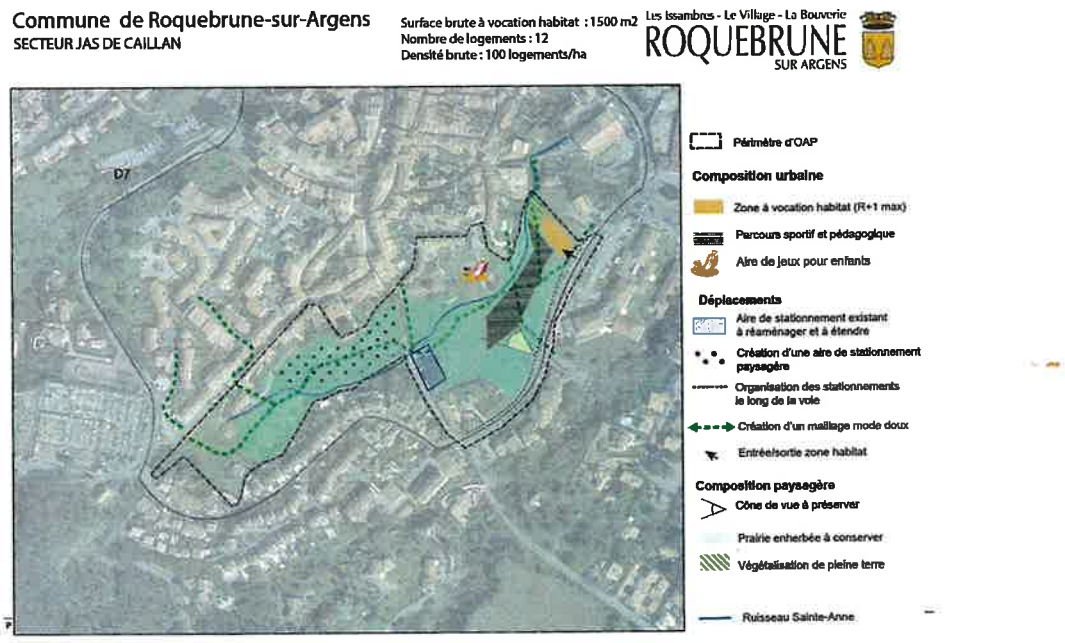
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Objet : PLU Roquebrune-sur-Argens – Demande de rectification ER 19 sur parcelle BD 602

Madame la Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens et après avoir été alertée par des voisins, je me suis rendue en Maire d'Honneur pour prendre connaissance du dossier mis à disposition du public.

J'ai ainsi pu constater que dans la partie 1 du Tome 1, à savoir le rapport de présentation (à partir de la page 361 soit les pages 12 à 14 de la pièce C du Tome 1), il était fait référence à l'une des Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) du village, celle du « Jas de Callian » dont le périmètre englobait des parcelles dont je suis propriétaire.



2/6 ALK

Le seul souci comme vous avez dû le constater, c'est que sur les nombreux documents mis à disposition du public, la lisibilité n'est pas optimale et qu'il est donc impossible de déterminer précisément les contours des différentes zones ainsi que les types d'aménagement prévus.

Je me suis donc plongée dans la partie 3 du Tome 1 « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans laquelle de la page 4 à la page 10, est décrite cette OPA « Jas de Callian ».

J'ai pu y retrouver à la page 10 le même document, avec une lisibilité tout aussi aléatoire et ne permettant donc pas d'en savoir plus sur la destination de l'une des parcelles dont je suis propriétaire.

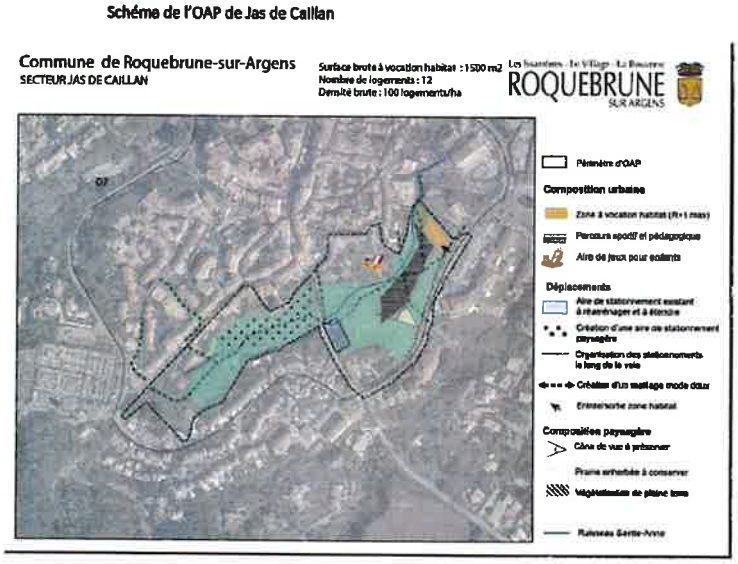
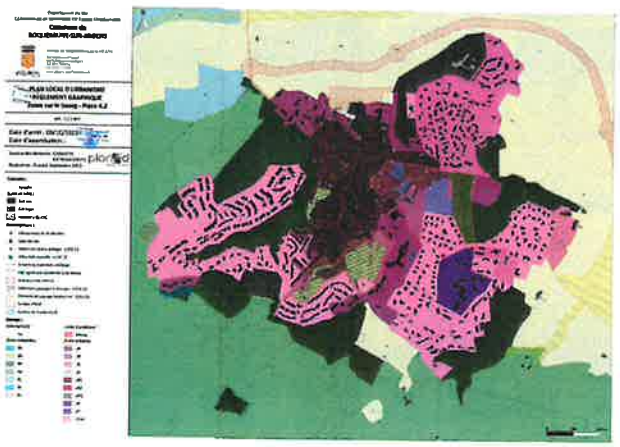


Figure 9 : Schéma de l'OAP de Jas de Callian

Soucieuse et surtout inquiète de connaître les conséquences d'un tel classement dans cette OAP, j'ai vainement tenté obtenir des informations plus précises sur d'éventuelles servitudes qui pourraient être liées à cette zone.

Aussi, je suis allée rechercher dans le règlement graphique (Pièce 4.2 du Tome 1), où j'ai pu difficilement distinguer qu'une zone classée UEQ empiétait sur l'une de mes parcelles, à savoir la BD 602.





Je me suis donc enquis de chercher dans le règlement écrit (Pièce 4.1 du Tome 1) à quoi correspondait ce zonage, à savoir aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt général à vocation de sports et de loisirs.


UEQ

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Habitation

Commerce et activités de service

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire


UEQ

Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ».
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre.

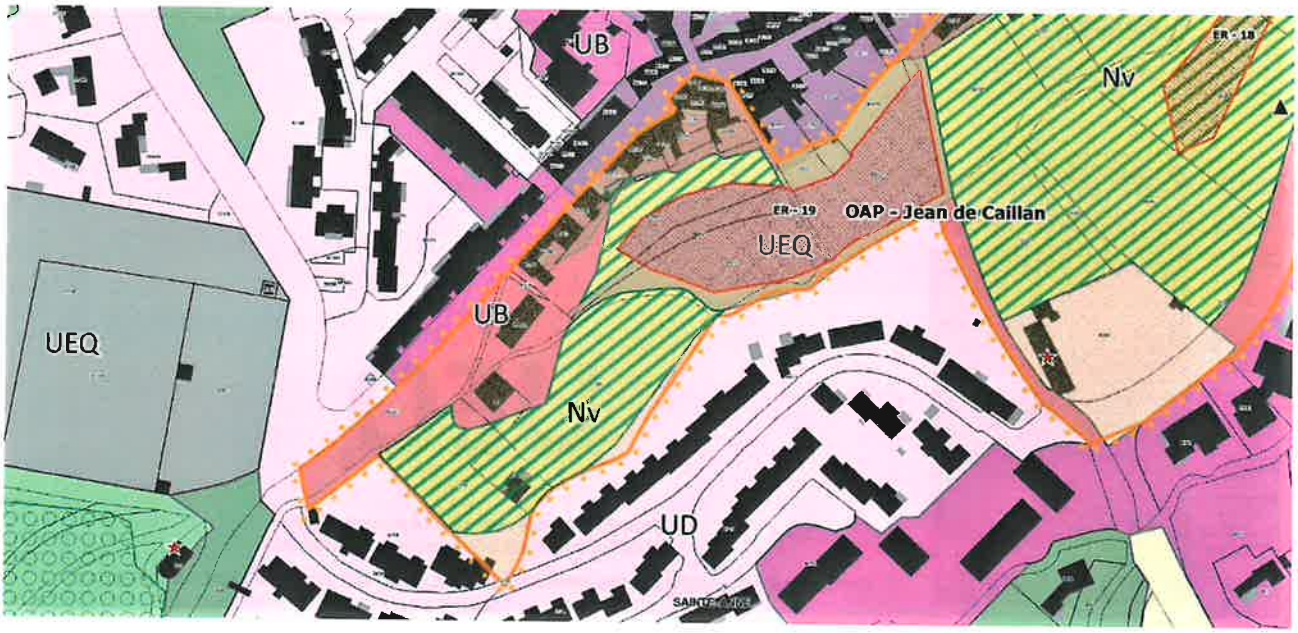
Correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt général à vocation de sport et loisirs

Ces problèmes de lisibilité des documents de ce PLU étant partagés par toutes les personnes qui ont dû s'y plonger, c'est sur les conseils d'un ami que je suis allée consulter sur le site de la Ville, dans la rubrique « Enquête Publique du PLU », les planches cartographiques supplémentaires et notamment celle concernant le « Zoom Village ».

4/6 ALK

Quelle n'a été ma surprise de constater que d'une part la zone UEQ empiétait bien sur ma parcelle BD 602, mais qu'en outre y était indiqué la mention « ER 19 ».

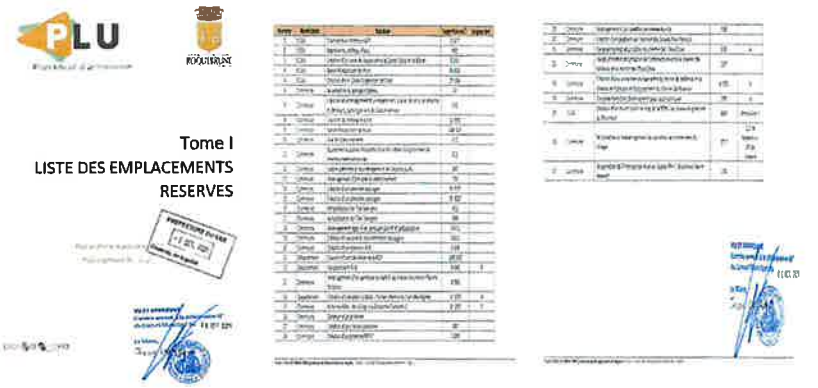




Ne sachant pas ce que signifiait ce sigle, je me suis rapproché d'un ami qui m'a précisé qu'il s'agissait d'un Emplacement Réservé, et qu'il portait le numéro 19.

Je me suis étonnée que la Mairie n'ait pas pris la peine de m'informer de cette servitude, que j'ai donc découverte par mes propres moyens.

Toujours sur les conseils d'un ami, je suis allée consulter toujours sur le site de la Ville, le document « Tome 1 – Pièce 4.3. Liste des Emplacements Réservés », ce qui m'a permis de découvrir que la Commune en était la bénéficiaire avec la vocation suivante : « Création d'une aire de stationnement paysagère » sur une superficie de 1 825 m².


PLU

Tome I
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Bénéficiaire	Vocation	Superficie (m²)	Largeur (m)
1	ECAA	Création d'un réservoir AEP	3 027	
2	ECAA	Abandon du château d'eau	800	
3	ECAA	Création d'un canal de liaison entre le Grand Vallat et le Blavet	3 386	
4	ECAA	Bassin d'expansion de crues	86 000	
5	ECAA	Création d'une Zone d'Expansion de Crue	29 386	
6	Commune	Sécurisation du garage à bateau	32	
7	Commune	Création et aménagement d'un espace vert, d'aires de jeux de détente et de loisirs, parking et aire de stationnement	610	
8	Commune	Création de parking et voirie	14 690	
9	Commune	Bassin d'expansion de crues	146 100	
10	Commune	Aire de stationnement	472	
11	Commune	Equipements publics-Requalification îlot urbain-Elargissement du cheminement piétonnier	413	
12	Commune	Liaison piétonne et réaménagement de l'espace public	942	
13	Commune	Aménagement d'une aire de stationnement	700	
14	Commune	Création d'un cimetière paysager	34 970	
15	Commune	Création d'un cimetière paysager	32 800	
16	Commune	Réhabilitation de l'îlot Salvagno	933	
17	Commune	Réhabilitation de l'îlot Salvagno	665	
18	Commune	Aménagement léger d'un parcours sportif et pédagogique	3 615	
19	Commune	Création d'une aire de stationnement paysagère	1 825	
20	Commune	Création d'un réservoir AEP	1 300	

Numéro	Bénéficiaire	Vocation	Superficie (m²)	Largeur (m)
19	Commune	Création d'une aire de stationnement paysagère	1 825	

Comme vous avez dû le constater, ce document ne mentionne pas la localisation des Emplacements Réservés, ce qui est pour le moins curieux.

Après vous avoir exposé mon « parcours du combattant » pour arriver à déterminer le sort qui était réservé à ma parcelle, je me dois à présent de vous exposer ma requête, à savoir de rectifier la délimitation de l'ER 19 et de supprimer la partie empiétant sur ma parcelle BD 602.

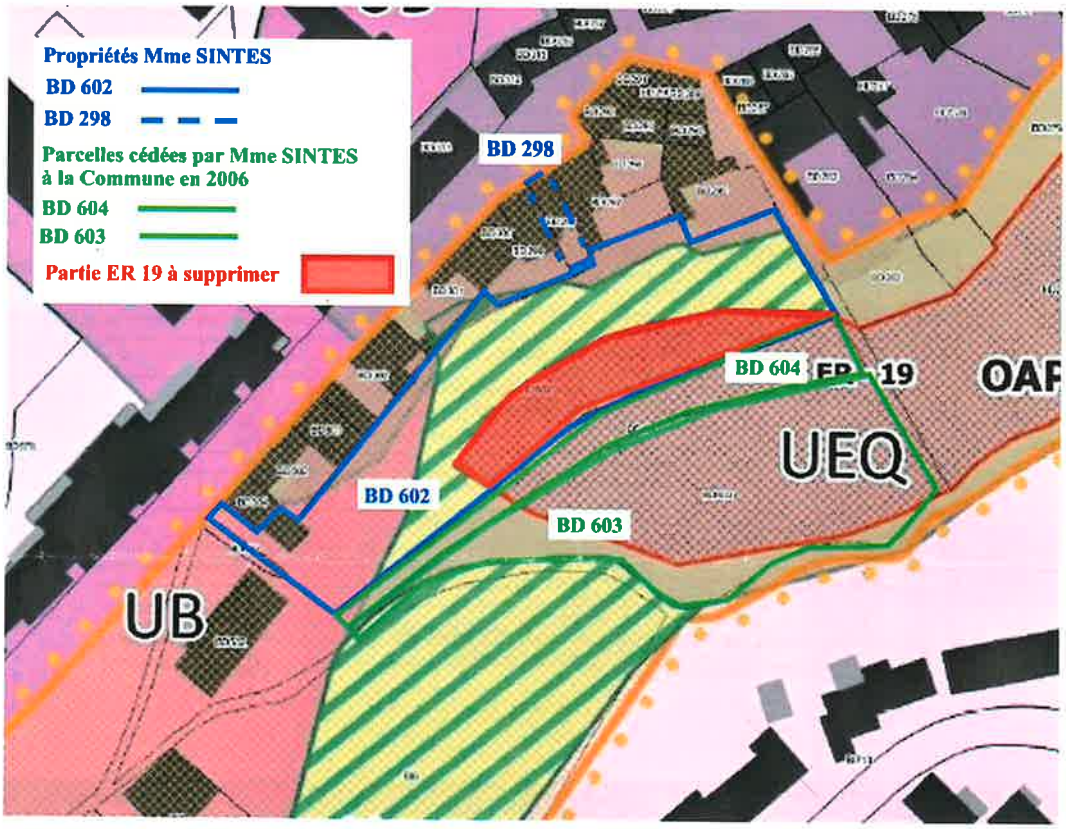
En effet, je ne comprends pas les raisons qui ont conduit la Commune à étendre cet ER au-delà des parcelles BD 604 & 603, qui sont les parcelles que j'ai cédées à la Commune en 2006, l'une pour 1658 m² et l'autre pour 462 m².

Je pensais qu'avec ces deux cessions, suite à la division de la propriété familiale héritée de mes parents, la Commune disposait des assiettes nécessaires à la réalisation de cet équipement public.

Je considère donc que l'extension de cet ER 19 sur la parcelle que j'ai conservée et qui est mitoyenne à ma maison d'habitation (BD 298), est injustifiée et qu'il convient donc de la retirer.

C'est l'objet de cette requête, visant à me rétablir dans mes droits.

Je vous joins donc ci-après, un extrait de la planche cartographique « Zoom du Village » sur lequel j'ai indiqué la partie à supprimer et donc le périmètre rectifié de l'ER 19.



En vous remerciant par avance pour votre attention et comptant sur votre bienveillante compréhension, je reste dans l'attente d'une réponse favorable de votre part sur cette correction.

Je vous souhaite bonne réception de cette requête et vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma parfaite considération, ainsi que mes salutations distinguées.

Marie-Thérèse SINTES

ALK 1/2 1/4/2022

C.10

A l'attention de la Commune de Roquebrune-sur-Argens

Parcelle BI 0742

Madame Annie Marcelle Paulette GOUJON, demeurant 46 avenue Gabriel Péri, à Roquebrune-sur-Argens, propriétaire de la parcelle BI 0742, souhaite porter à votre attention quelques éléments de réflexion concernant le classement de sa parcelle proposé aujourd'hui.

Suite à la visite de la société EDELIS Promoteur Immobilier et de M. NIZRI architecte en Mairie de Roquebrune sur Argens, et suite à l'entretien avec Madame la Commissaire enquêtrice dans de cadre de la procédure d'élaboration du PLU de la commune, il a été évoqué la volonté de transmettre un dire au sujet de la propriété foncière sur laquelle nous avons réfléchi quant à ses potentialités.

Cette parcelle adjacente à la réalisation immobilière au sein de l'ancienne coopérative est proposée aujourd'hui en zone Nu et ce classement envisagé interdit toute constructibilité et fige le développement de la commune dans son urbanisation en direction des Issambres.

Le site concerné est effectivement marqué par un caractère naturel et paysager situé entre les ruines en amont d'un ancien moulin et en aval par une perspective sur la vallée avec en point de mire immédiat une chapelle au sein d'un ensemble sous l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Ce terrain, en dehors de ses potentialités propres, offre l'opportunité d'associer, la reconversion de l'ancienne coopérative en résidence d'habitations existante et l'aménagement du rond-point afférent, à la continuité urbaine de la commune dont ils apparaissent dissociés à ce jour.

Certes il est louable de ne pas vouloir faire proliférer l'urbanisation de façon immodérée par la réalisation de résidences d'habitations qui risqueraient de faire perdre à l'espace communal son authenticité et son homogénéité.

ALK 2/2

En revanche, certains besoins pourraient être parfaitement assumés par une utilisation modérée, une destination et un projet respectueux du caractère du site.

D'une réflexion commune avec la société EDELIS et l'architecte M.Nizri, nous avons pensé à la programmation d'une résidence multigénérationnelle, évolution du concept de résidence senior service (RSS) permettant d'offrir un cadre de vie et une programmation conforme aux évolutions des pratiques actuelles. L'utilisation du site pour l'intégration d'équipements publics dédiés à l'enfance (voire à la petite enfance) accostés à une résidence multigénérationnelle bénéficieraient de la proximité du village éventuellement confortée par un moyen de transport de service public ou associé.

Ce projet confèrerait à cet espace urbain une destination collective et permettrait en outre d'intégrer la réalisation existante, détachée de la continuité urbaine, au fonctionnement urbain du village.

La réalisation envisagée serait d'une hauteur limitée d'un niveau sur rez-de-chaussée, intégrée à la topographie du site et aux perspectives associant les bâtiments notables environnants. Pour mémoire, le terrain foncier est d'environ 2.5 Hectares. Une emprise de 15 à 20 % serait cohérente et permettrait de développer environ 8 000m² mètres carrés de surface plancher. Ceci serait cohérent avec le programme mixte évoqué.

Bien évidemment ces ambitions s'accompagneraient d'un travail de paysagement et d'intégration en relation avec un ensemble d'acteurs consultés en amont, tant pour la programmation que pour l'aménagement. Voici quelques éléments de réflexion pouvant, peut-être, vous être utiles si vous souhaitez poursuivre cette démarche prospective à laquelle nous nous associons bien volontiers.

En espérant que ces éléments de réflexion retiennent votre attention. Je reste à votre disposition, pour un échange et plus d'informations sur le projet envisagé.

Cordialement,

Mme GOUJON ANNIE.

Madame Marie ARNAUD.
482 Boulevard des Collines
83380 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Paris le 28 mars 2022

Madame,

Nous nous permettons de soumettre à votre attention, dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens, les observations et propositions motivées exposées ci-après.

OBJET DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS:

Modification du classement du territoire de l'ancien Village des Agasses, implanté à environ 70 mètres d'altitude sur le versant ouest du Vallon des Agasses. Dans le projet de PLU, ce territoire a été classé en EBC et en zone Np. Un tel classement n'apparait pas résulter d'une appréciation correcte des caractéristiques de ce territoire et devrait être réexaminé. Plus précisément un classement en EBC ne semble pas justifié, et le classement en zone Np devrait logiquement être remplacé par un classement en zone naturelle Nn.

JUSTIFICATION DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS:

Le Village des Agasses est un village ancien situé sur la commune de Roquebrune-sur-Argens en proximité de la lisière de la forêt des Maures, sur le versant ouest du Vallon des Agasses, entre Col du Bougnon et rivière Garonnette (cf vue aérienne jointe). Ce village s'est constitué il y a fort longtemps. Il existait au 19ème siècle (et même sans doute bien avant). Une carte postale (copie ci-jointe) prise il y a une centaine d'années montre quelques-unes des constructions du village à l'époque, encore existantes aujourd'hui. Ce village avait essentiellement une vocation agricole et d'élevage du ver à soie. Petit à petit les diverses activités agricoles ont disparu. Aujourd'hui dans le périmètre du village (cf vue aérienne jointe), il existe encore 6 logements, toujours utilisés et entretenus. Les terres agricoles quant à elles sont maintenant devenues des prairies rustiques, parsemées de quelques arbres ou arbustes, et de garrigue; aujourd'hui dans ce périmètre, pas de forêt, pas de bois, pas de parc, et pas d'arbre ou alignement remarquable. Pourtant dans le projet de PLU ce périmètre spécifique n'a pas été considéré différemment du reste du Vallon des Agasses et de la plupart des autres zones purement forestières de la commune. Il se retrouve donc classé en EBC et en zone Np. Dans ce cas particulier, il semble donc que le PLU n'a pas été élaboré avec tout le discernement nécessaire. Un tel classement aurait pour conséquence en effet de « vitrifier » le territoire de cet ancien village et des constructions, anciennes pour la plupart, qui le composent encore. Dans les documents consultés il n'a pas été trouvé d'explication et justification permettant de connaître pourquoi il n'est pas fait de différence entre, d'un coté, un ancien village et ses constructions toujours existantes, d'un autre côté, des grandes étendues boisées exemptes de toute construction ou habitation. Il faut bien considérer que, dans ce cas particulier, le classement au PLU repose sur un certain défaut d'appréciation?

ALK215

De façon plus précise, le classement en EBC du territoire de l'ancien Village des Agasses n'est pas justifié. Comme indiqué précédemment, ce territoire ne comprend ni forêt, ni bois, ni parc. Etant donné sa grande exposition aux risques d'incendie (zone forestière sur plusieurs dizaines de km dans la direction ouest/nord-ouest, direction d'où souffle le Mistral), il est évidemment absolument exclu de développer à l'avenir sur ce territoire forêt, bois ou parc, du moins si l'objectif communal est aussi de ne rien faire qui puisse accentuer les risques pour les constructions existantes? Le classement en EBC n'a pas de fondement, et devrait logiquement être supprimé.

Par ailleurs aucune raison n'est avancée dans les documents présentés à l'appui du projet pour justifier une interdiction de toute adaptation ou extension pour les constructions existantes de l'ancien Village des Agasses, dont certaines sont parmi les plus anciennes du littoral roquebrunois. Bien évidemment on ne peut que souscrire à l'objectif de préserver le caractère naturel du périmètre de l'ancien village. Mais cela peut très bien être obtenu, de façon moins pénalisante et plus convenable, en adoptant un classement en zone naturelle Nn, plutôt qu'en gelant toute possibilité d'adaptation ou d'extension raisonnable d'un bâti existant!

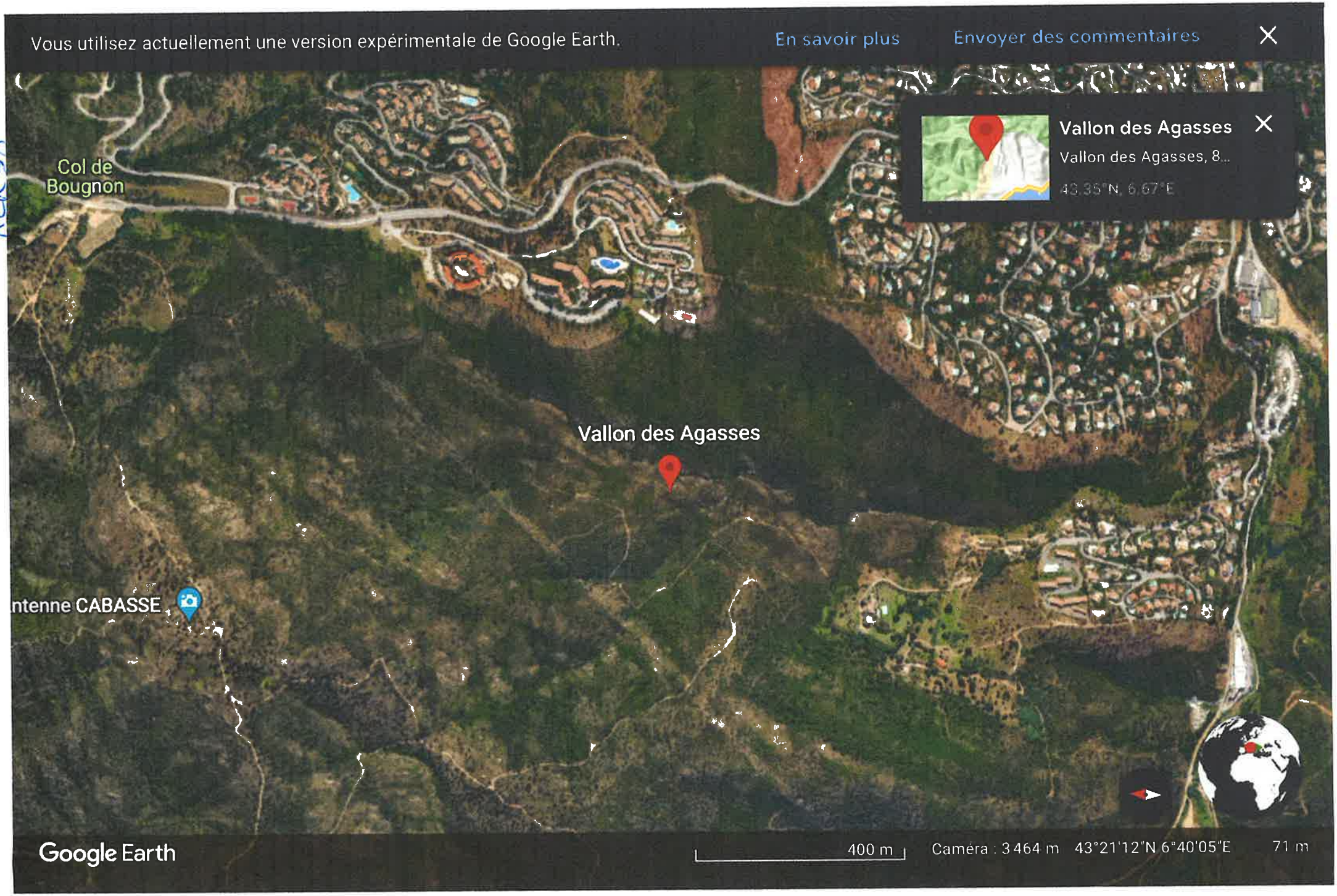
Sur la base des considérations exposées ci-avant, nous proposons que, dans le PLU, le territoire de l'ancien Village des Agasses ne soit pas considéré comme un EBC et qu'il soit classé en zone Nn.

En vous remerciant par avance de vous pencher sur ces propositions, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

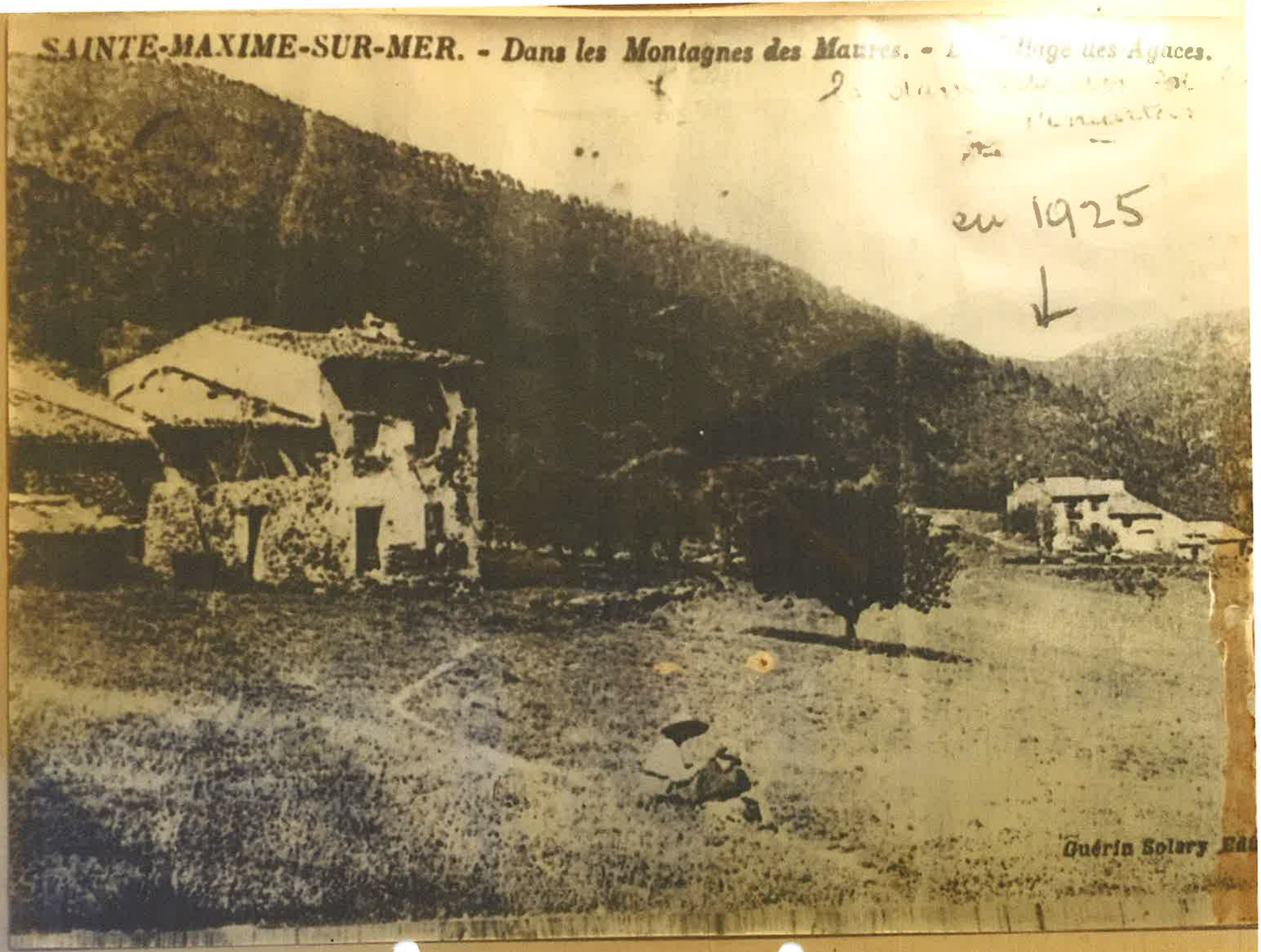
T & M Marçais

PJ:
- Photo aérienne Vallon des Agasses
- Carte postale ancienne du Village des Agasses
- Photo aérienne Village des Agasses

Madame la Commissaire enquêteur - Enquête publique PLU
Mairie d'honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens


Vous utilisez actuellement une version expérimentale de Google Earth.
En savoir plus
Envoyer des commentaires
Vallon des Agasses
Vallon des Agasses, 8...
43.35°N, 6.67°E
Col de Bougnon
Vallon des Agasses
ntenne CABASSE
Google Earth
400 m
Caméra : 3 464 m 43°21'12"N 6°40'05"E 71 m

AUK 415


SAINTE-MAXIME-SUR-MER. - Dans les Montagnes des Maures. - Le Village des Agaces.
en 1925
Guérin Solary Edt


Vous utilisez actuellement une version expérimentale de Google Earth.
En savoir plus
Envoyer des commentaires
Vallon des Agasses
Vallon des Agasses, 8...
43.35°N, 6.67°E
Google Earth
90 m
Caméra : 693 m 43°20'54"N 6°39'50"E 62 m

1/4/22 ALK 1/5

C.12

Mme PONS Sandrine
2 place d'Entrechaux
83510 LORGUES

Mairie de ROQUEBRUNE SUR ARGENS
A l'attention de
Mme la COMMISAIRE-ENQUETEUR

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

A Roquebrune sur Argens,
le 30 Mars 2022

Objet : Demande de Rattachement de notre propriété à la zone Ud

Bonjour Madame,

Je suis propriétaire d'un terrain de famille cadastré CS 988m² situé dans une zone UB, donc constructible.

Mon terrain se situe au milieu d'une zone urbanisée, Je ne comprends donc pas pourquoi non terrain se retrouverait en zone Agricole au futur PLU.
Ci-joint le plan de votre futur zonage ainsi que l'ancien zonage.

Je vous demande de bien vouloir réexaminer le futur zonage de ma parcelle, car j'ai comme projet d'y réaliser ma maison individuelle.

Bien cordialement,

Mme PONS Sandrine

ALK 2/5

Mme PONS Anne Laure
3 rue Joseph Roumanille
83 520 Roquebrune sur Argens

Mairie de ROQUEBRUNE SUR ARGENS
A l'attention de
Mme la COMMISAIRE-ENQUETEUR

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

A Roquebrune sur Argens,
le 30 Mars 2022

Objet : Demande de Rattachement de notre propriété à la zone Ud

Bonjour Madame,

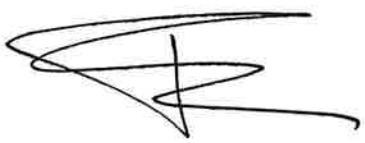
Je suis propriétaire d'un terrain de famille cadastré CS 989m² situé dans une zone UB, donc constructible.

Mon terrain se situe au milieu d'une zone urbanisée, Je ne comprends donc pas pourquoi non terrain se retrouverait en zone Agricole au futur PLU.
Ci-joint le plan de votre futur zonage ainsi que l'ancien zonage.

Je vous demande de bien vouloir réexaminer le futur zonage de ma parcelle, car j'ai comme projet d'y réaliser ma maison individuelle.

Bien cordialement,

Mme PONS Anne Laure

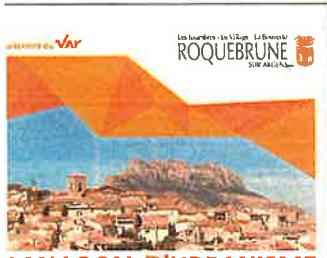


ALK 3/5



Parcelle Concernée
Zone UB Avant Nouveau Plan Zonage PLU

ALK 4/5



LAN LOCAL D'URBANISME

Tome IV : REGLEMENT

Pièce B : Plans de zonage

Planche B2.1 : La Bouverie

Échelle : 1/5 000

N

A
Np
N*
N
UB
UCa
UAb
UBep
UBa
UD
E19
E33
VC11
VC2
VC1

1:5 000
0 125 250 500 750 1 000 Mètres

Légende

- Découpage Planche
- Zonage PLU
- Eléments remarquables du patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 CU
- Emplacements Réservés (E.R.) au titre de l'article L. 151-38 & 151-41-1° et 151-41-2°du CU
- Secteurs de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L. 151-41-4° CU
- ZAC existantes au POS et maintenues au PLU
- Cadastre 2015
- Bâtiment
- Espace vert à préserver au titre de l'article L. 151-41-3° CU
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Cours d'eau

Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) Décembre 2013

- R3
- R2
- R1
- B3
- B2
- B1
- Zone soumise à aléa exceptionnel
- Risque de submersion marine
- Espaces Proches du Rivage (E.P.R.) au titre de la loi littoral

ALK 515

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : CS
Feuille : 000 CS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 16/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407 83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



x ALK 1/4/22 1/1

C.13

Le bien commun est un grand mot, mais c'est un mot creux. Le bien commun est simplement fait de l'addition du bien de chacun. Pour qu'un village soit heureux, il faut que chaque villageois le soit. Evidemment pour cela des tas de paramètres entrent en jeu. Mais il me semble qu'aucun des points cités ci-dessous ne fasse partie de ces paramètres, au contraire.

A – la traversée du village aura la priorité sur à peu près toutes les rues adjacentes. Donc les voitures qui traversent le village –l'été, un flot de touristes – rouleront à toute allure. Un piéton aura un mal fou à traverser la route. Cela deviendra un exploit périlleux. Et les voitures des villageois qui viendront des rues adjacentes devront attendre combien de minutes pour s'engager sur le CD7 ?

B - un cimetière pour la Bouverie est prévu mais « il n'est pas urgent puisqu'il y a encore de la place dans celui du village ». Mais si, il est urgent ! Si on attend pour faire celui de la Bouverie que celui de Roquebrune soit saturé, certes les bouvériens pourront reposer en paix, mais qu'adviendra-t-il des villageois ? Faudra-t-il donc qu'ils aillent à la bouverie ? Ils n'aimeront pas !

C – Angle avenue Gabriel Péri/ rue Jean Aicard : Pour satisfaire à la règlementation et éviter des amendes (projet louable en soit), vous devez construire des HLM. Nous sommes une des communes les plus étendues du Var et vous n'arrivez pas à trouver quelques ha pour cela ! Vous avez choisi de supprimer un joli coin qui agrémente une des entrées du village pour y construire un HLM sans parking et sans aire de jeux pour les enfants (d'où danger avec la proximité des routes)....

D – pour le bien commun, vous voulez restaurer l'ilot Salvagno(16,17). En fait vous voulez agrandir le parking, selon ce que vos agents administratifs m'ont dit. Il ne me parait pas fort judicieux d'encombrer le cœur du village par des voitures stationnées alors que les parkings périphériques ne manquent pas. C' est contraire à la tendance actuelle de toutes les villes, à commencer par Paris. Ne serait-il pas plus astucieux de mettre la place Salvagno et la place Acrisio Tofanelli en zone bleue permanente. Cela éviterait d'avoir des voitures ventouses toute l'année et permettrait de se garer en centre ville pour faire quelques courses rapides

Sur le terrain AVOIS (17) a été la dernière bouchonnerie en service dans le village. Il est curieux que personne n'ait songé à en faire un musée du liège et de la bouchonnerie. Celui qui existe à Gonfaron est très intéressant.

De plus, il vous faut pour cela priver les propriétaires des terrains avoisinants de la liberté de gérer à leur guise leur avoir. Il est sûr qu'ils ne vont pas être contents. Nous ne sommes pas encore dans un régime collectiviste.

Par ailleurs, si le seul but de réserver cet emplacement est de pouvoir préempter en cas de vente, c'est un acte inutile puisque tout acte de vente est soumis par le notaire à la mairie avant d'être signé et que la mairie a donc une possibilité « automatique » de préempter à ce moment-là.

M E Weiss
33, grande rue
Roquebrune

ALK 1/4/22 1/1

C. 14

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Signatures : nom- prénom- adresse GAILLARD. Geneviève. 199 Av du Belvédère 83380 Les Issambres.

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var) 64

JC

G. Gaillard

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PIECE 5

Ville de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Registre du village

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) **:**

- ☐ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ☐ CARTE COMMUNALE
- ☐ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ☐ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ☐ ALIÉNATION
- ☐ SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- ☐ AUTRES :

relatif à : l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens

(1) Cocher la case correspondante

SEDI 30700 UZÈS (2001) - Mairies **328560**
Fabriqué en France

Village

OBJET DE L'ENQUÊTE

élaboration du plan local d'urbanisme de Roquebrune - sur - Argens

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2022 / 35 en date du : 4/02/2022

de : 1/ le Maire de Roquebrune - sur - Argens ☒ (1)

de : ☐ (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Madame Anne Laure KERBOUL

Président de la commission d'enquête : M ..... qualité .....

Membres titulaires : M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

Membres suppléants : M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

Durée de l'enquête : 33 jours

Date d'ouverture : 28/02/2022 Date de clôture : 01/04/2022

Siège de l'enquête : Mairie d'honneur de Roquebrune-sur-Argens

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

Mairie d'honneur - Mairie annexe de la Bouverie - Mairie annexe des Issambres - du lundi au vendredi - de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (vend. 16h30)

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 28 feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public : à la mairie d'honneur

le	10 mars 2022	de	8	heure	00	à	13 heure 30
le	01 avril 2022	de	12	heure	00	à	16 heure 30
le	A la mairie annexe	de	des Issambres	heure		à	heure
le	7 mars 2022	de	8	heure	00	à	12 heure 00
le	24 mars 2022	de	13	heure	30	à	17 heure 00

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2) la mairie annexe de la Bouverie

le	16 mars 2022	de	8	heure	00	à	12 heure 00
le	22 mars 2022	de	13	heure	30	à	17 heure 00
le		de		heure		à	heure
le		de		heure		à	heure
le		de		heure		à	heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de ....)
(3) Rayer la mention inutile.

JC ALK

RV1

10/03/2022

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Benjamin Simonini (architecte installé à Roquebrune sur Argens, auxillage).

Bonjour je me permet de vous solliciter car plusieurs points du futur PLU ont su scités chez moi des interrogations :

- Ma première remarque concerne l'absence de transition douce entre le coeur de la Bouverie et des Issambres et le tissu périphérique. En effet, le classement des zones urbaines passe de la zone UB à la zone UD sans passer par la zone UC. Cette disposition me paraît ne pas être en adéquation avec une densification maîtrisée du tissu (et une lutte contre le mitage pavillonnaire) car, il apparaît qu'avec les contraintes inhérentes à la zone UD (20% d'emprise au sol et une distance de 5m des limites séparatives) les petits terrains situés dans le centre de la Bouverie notamment seront totalement figés (la ZAC initiale prévoyant une distance de 3m des limites et une emprise au sol de 30%). La plupart des villas existantes sur ces petits terrains dépassent déjà les futures possibilités à bâtir (terrains entre 500 et 800m² notamment) Il me paraît donc nécessaire pour permettre de densifier légèrement la périphérie du coeur de la Bouverie (centre commercial) d'ajouter une zone UC de transition pour les plus petits terrains

ALK

autour du centre selon une organisation centrifuge.

- Par ailleurs, du point de vue architectural et intégration, l'interdiction de traiter les projets avec des toitures plates inaccessibles est clairement en désaccord avec les villas des années 70/80 ou plus récentes qui constellent le paysage actuelle de la commune. L'obligation de recourir à des toitures toiles obligatoirement me paraît passéiste d'autant qu'une architecture plus actuelle peut totalement s'intégrer au tissu environnant. De plus l'emploi de toitures végétalisées réduit non seulement la perception des bâtiments dans l'environnement (car les toitures sont moins hautes), mais cela favorise également la biodiversité des secteurs concernés (voir les études réalisées sur le sujet). Ce qui est par ailleurs en accord avec les dispositions du code de l'urbanisme en faveur du confort thermique et de la valorisation environementale.

J'espère que vous pourrez revoir votre position sur les points évoqués ci-avant.

Bien cordialement.

Benjamin Simonini

JC ALK 3

(RV.2)

18/03/22.

Nous habitons 800, Chemin des Vergers. Le quartier connait une densification, type "cabanisation" depuis quelques années.

- Or, aucune infrastructure n'est adaptée. Le réseau d'égouts qui existe depuis peu est inopérant et nécessite de nombreuses interventions de vidage ... alors que très peu d'habitants sont raccordés.
- Le réseau routier correspond à un chemin de vignes, il est impossible de se croiser bien souvent.
- De nombreux câbles de téléphone, ou électriques sont sectionnés.

- Si la densification continue, il faudra modifier tous les réseaux.
- SÉCURITÉ : 2 miroirs paraboliques seraient souhaitables dans 2 virages sans visibilité, proche du n° 649 et ... 700
- Les travaux de tranchées sur le revêtement d'un an et d'un ... sont très mal compactés, et présentent déjà des nids de poule
- Le Tout à l'égout a été très mal conçu, et techniquement mal équipé (pompe électrique sous chaussée en zone inondable !!) De plus des eaux pluviales y aboutissent (=> sable et bouchon

Eric Marchand

ALK

RV.3 25/3/2022

Andrée PERRIN, veuve Roger BRINÈS, demeurant 8, boulevard du Progrès à Puget-sur-Argens

Propriétaire à Roquebrune-sur-Argens, je suis satisfaite que les parcelles E63 et E64 situées quartier des Sauterons deviennent toutes les deux agricoles (zone Aa) dans le PLU.
Par contre, j'aimerais que la parcelle BE754 située avenue du général de Gaulle, ne soit pas classée en zone UB et zone Nn dans le PLU mais en zone UB et zone Aa dans sa partie sud. En effet, mon neveu Sébastien PERRIN, agriculteur, réside à proximité et souhaite édifier un bâtiment pour abriter ses véhicules et son matériel agricole.

Dans l'attente d'une réponse favorable, veuillez agréer, Madame, mes meilleures salutations.

Andrée BRINÈS
née PERRIN

SC ALK

RV4

Mme NICOLINI Florence et Pascal ont remis leur requête N°61 sur registre dématérialisé en main propre à Madame le Commissaire Enquêteur ce jour soir le 1er Avril 2022

RV5

Lucot rattaché - (originaire depuis plusieurs générations) je viens de consulter les différents projets du PLU :

- le Secteur face de Calliou et la modification du quartier (côté maison Kyle entre
- le secteur Ricard

projet de modification Terrain en dessous des écoles primaire + maternelles,
+ le jardin public à côté de la Blay (née Jeannin) et la question des pompes

- je ne suis pas d'accord à ces modifications qui vont détruire l'embellissement actuelle du village,
= il y a trop de modification d'urbanisation et dénature complètement le village de Roquebrune sur Argens 1
les logements sociaux il en faut, mais cela aurait pu être pris en compte sur le parking des douanes avec les dernières constructions ou un quartier du golf.

Je vous remercie de prendre en considération mon Avis.

Salutations

le 1/04/2022

6 ALK

Courriers joints au registre du Village (+14 autres reçus en mairie d'honneur et notés de C1 à C14)
notés de CV1 à CV11

CV1 courrier de Monsieur Jacques PROUX reçue le 10/03/22 2p

CV2 courrier de Madame Corinne ROSTAGNO reçu le 10/03/2022 17p.

CV3 courrier de M. Thomas JAHIER
& Mme Audrey SIMONINI reçu le 10/03/22 5 p.

CV4 courrier de Mme Françoise PASTOREL reçu le 10/03/22 1p.

CV5 courrier de M & Mme Nicolas RAMBAUD reçu le 1/4/22 3p.

CV6 courrier de M. Yannick ROUTET reçu le 1/4/22 4p.

CV7 courrier de Mr Alexandre ZAGO reçu le 1/4/22 12p.

CV8 courrier de Sci Cours St Jean reçu le 1/4/22 3p.

CV9 courrier de Mme Martine EPURON reçu le 1/4/22 10p.

CV10 ~~plan~~ de Mme Céline GIRARDOT reçu le 1/4/22 1p.

CV11 courrier de Mme Corinne TOSELLI reçu le 1/4/22 1p.

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Anne-Laure KERBOUL déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 28/02/2022

au 04/04/2022

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 5 notées de RV.1 à RV.5

de la page n° 2 à la page n° 6

En outre, j'ai reçu 11 lettres, notes écrites ~~ou courriels~~ qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).
notées de CV.1 à CV.11 et 14 courriers reçus en mairie d'honneur notés de C.1 à C.14

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 11 + 14 pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 8/4/22

à M. Jean Cayron

A Roquebrune-sur-Argens le 1/4/22

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-S/ARGENS 83 Var

Signature

NB : les courriels sont annexés au registre dématérialisé.

ALK

1 exemplaire également reçu au courrier le 7/3/2022

Y ALK 10/03/2022

1/2

CV.1

PIECE 6

Requête de Monsieur Jacques PROUX

Actuellement domicilié 3 rue des douanes

83520 Roquebrune sur Argens

11 courriers annexés au registre de village numérotés de CV. 1 à CV. 11 (renvois de la liste des observations)

Pour son habitation située 1072 chemin des Hauts Pétignons, 83520 Roquebrune sur Argens, Section Quartier Basses Rouquaires, section AO 257, AYU 216. Parcelles AY215 et 217. Actuellement résidence principale.

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var) 83

5c

Madame la Commissaire Enquêtrice,

1/ Cette habitation se trouve dans une zone ESPACE de BOIS CLASSE. Lors de la première préparation du PLU, la plupart des habitations situées dans cette zone ont été « détourées » ouvrant ainsi la possibilité de faire quelques adjonctions immobilières. La mienne, bien que construite en toute légalité en 1972 (permis de construire n° 604/1 du 22 septembre 1971) et agrandie en 1980 (permis de construire n° 80/11. 394/0 du 23 avril 1980 sur la parcelle AY 194, n'a pas été prise en compte pour la raison suivante. Le 23 février 2016, lors d'échanges de terrains avec Mesdames TOLO et LAGARDE, j'ai échangé la partie nord de ma parcelle AY 194 avec la partie sud de leur parcelle AY 11. Mon terrain est donc maintenant composé de deux parcelles : AY 217 (où se trouve ma maison) et AY 215. Ces modifications, bien qu'enregistrées en mairie, n'ont pas été portées au cadastre communal et la parcelle AY 217 est donc actuellement dépourvue de permis de construire empêchant tout détourage. Je demande donc que cette omission soit réparée et que mon habitation soit détourée.

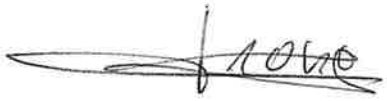
Cet échange a été fait chez Maître GONTHIER Notaire à Saint Raphaël, 83700, suite à un certificat d'urbanisme n° CU 083 107 15 SO289 du 28 juillet 2015 et au dépôt du 1ér bureau des Hypothèques de Draguignan le 17 mars 2016, vol 2016 P N) 2930. J'en fournirai toutes les pièces lors de ma visite à votre permanence du 10 mars.

2/ Mon habitation se trouve dans une zone qui doit être débroussaillée sur un rayon de 100 mètres soit une superficie de 3,14 hectares. Je possède pour se faire un outillage conséquent indispensable à ce débroussaillement dans le cadre de la lutte anti incendie mais d'aucun local pour l'abriter. Je demande donc que mon terrain classé en N le soit en Nm ce qui pourrait me permettre la construction de quelques annexes légères pour ce rangement ainsi que la

construction d'une petite piscine ou d'un bassin naturel là aussi pour lutter plus efficacement en cas d'incendie de forêt.

Avec mes remerciements pour l'attention que vous apporterez à ma requête.

Fait à Roquebrune sur Argens le 02 mars 2022



Y ACK 10/3/2022 1/47

CV.2

ROSTAGNO Corinne

1493 Chemin des Pignatelles

8392 LA MOTTE

Tel 06.88.77.25.99

Mail : corinne.gaimard@wanadoo.fr

Madame la Commissaire enquêteur

Enquête Publique PLU

Mairie d'Honneur

Parking des Artichauts

83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

La Motte le 14 février 2022

Objet : demande de déclassement parcelle EBC dans le

Cadre de reconquête agricole

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique et de la reconquête agricole, je me permets de vous demander un déclassement de la parcelle AX 58, actuellement en EBC.

En effet, je suis propriétaire de parcelles de terre, quartier les Hauts Pétignons, cadastrées section AX numéros 191 – 193 – 194 – 196 sur lesquelles j'exploite des vignes.

Le 10 février 2022 j'ai fait l'acquisition d'une parcelle **AX numéro 58 de 2 ha 96 a 00 ca située en zone EBC,** suivant acte reçu par Maître MOUREY-TELLIER notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS.

Cette parcelle AX 58 est contigüe aux parcelles AX 194-195-196, actuellement exploitées en vignes et cette parcelle AX 58 était autrefois cultivée et se situe en zone AOP. Un acte de Maître Félix MIRAMON du 17 novembre 1903 confirme que la parcelle était bien cultivée en vignes et je vous joins la copie de l'acte et le plan annexé.

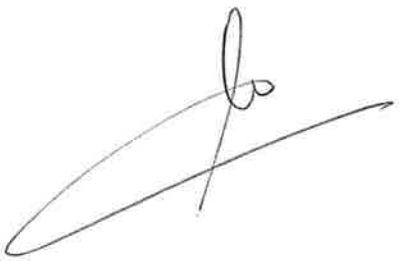
J'ai pris contact avec la CHAMBRE D'AGRICULTURE de DRAGUIGNAN qui m'a indiqué que lors de l'élaboration du PLU une remarque générale avait été faite par cette dernière en ce qui concerne les espaces boisés classés, afin de ne pas bloquer la reconquête agricole. Le service Urbanisme de la Mairie m'a informé que ce courrier pourrait être consulté lors de l'enquête publique.

Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable, la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, souhaite pérenniser les activités agricoles et favoriser le retour à l'agriculture ; le déclassement de cette parcelle serait pour mes enfants et moi-même un projet nous permettant d'agrandir notre exploitation viticole.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Corinne ROSTAGNO



3/17

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 07/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

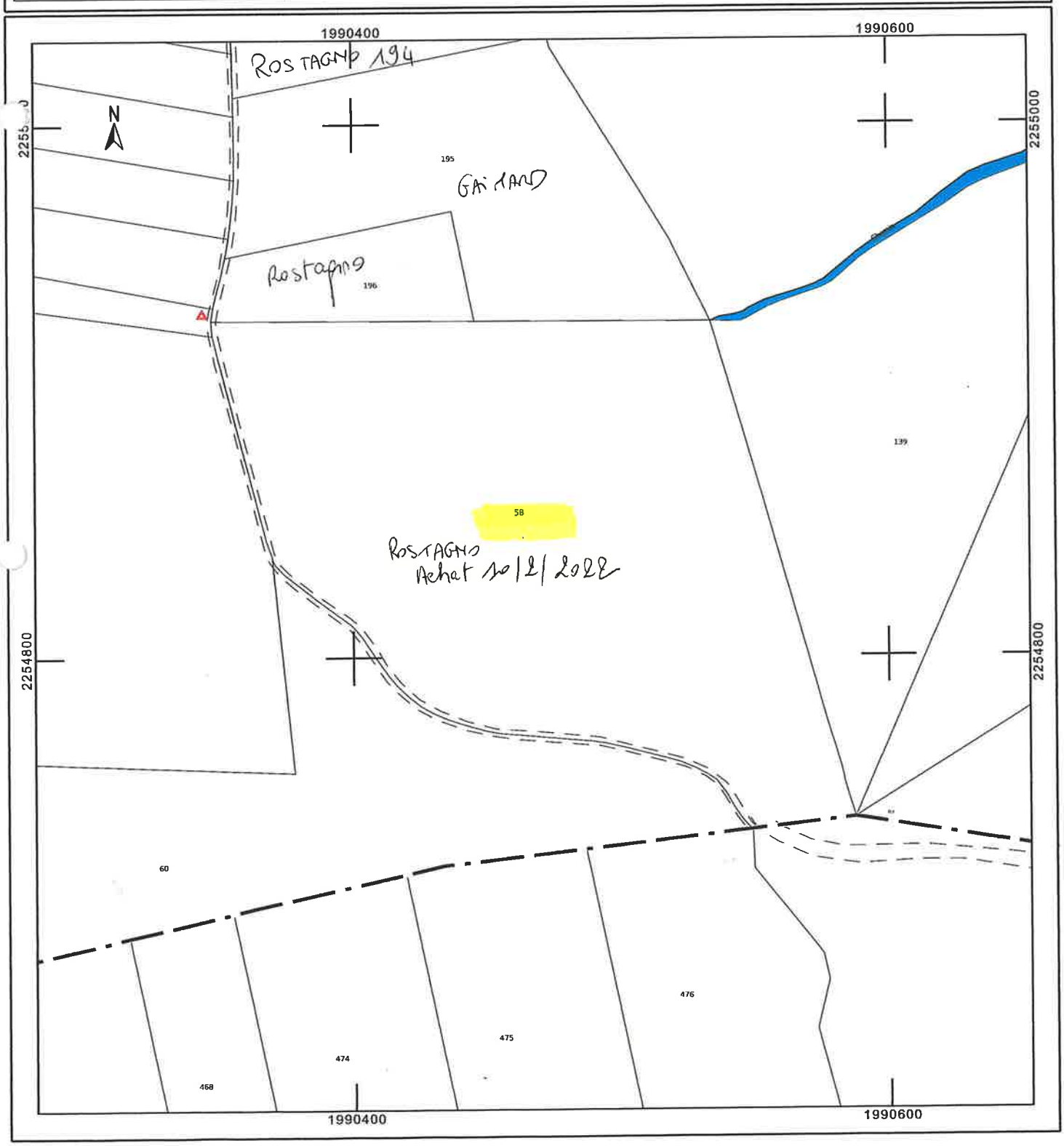
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

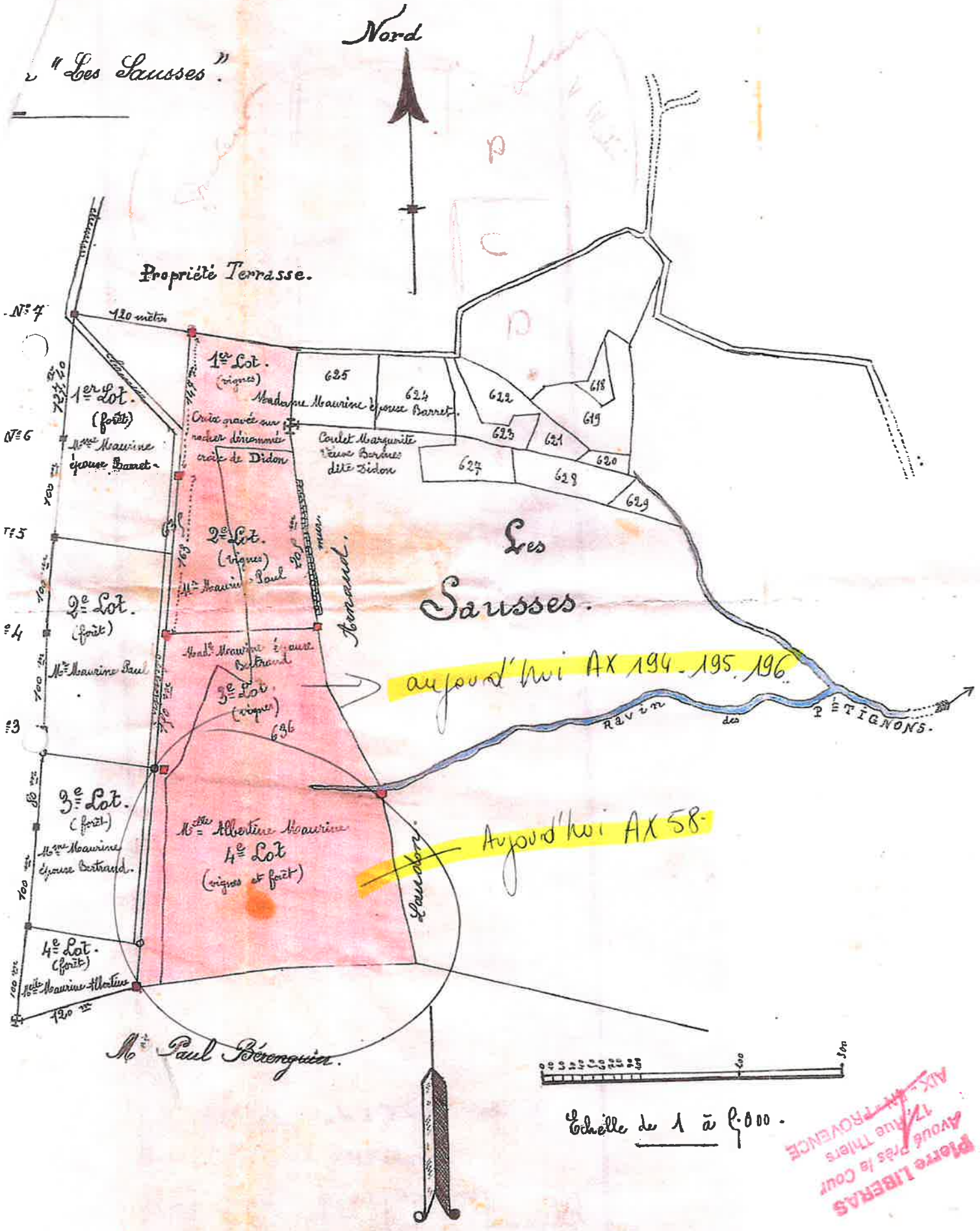
cadastre.gouv.fr



4/17

ne.

" Les Sausses ".

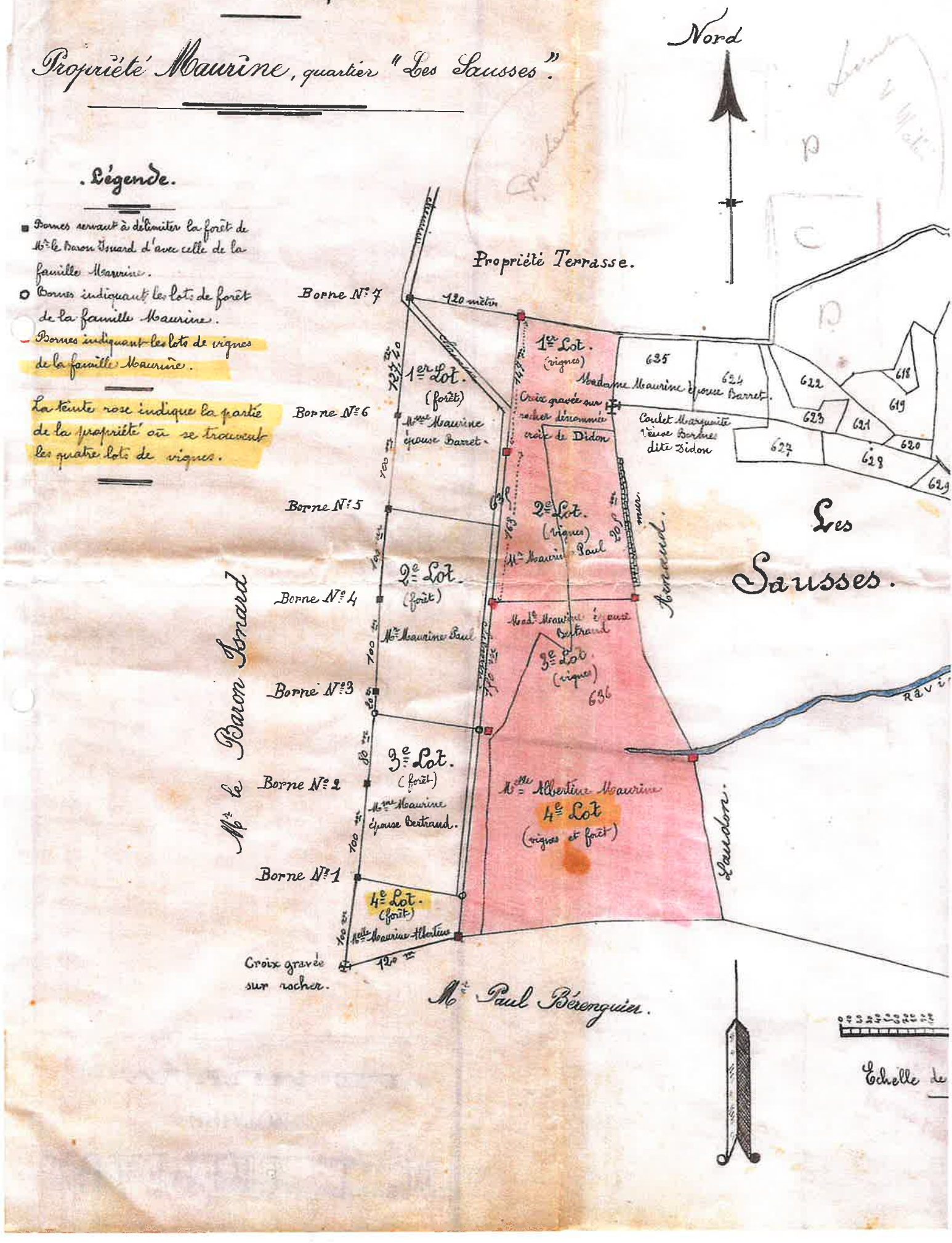


Pierre LIBERAS
Avoué Près la Cour
17 Rue Thiers
AIX-EN-PROVENCE

5117

Commune de Roquebrune.

Propriété Maurine, quartier "Les Sausses".



6/17

1876

Donation-partage

par Mad. Vve Maurine née Paillier à ses enfants

L'an mil neuf cent trois et le dix-sept novembre

Par devant Me Roy Louis, notaire au Muy, var, avec l'assistance et la présence réelle de MM.rs

1°_ Clavel, auditeur, magistrat en disponibilité.

2°_ Blanc, Casimir, rentier.

Tous deux demeurant et domiciliés au Muy, Français majeurs sujets connus de

Ont comparu :

Madame Paillier Angélique Delphine, sans profession, veuve non remariée de Mr Maurine Joseph Anthyme, demeurant au Muy

Laquelle a, par ces présentes, fait donation entre vifs, à titre de partage anticipé, de conformité aux articles 1075 et suivants du Code Civil.

A :

1°_ Madame Maurine Héloïse Joséphine sans profession, épouse assistée et autorisée de Mr Bertrand Alexandre Anatole, maréchal-ferrant.

2°_ Madame Maurine Jeanne Eugénie Octavie sans profession, épouse assistée et autorisée de Mr Barret Baptistin Victorin, propriétaire.

3°_ Mademoiselle Maurine Albertine Henriette Octavie, sans profession, célibataire, majeure.

4°_ Monsieur Maurine Paul Pierre Honorat propriétaire,

Ses quatre enfants et ses seuls héritiers présomptifs, tous demeurant au Muy, à ce présents et qui acceptent.

De tous ses biens, lesquels consistent en :

1°_ Une propriété rurale, partie labour, vignes et prés, plus grande partie pâturage, bois de pin, chênes-lièges et essarts, située au terroir de Roquebrune, var, quartier "Les Paulosses" paraissant au cadastre, section C. n.os 618 inclus à 622 inclus, 627, 628, 629, 635 et 636 p. - pour une superficie de vingt deux hectares, quarante cinq ares, dix centiares et un revenu cadastral de soixante onze francs trente centimes, propriété confrontant des bâtiments d'habitation et d'exploitation confrontant dans son ensemble : Proal, Veuve Martin née Fabre Philomène, Fabre, Basile, Cottasse, Terrasse, Amard, Bérenguier Landon Charles, Arnaud Casimir et Guidone de Coulet dit Vve Bordes

2°_ Les trois quarts lui appartenant sur un tènement consistant en bâtiments d'habitation et d'exploitation, labour, prés et vignes arrosables situé au Muy, quartier "Bonnefonds" paraissant figurer au cadastre section F n.os 979 - 980 - pour une superficie de un hectare quatre vingt

7/17

dix huit ares, quatre vingt trois centiares, confrontant dans son ensemble, le chemin des Ferrières, Michel jules la route de la Motte, le chemin des Cadeniades et Laudon, le surplus appartenant aux donataires.

3°— Une terre labour et vignes, au Hury, quartier "Les Plans" section B n°s 619-620 du cadastre, d'une superficie de vingt ares soixante quinze centiares, d'un revenu cadastral de sept francs, quatre vingt onze centimes, touchant Coulet Félicien, Roquemaure, Edouard Martin et le chemin de quartier.

4°— Une parcelle, labour prés et oseraie, au Hury quartier "Les Isclés", section D n°s 326, 327, 329 du cadastre, pour quarante sept ares et un revenu cadastral de six francs soixante sept centimes confrontant: Hury, la forêt communale Paillier Léopold et la rivière d'Argens.

5°— Une parcelle de même nature, même terroir même quartier, section D n°s 331, 332, 333, du cadastre pour trente ares, quarante centiares et un revenu cadastral de trois francs vingt huit centimes, confrontant: Mme Coulet-Jacques Haëgelin, la forêt communale, Hury et la rivière d'Argens.

6°— Une parcelle de même nature, même terroir, même quartier section D n°s 319, 320, 321, 322 du cadastre pour une superficie de un hectares vingt quatre ares, quatre vingt dix centiares et un revenu cadastral de huit francs quatre vingt quatre centimes, confrontant Paillier, la forêt communale, un ravin et la rivière d'Argens sauf mesure par la dite vente.

7°— Une cave ou écurie, au Hury, grande rue, section A, n° 963 du cadastre touchant notamment Jumeaux et Coulet.

Origine de propriété.

Ces immeubles appartiennent à la donatrice savoir:

Un quart de la propriété, quartier "Bonne fond" article deux ci dessus en vertu de donation par Madame Olliver Victorine Veuve Paillier sa mère, aux termes d'un acte aux présentes minutes, à la date de ce jour, à enregistrer en même temps que le présent; et la moitié de la dite propriété ainsi que tous les autres immeubles comme lui provenant de la succession ouverte au Hury à son seul profit, le vingt huit octobre mil huit cent quatre vingt quatorze de Mr Paillier Antoine Théodore, son père.

Immeubles situés à Cravs.

8°— Une propriété en nature de labour, oliviers, figuiers avec bastidon, située quartier "les Croisières" section E, 162 p-173 p-174, 175 du cadastre pour cinquante ares quarante quatre centiares, touchant: Madame Olliver, Pellegrin, Guiol, et Canny.

9°— Une terre même nature, même terroir quartier Peyrières Sitoussi Chante Perdrix, section G- 503, 504, 505 du cadastre



pour un hectare, quatre vingts ares, quarante quatre centiares, confrontant, Cliques, Pascal, Lions et Cartier

10°— Une terre même nature, même terroir, section B n° 518 pour quatre vingt douze ares, quatre vingts centiares, touchant Pépin trdoin, Reynier, Giraud, Mlle Guiol et Maubert partie l'aire du demin— 11°— Une terre, même terroir, labour, pâture et bastide en partie arrosable, quartier "Les Vignarais" section D n°s 1066, 1067 et quartier Langlade section D, 1068 inclus à 1073 inclus ensemble pour un hectare soixante quatre ares, vingt centiares environ touchant la forêt communale, Maria, la route de La Motte, le canal, et encore la forêt communale.

Origine de propriété.

Tous les immeubles situés à Draus provenant à la donatrice de la succession de son père ci-dessus nommé. Ce dernier les avait acquis par adjudication à la barre du tribunal civil de Draguignan, sur expropriation contre Olivier Victor Emmanuel, meunier à Draus — en date du dix huit janvier mil huit cent quatre vingt huit.

Charges et Conditions

La donatrice impose à ses enfants :

2°— De lui servir toute sa vie durant, mais à dater seulement du jour du décès de Madame Olivier Victorine Veuve Paillier, sa mère, à raison d'un quart chacun, une pension annuelle et viagère de quatre cents francs en numéraire payable par trimestre et d'avance, en la demeure de la testatrice

3°— De lui laisser à compter de ce jour et toute sa vie durant, la jouissance de tout le deuxième étage de la maison d'habitation situé au Muy, route nationale, dépendant de la succession de leur père et figurant ci-après sous le numéro de la masse, ainsi que de la moitié de la cour dépendant de la même maison, moitié à prendre dans le sens

Toutefois les donataires pourront disposer d'une petite chambre située au deuxième étage de la dite maison touchant l'ottave.

4°— De lui laisser le droit de lorsquelle le jugera à propos, prendre sur tous les biens qui figureront au partage ci-après, sans distinction d'origine, une hypothèque pour un capital suffisant pour lui assurer en rente sur l'état, trois pourcent le paiement de la rente ci-dessus imposé, le tout sans préjudice de l'action résolutoire.

5°— De procéder immédiatement au partage, tant des biens ci-dessus par elle donnés, que de ceux indivis entre

les donataires comme leur provenant soit de la donation par Madame Olivier Victorine Veuve Paillier leur aïeule suivant acte aux présentes minutes, en date de ce jour à enregistrer en même temps que les présentes, soit comme dépendant de la succession de M^r Maurice Joseph Anthyme leur père.

Acceptation.

Chacun des donataires, accepte expressément la donation qui précède et s'oblige à en exécuter fidèlement les charges et conditions.

Masse à partager

Pour la facilité des attributions, les autres immeubles à partager seront désignés sous un numéro d'ordre faisant suite ~~aux~~ à l'énumération des biens donnés.

Ces autres immeubles consistent en:

I — Ceux provenant de la donation par M^me Veuve Paillier, suivant acte ci-dessus rappelé:

12°— Le quart de la propriété, quartier "Bonnefonds" au Muy, article deux de la donation par la mère.

II — Ceux dépendant de la succession ouverte intestat ~~au Muy~~ à Pierrefeu, le dix neuf février mil huit cent quatre vingt neuf de Maurice Joseph Anthyme leur père, en son vivant, maréchal ferrant au Muy.

13°— Une propriété labour à Roquebrune, var, quartier du Pont, portant une écurie et un grenier, touchant Bernard le chemin du Planet, Alexandre, Gastinel et la route de Roquebrune.

Provenant au deçujus de donation partage par ses auteurs suivant acte Audre, notaire à Roquebrune seize février mil huit cent soixante quinze.

14°— Une maison élevée de trois étages sur rez de chaussée, située à Roquebrune, var, et ayant écurie à rez de premier attenant, confrontant: à l'est une ruelle, au midi la route, à l'ouest Savine et au nord Bernard maison ayant jusqu'au premier étage un escalier commun avec Savine.

Provenant au deçujus d'Achat de Rous Joseph, suivant acte Audre, notaire à Roquebrune dix mai mil huit cent soixante neuf.

15°— Un jardin à Roquebrune, quartier du fruit communal ou des Douanes, confrontant M^elle Clémence Z un chemin, Proal et Roux Nicolas.

3 folio 17

Provenant au de cujus d'achat de Pourcin Ferdinand, suivant acte André, notaire à Roquebrune, vingt sept avril mil huit cent soixante quinze.

16e— Une maison d'habitation élevée de deux étages sur rez de chaussée avec cour sur le derrière vers midi, situ au Muy, route Nationale, quartier du Galinier, touchant à l'est, maison et jardin Cottave; à l'ouest: maison et jardin Veuve Cerrier Descouteaux; au nord: la route Nationale, et au sud: Bernard.

Provenant d'achat de Cauvin suivant ac Baliste notaire au Muy, vingt six Septembre mil huit cent qua vingt quatre.

17e— Une somme de douze cent soixante cinq francs due par Mme Bertrand comparant pour prix d'achat — suivant acte Crépeaux notaire au Muy du vingt deux octobre mil huit cent quatre vingt dix, du fonds de maréchalerie ayant appartenu au decujus ci — 1265 f

18e— Une somme de trois cent trente cinq francs, reliquat actif des comptes rendus par Madame Veuve Maurine à ses enfants de l'administration qu'elle a eu de leurs biens pendant leur minorité ci — 335 f

Total: seize cents francs en numéraire ci — 1.600 f

Rapports

Il est dû et il est fait rapport à la masse:

19e— Par Madame Maurine épouse Bertrand d'une somme de huit cents francs en numéraire qui lui a été constituée en dot par sa mère suivant contrat de mariage aux minutes de Me Clavel notaire à Roquebrune, le vingt trois octobre mil huit cent quatre vingt quatorze. 80

20e— Par Madame Maurine épouse Barret de — même somme de huit cents francs en numéraire qui lui a été constituée en dot par sa mère suivant contrat reçu par le notaire soussigné, le cinq janvier mil neuf cent deux. 80

Déclarations

Il est déclaré pour la facilité des recherch ultérieures en cas de besoin:

Que les époux Paillier-Ollivier, aïeux des donatai étaient, suivant contrat de mariage Bisonnier notaire au Plan de la Tour, quatre septembre mil huit cent quarante sui

mariés sous le régime dotal, sans société d'acquêts.

Et que les époux Paillier-Maurine, père et mère des donataires étaient suivant contrat passé devant Me Pellicot notaire au Muy, le dix-huit avril mil huit cent soixante dix, mariés sous le même régime.

Attributions

Pour les remplir de l'intégralité de leurs droits dans la masse générale des biens ci-dessus sans distinction d'origine, il est amiablement attribué,

I- A Madame Maurine épouse Barret.

1°- Un lot de forêt à détacher de la propriété quartier les Sausses terroir de Roquebrune, article premier de la donation partagée en huit lots dont quatre de forêts et quatre de vignes ou de terres cultivables conformément au plan qui signé par toutes les parties restera annexé aux présentes en même temps que lesquelles il sera enregistré.

Ce lot de forêt situé au nord ouest de la dite propriété mesure, dans le sens nord sud, à l'ouest touchant la baronne Isnard, deux cent vingt sept mètres quarante centimètres; dans le sens ouest-est touchant trois cent vingt mètres et dans le sens nord-sud touchant le lot de vignes ci-après attribué à la même et celui attribué à Mr Maurine Paul deux cent vingt sept mètres quarante centimètres.

2°- Un lot de vignes et terrains cultivables détaché de la même propriété.

Ce lot le plus au nord confronte, au nord terrasse, il mesure dans la direction nord-sud à partir de cette terrasse le long du chemin commun qui le sépare du premier lot de forêt cent quarante sept mètres de longueur. Il est séparé du deuxième lot de vignes ci-après attribué à Mr Maurine Paul par le chemin qui de sa limite sud-ouest passant par la dite de Didon, va rejoindre la grande carraire; confronte d'autre part: Cottave, Basile, Abbe, Philomène Fabre Veuve Martin, Proal, Isidore Arnaud, Didon Coulet Veuve Borme compris en entier sauf les réserves ci après rédigées à l'article "servitudes" les numéros 625, 624, 622, 623, 621, 627-628, 629-620, 619 et 618 du cadastre et partie de 635-

3°- En entier la propriété située au Muy, quartier de Plaine, article trois des biens donnés par la mère.

4°- Le lot désigné sous le numéro deux au plan qui ci par toutes les parties restera annexé aux présentes en même temps que lesquelles il sera enregistré de la propriété, située au Muy, quartier "Bonnefonds" numéros deux et douze de la section confondue, propriétés divisé en quatre parts dans le sens nord et sud dans le sens est ouest trente mètres de largeur.

Ce lot mesure à ses deux extrémités nord

Il comprend ~~Il~~ ~~16~~ ~~17~~ ~~18~~ ~~19~~ droit sous la réserve du passage qui sera ci-après insérée à l'article "Servitudes" et sur une longueur de treize mètres à tout l'espace de terrain qui restera disponible à l'est de la bastide, après prélèvement de dix huit mètres de largeur mesurés à partir du mur nord est de la propriété et attribués par tiers à chacun des trois autres lots ainsi qu'il sera expliqué pour chacun d'eux.

Il comprend ~~Il~~ ~~21~~ ~~22~~ droit en outre à la remise située devant la bastide désignée au plan sous la lettre A ainsi que la loge à porcs attenante et le grenier au nord de la dite bastide.

~~5e~~ Pour rapport de huit cents francs, article ~~cinq~~ ~~cent~~ de la masse n° 30 800.

II – M^lle Maurine Paul Pierre Honorat.

1° – Le lot de forêt et le lot de vignes détachés de la propriété quartier des Sausses article premier de la donation désignés au plan sous le numéro deux.

Ce lot de forêt mesure dans le sens nord-sud aussi bien à l'est qu'à l'ouest deux cent vingt mètres de longueur, il confronte à l'est les lots de vignes n° 2 et numéro 3 – au nord Madame Barret, à l'ouest le Baron Renard et au sud Madame Bertrand.

Ce lot de vignes mesure dans le sens nord-sud sur la limite du chemin séparant de la forêt cent soixante trois mètres de longueur, et sur sa limite est à partir de la croix gravée sur un rocher, dite croix de Didon le séparant du premier lot jusqu'à sa limite sud est le séparant du troisième lot; deux cent cinq mètres de longueur. Il confronte au nord le lot attribué à Madame Barret, lot dont il est séparé par un chemin charretier, allant rejoindre la grande carraire, réservé commun entre tous les copartageants; à l'est Didon Coulet Veuve Bonnet et Arnaud, au sud le troisième lot sait Madame Bertrand et à l'est les lots de forêt numéros un et deux.

2° – En entier, la terre au Muy quartier des Boles, article quatre de la masse touchant: Henry, la forêt Communale, Paillier Léopold et la rivière d'Argens.

3° – Le lot désigné sous le numéro trois au plan de la propriété au Muy, quartier Bonnefonds, article deux et douze de la masse confondus.

Ce lot mesure à ses deux extrémités nord et sud dans le sens est-ouest trente mètres de largeur.

Il comprend un emplacement de six mètres de largeur sur treize mètres de profondeur au milieu de la parcelle mesurant dix huit mètres de largeur qui se trouve au nord ~~ouest~~ est de la propriété et qui ~~sera~~ ~~est~~ ~~partagé~~ sera partagé en parties égales avec M^lle Maurine, Albertine et Madame Bertrand.

Cet emplacement est désigné au plan annexé sous le numéro trois.

Ce lot ~~il~~ ~~a~~ ~~droit~~ ~~en outre~~ ~~il~~ comprend en outre l'appartement qui se trouve au rez de chaussée, à droite en entrant dans la bastide, la chambre correspondante au dessous, le placard se trouvant dans le corridor au premier étage, touchant cette chambre et celui qui se trouve sous l'escalier au rez de chaussée.

La porte de communication entre cette chambre et le grenier attenant sera condamnée.

4° – En entier les propriétés situées à Trans, quartier Les Croisières.

...ns société d'acquêts ...Maurine, Julia ... ont contracté ... ..., le dix-huit ... ...iés sous le même ...

...de l'intégralité ...le des biens ci-dessus ...mmobilièrement attribué ...ne épouse Barret. ...de la propriété quartier ...mier de la donation ...ets et quatre de ...ment au plan qui ...nexé aux présentes ...registré.

...né au nord ouest de ...s nord sud, à l'ouest ...t vingt sept mètres ...st cet touchant ... sud touchant le lot ... lui attribué à M^lle Maurine ...centimètres.

...cultivables détaché de la ... nord confronte au ... nord sud à partir de ... le sépare du premier ... longueur. Il est sépa... ...ué à M^lle Maurine Paul ... et passant par le ... carraire, confronte d'autre ... Veuve Bartie Pro... ...e comprend en outre ...rticle servitudes ... 628, 629-630, 649 ...

...ée au Muy, quartier ... ...ière ... ...o deux au plan qui ... ...s présentes en même ... la propriété, située ... et douze de la masse ... ...parts dans le sens nord ... ...s deux extrémités nord ... ...ètres de largeur.

Peyrière ou Haute Perdrix, l'Aire du Chemin, Vignarais et l'Anglade, article huit, neuf, dix et onze de la masse.

III — A Mad^lle Maurine épouse Bertrand.

1°— Le lot de forêt et le lot de vignes détachés de la propriété quartier des Sauzes, article premier de la masse désignés au plan sous le numéro trois.

Ce lot de forêt mesure dans le sens nord-sud, aussi bien à l'est qu'à l'ouest cent quatre vingts mètres de longueur; il confronte à l'est le lot de vignes n° 2 ; au nord Maurine Paul ; à l'ouest le Baron Renard et au sud M^lle Maurine Albertine.

Ce lot de vignes mesure dans le sens nord-sud sur la limite du chemin séparant de la forêt cent cinquante mètres de longueur, il confronte au nord, le lot de même nature attribué à M^me Maurine Paul ; lot dont il est séparé par une ligne droite reliant les deux termes nord-est et nord-ouest des dits lots tel qu'il résulte des mensurations indiquées pour le dit deuxième lot, à l'est Renard, au midi : un ravin et le lot de même nature attribué à M^lle Albertine au delà du dit ravin.

2°— La parcelle quartier des Seles, article cinq de la masse touchant notamment : M^me Coulet épouse Haëgelen, la forêt communale, Heury et la rivière d'Ingeus.

3°— Le lot désigné sous le numéro un, au plan de la propriété au Muy, quartier Bonnefonds, article deux et douze de la masse confondue.

Ce lot confronte à l'est le chemin des Cadenades, au sud la route de la Motte et Michel, il mesure à ses deux extrémités nord et sud trente mètres de largeur.

Il comprend un emplacement de six mètres de largeur mesurés à partir du mur du chemin des Cadenades sur trente mètres de profondeur, à prendre de l'est de la parcelle, mesurant dix huit mètres de largeur qui se trouve au nord est de la propriété et qui sera partagée en parties égales avec M^lle Maurine Albertine et M^me Barret. Cet emplacement est désigné au plan annexé sous le numéro quatre.

Il comprend encore en outre dans la bastide, l'écurie, le grenier, et une chambre au dessus de la citerne, avec obligation d'établir une communication directe par l'écurie.

4°— En outre la propriété située à Roquebrune quartier du "Pont" article treize de la masse.

5°— En outre la maison située au Muy, route nationale, quartier du Galinier, article seize de la masse en réserve de la jouissance de partie ci dessus réservée à la donatrice.

6°— Le surplus de huit cents francs article dix neuf de la masse. Et

IV — A M^lle de Maurine Albertine.

5°— Une somme de huit cents francs en espèces à prendre sur les numéros dix sept et dix huit de la masse confondue.

Renvoi approuvé.

A C MS
M M B.
B B.
C B
M. P
A. M.
A C
C. A

1411 A 5

1°— Le lot de forêt et le lot de vignes, détachés de la propriété, quartier des Saïves, article premier de la donation désigné au plan sous le numéro quatre.

Ces lots comprennent tout le surplus de la dite propriété et confrontent au nord Madame Bertrand, à l'est Laudon; au sud Berenguier, à l'ouest le Baron Renard.

2°— En outre la parcelle située au Muy, quartier des Tuiles, numéro six de la masse, touchant notamment Paillier.

3°— Le lot désigné sous le numéro quatre au plan de la propriété au Muy, quartier "Bonnefonds" article deux et douze de la masse confondus.

Ce lot confronte au nord Laudon, ruisseau d'arrosage entre deux, à l'est le chemin des Terrières ruisseau entre deux au sud Michel, à l'ouest Maurine Paul.

Il comprend toute la partie restante de la dite propriété après distraction au profit des autres lots du nombre de 39 mètrage indiqué pour chacun d'eux.

Il comprend l'emplacement de six mètres de largeur sur treize mètres de profondeur désigné sous le numéro deux au plan de lotissement de la parcelle de dix huit mètres de largeur située au nord de la dite propriété partagée par tiers avec Maurine Paul et Maurine Héloïse Eugénie Bertrand.

Il comprend encore en outre dans la bastide l'appartement qui se trouve à gauche en entrant, la chambre correspondante au dessus et celui des deux placards se trouvant dans le corridor du premier étage qui touche la dite chambre et la cuisine dépendant à la bastide au ouest ainsi que le terrain en dessous compris entre la bastide, le puits et le ruisseau

4°— En outre la maison de Roquebrune, article quatorze de la masse.

5°— En outre le jardin à Roquebrune, article quinze de la masse,

6°— L'écurie au Muy, grande rue, article sept de la masse.

7°— Une somme de huit cents francs, en espèces à prendre sur les numéros dix sept et dix huit de la masse confondus.

Servitudes
concernant la propriété de Bonnefonds

Il y aura devant la bastide un pateg qui sera commun entre tous les copartageants.

Ce pateg désigné au plan sous la lettre P, mesurera à partir de l'angle est de la remise désignée sous la lettre ab attribuée à Mme Barret et dans le prolongement du mur nord de cette remise dix mètres de longueur, sa largeur sera dans le sens est-ouest parallèlement à la bastide de vingt quatre mètres et sa profondeur perpendiculairement au mur de la dite bastide sera de quatorze mètres cinquante centimètres.

Tous les copartageants se devront un chemin charretier de deux mètres cinquante centimètres de largeur s'ouvrant sur le chemin des Terrières à l'endroit où il se trouve actuellement passant devant la bastide et aboutissant au chemin des Cadenades maisons entre mine sur ce dernier chemin que la porte pour passage à pied qui s'y trouve actuellement.

Il se devront également l'arrosage par le ruisseau qui borde le chemin dont il vient d'être parlé tel que ce ruisseau existe actuellement.

Dans le cas où ils voudraient construire sur les emplacements qu'ils se sont partagés au nord est de la dite propriété, ils

ne pourront pas dépasser le niveau qui se trouve au nord de ces emplacements et servir à l'écoulement des eaux.

La citerne qui se trouve dans à l'angle nord de la bastide sera commune entre tous, tant pour l'usage que pour l'entretien. On y accèdera par un chemin d'une mètre de largeur que Mme Barret devra laisser libre dans l'emplacement qui lui a été attribué, numéro un du plan.

Les frais d'entretien du canal d'arrosage et du chemin seront communs

Mme Barret ne pourra pas élever de constructions ayant plus de deux mètres de hauteur dans une distance de quatorze mètres cinquante centimètres en face de la partie de bastide attribuée à Mlle Maurine Albertine à la suite du pateg commun.

Servitudes

concernant la propriété des Sausses à Roquebrune

Les copartageants se devront sur toute la longueur de la propriété dans la direction nord-sud, à la limite des lots de forêt et des lots de vignes un chemin charretier de deux mètres cinquante de largeur.

Le chemin de trois mètres de largeur s'amorçant sur le chemin ci-dessus et allant aboutir à la grande carraire; chemin qui sépare les lot de vignes de Mme Barret d'avec celui de Mlle Maurine Paul sera également commun entre tous les copartageants.

Les trois copartageants de Mme Barret auront droit chacun à un emplacement de six mètres de largeur sur huit mètres de profondeur à prendre vers ouest des bâtiments qui se trouvent sur la dite propriété des Sausses, et dans le même sens.

Le puits qui se trouve dans le lot de Madame Barret sera, tant pour l'usage, que pour l'entretien commun entre tous, avec tout autour un pateg de trois mètres de Diamètre.

Tous les copartageants auront également le droit de laver dans le bassin qui se trouve dans la propriété de Madame Barret, mais ce droit est personnel aux copartageants et s'éteindra avec eux. Il ne pourra être transmis ni aux héritiers ni aux tiers.

Quittance Décharges

Mlle Maurine Paul et Mademoiselle Maurine Albertine reconnaissent avoir reçu chacune la somme de huit cents francs en numéraire comptés hors la vue du notaire soussigné qui lui a été attribuée sur les articles dix sept et dix-huit de la masse.

Il est en conséquence donné quittance et décharge, définitive et sans réserves à Mlle Bertrand et à Mlle Veuve Maurine qui ont payé les dites sommes sus-dites. Ils

1677

pour les causes sus-énoncées savoir : Mr Bertrand à concurrence de douze cent soixante cinq francs et Madame Maurine à concurrence de trois cent trente cinq francs.

Trousseaux

Mr Maurine Paul et Mlle Maurine Albertine reconnaissent avoir chacun à sa disposition un trousseau en nature, constitué au moyen de deniers ou d'objets qui étaient communs entre tous et qui est d'une valeur de sept cents ~~quarante~~ 44 francs, valeur égale au trousseau qui a été constitué en dot à leurs sœurs épouse Barret et épouse Bertrand aux termes de leurs contrats de mariage sus-énoncés. Ils n'auront en conséquence aucune réclamation à se faire de ce chef.

Préciput

Madame Veuve Maurine déclare priver de toute la quotité disponible des biens par elle ci-dessus donnés celui ou ceux des donataires qui attaqueraient le présent acte pour quelle cause que ce soit et dont pour ce ~~point~~ cas la quotité disponible des dits biens à celui ou à ceux des donataires contre lesquels une action serait dirigée de ces chefs, ce qui est accepté par tous.

Conditions du partage

Chacun des copartageants aura la pleine propriété des biens qui lui ont été attribués à compter de ce jour à charge de les prendre dans l'état où ils se trouvent actuellement et d'en payer à l'avenir les impôts et les primes d'assurance contre l'incendie s'il en existe.

Tant que les mutations n'auront pas été effectuées les impôts seront payés à raison d'un quart par chacun d'eux.

Il n'y aura aucun recours pour erreur de désignation d'origine, de confronts ou de superficie, quelle que soit la différence qui en résulte ni non plus pour servitudes s'il en existe.

A première requête, des bornes seront placées sur la limite des lots aux frais communs des parties intéressées.

Si par suite du lotissement il se trouve des arbres ou des plants qui ne soient pas à la distance légale, ils pourront être conservés tels tant qu'ils vivront mais une fois morts ou arrachés, ils ne pourront être remplacés qu'en se conformant à la loi.

Acceptation. Envoi en possession

Chacun des copartageants accepte respectivement

17/17

le lot qui lui a été attribué et se reconnaissant ainsi pleinement loti de tous ses droits consent sous les garanties ordinaires et de droit, tous abandonnements nécessaires à ses copartageants

Evaluations

Pour la perception des droits d'enregistrement et sans autres conséquences les parties évaluent le revenu annuel brut des biens donnés:

Pour les biens ruraux à huit cent francs

Pour les biens urbains à vingt francs

Et la valeur vénale nette des biens partagés à vingt cinq mille francs

Dont acte

Fait et passé au Muy [illegible]

et reçu aux minutes de Mᵉ Rey notaire.

Lecture faite des articles 12 et 13 de la loi du 23 août 1871, et de tout ce que dessus, les parties ont signé avec les témoins et nous notaire.

La lecture du présent acte aux parties par Mᵉ Rey, notaire, la signature par les parties, le notaire et les témoins ont eu lieu en la présence réelle des dits témoins.

(Enregistré à Fréjus le vingt six novembre 1908 f° 16 C 18 reçu 6.40 pour quittance, 3 francs pour décharge, 37.90 pour partage, 11.73 pour décimes, 346.80 pour droits, ensemble quatre cent neuf francs quarante trois centimes. [illegible])

6.40
3.00 } 46.90
37.90
11.73
346.80
409.43

approuve la rature de quarante cinq mots nuls

A. B. D. M.
B. M. B.
B. B.
C. B.
M. P.
A. M.
C. A.
C. B.

Bertrand Héloïse Bertrand
Barret Baptistin Delphine Maurine
Octavie Barret
Maurine Paul
Albertine Maurine
Saint André
Blanc

1/7

CV3 ALK 10/3/2022

1/5

M. Thomas JAHIER et Mme. Audrey SIMONINI
14 Rue Marcel Pagnol
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS
06 60 61 67 01
jahier.thomas@orange.fr

Roquebrune/Argens, 09/03/2022

Madame la Commissaire enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'Honneur
Parking des Artichauts
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Demande de requalification d'une dent creuse en zone urbaine lors de la mise en application du nouveau PLU

Madame,

Nous nous permettons de vous solliciter dans le cadre de l'enquête publique du nouveau Plan Local d'Urbanisme de la ville de Roquebrune sur Argens car, la proposition de classement de plusieurs parcelles longeant l'impasse des Libellules dans le quartier Raphèle à la Bouverie ne nous paraît pas être en adéquation avec la stratégie d'urbanisation recherchée par la commune. En effet, celle-ci évoque un besoin de lutter contre un étalement urbain non contenu et privilégie ainsi le comblement des dents creuses existantes afin de densifier raisonnablement ces zones cernées par un espace déjà urbanisé.

Il apparaît que les parcelles situées entre la CS N°1007 et la CS N°1042 (Parcelles : CS N°1010, CS N°1008, CS N°1009, CS N°989 et pour finir CS N°988) ont clairement le statut de dent creuse car, elles sont situées au cœur d'une zone pavillonnaire relativement dense (entre une route et de nombreuses parcelles déjà bâties, voir plans de localisation du cadastre ci-après).

21

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : CS
Feuille : 000 CS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

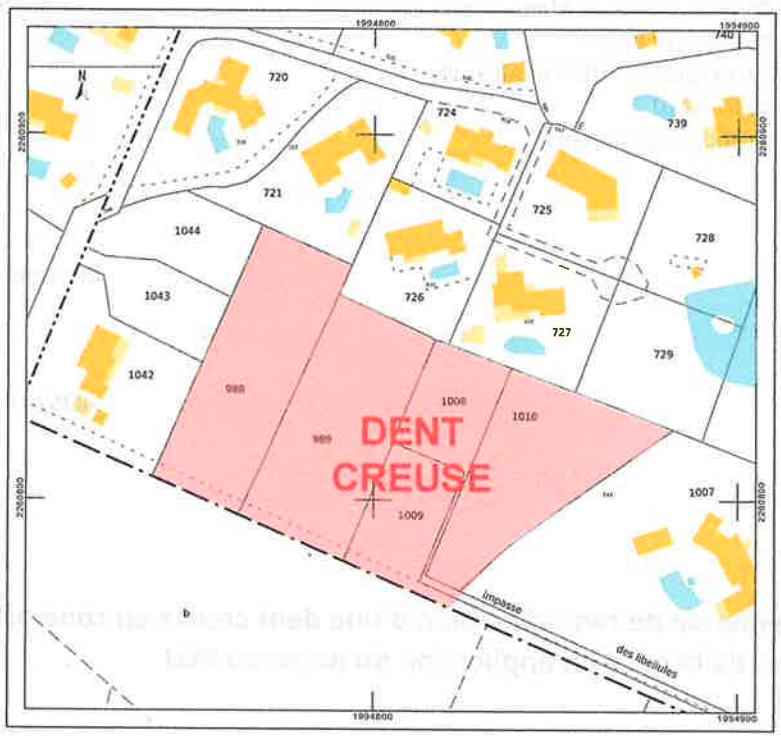
Date d'édition : 06/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407 83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04 94 60 48 33 -fax
cdif draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

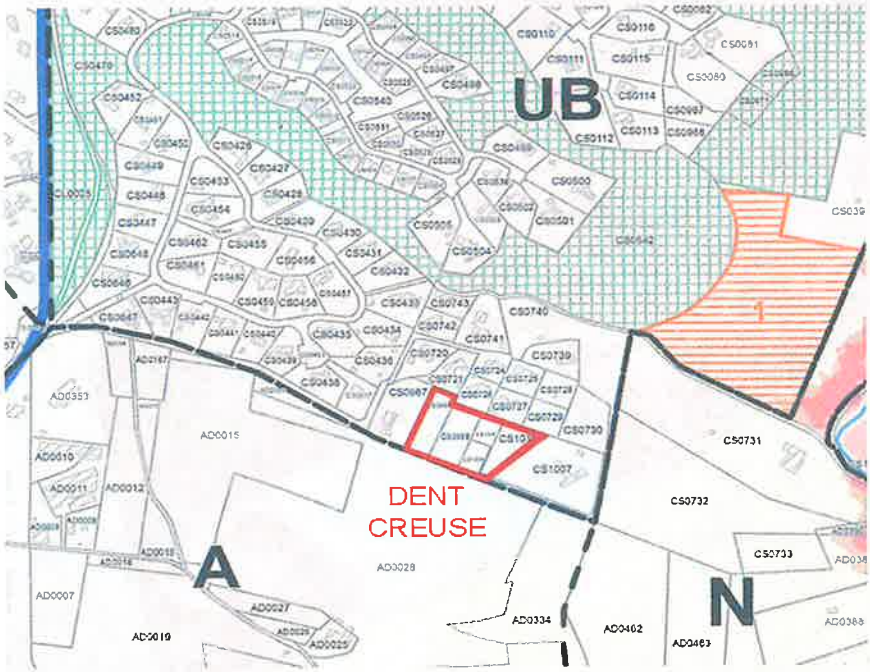


Photographie aérienne de la zone

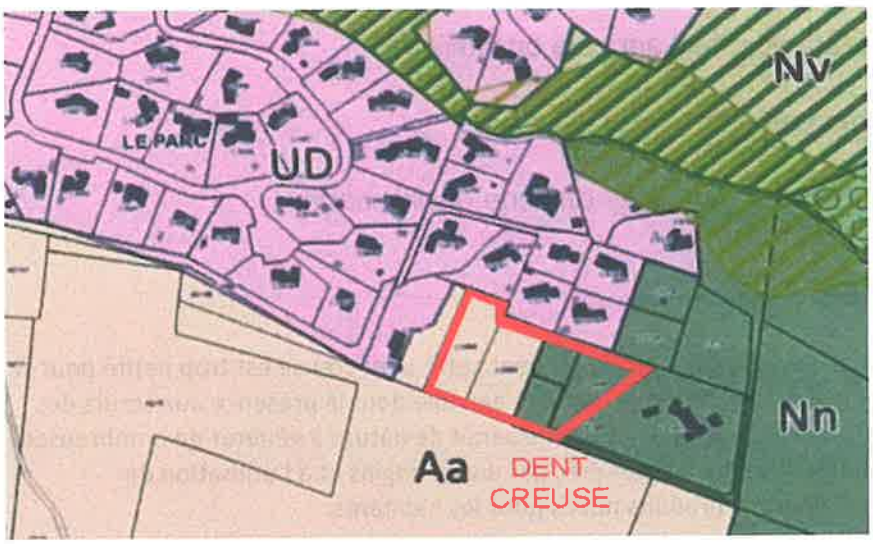


La précédente mouture du PLU (proposée en 2017) avait intégré cet état de fait en classant ces parcelles en zones urbaines de la commune, suivant ainsi la logique d'urbanisation maîtrisée d'espaces déjà bâtis (par opposition au mitage pavillonnaire que souhaite éviter la commune).

PLU PROPOSE EN 2017
(Classement de la dent creuse : UB)

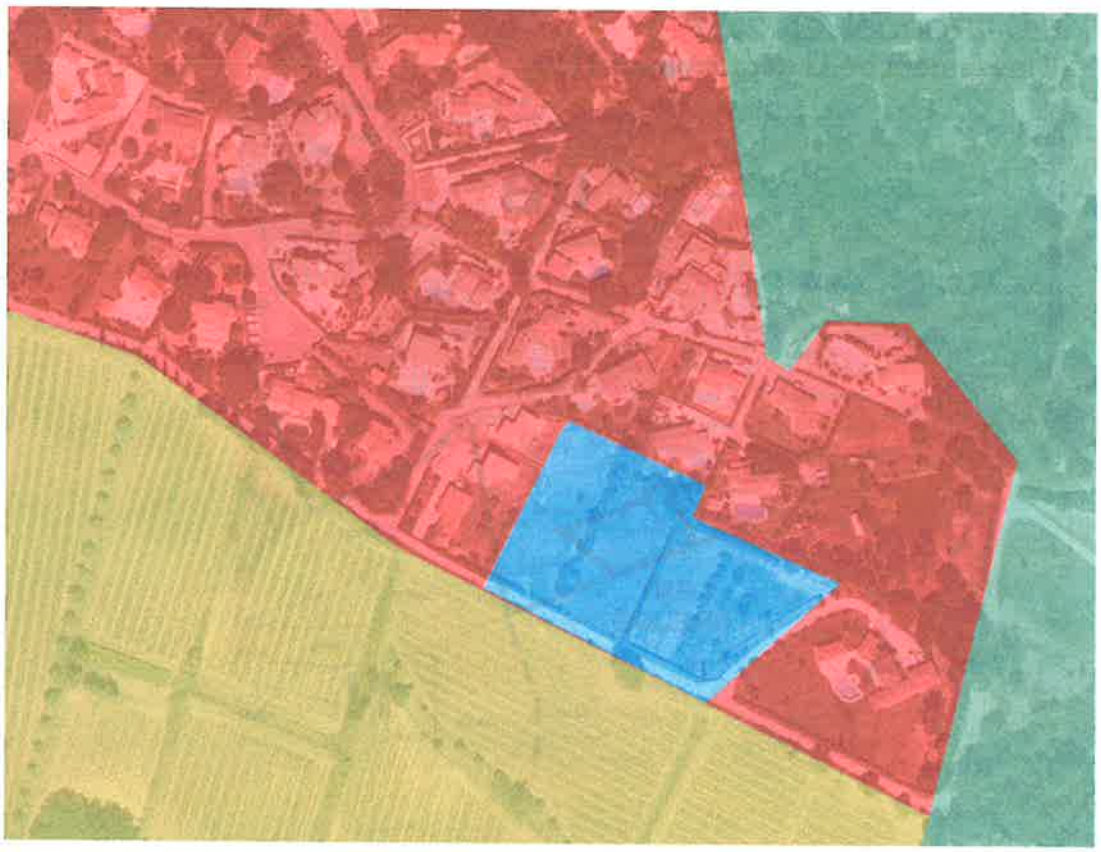


PLU EN COURS D'ENQUETE PUBLIQUE
(Classement de la dent creuse : Aa et Nn)



Le schéma ci-dessous illustre clairement que le classement en zone agricole ou naturelle de ces terrains ne s'inscrit pas dans une logique de comblement des dents creuses en secteur déjà urbanisé de la Bouverie.

Schéma d'illustration du contexte bâti actuel



Qui plus est, la surface des parcelles qui constituent cette dent creuse est trop petite pour se prêter à une quelconque activité agricole. Activité agricole dont la présence aux cœurs des nombreuses habitations existantes en périphérie serait de nature à générer de nombreuses nuisances liées notamment aux bruits générés par divers engins et à l'utilisation de pesticides, fertilisants et autres produits nocifs pour les habitants.

Il est également à noter que cette dent creuse à vocation agricole et naturelle est traversée d'Est en Ouest par des réseaux enterrés desservant des habitations (réseaux qui ont fait l'objet de servitudes notariées). Servitudes qui rendent par conséquent ces terrains inaptes à recevoir une activité agricole ou des plantations à proximité des dits réseaux.

En rouge : Passage de réseaux enterrés rendant impossible toute exploitation agricole sur cette zone



Aussi, au vu des éléments évoqués ci-avant, nous vous demandons de classer cette dent creuse en zone urbaine afin de permettre son comblement par une architecture de type pavillonnaire en adéquation avec la logique urbaine du quartier et des terrains avoisinants.

Vous remerciant par avance de votre considération pour ce courrier.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de nos sentiments distingués.

M. Jahier et Mme. Simonini

10/13/2022 Y ACK 1/1

PASTOREL Françoise
9 Bis Rue des Bouchonniers
83520 ROQUEBRUNE SRARGENS
Portable : 0679804617
Mail : jean-pierre.pastorel@orange.fr

CV.4

Roquebrune le 9 Mars 2022

Madame la commissaire enquêteur,

Propriétaire d'un terrain d'un hectare 56 ares au lieu dit "la remède", cadastré section BM, numéros 89, 90, 91, 92.

Par la présente, je sollicite votre attention sur le classement de ce terrain, ou d'une partie de celui-ci, en zone constructible.

En effet, la parcelle N° 92 serait la plus adéquate pour y faire une habitation.

Je me permets de porter à votre connaissance, que ce terrain est viabilisé; route goudronnée, réseaux d'eaux, d'électricité, téléphone, desservant les maisons à proximité.

D'autre part ces constructions alentours, existent depuis de nombreuses années, et ne sont pas à caractères agricoles.

En espérant que ce courrier retienne votre attention, et avec mes remerciements anticipés.

Recevez, madame, mes sentiments les meilleurs.

Madame Pastorel

Madame, Monsieur,

Veuillez recevoir, mes salutations distinguées.

M. et Mme RAMBAUD Nicolas
35 Chemin du Revest
83520 Roquebrune s/a
sabyforet@gmail.com

p 11/12022 p ALK 1/3

A Roquebrune s/a, Le 15 mars 2022

CV.5

Madame Le Commissaire Enquêteur
Mairie de Roquebrune sur argens
Pl. Germain Ollier,
83520 Roquebrune-sur-Argens

Adresse concernée : 35 Chemin du Revest
Parcelle : Section BI n°758 p1 Surface 1001m²
Objet : Demande de modification du découpage en zone N

Madame Le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU de Roquebrune sur Argens, nous portons à votre connaissance la requête suivante concernant notre parcelle.

Lors de l'acquisition en 2012 de la parcelle BI 745, un permis de construire a été accordé conformément à la règlementation en rigueur sur la zone Uc dont appartenait et appartient toujours la parcelle concomitante BI 758.

Dans le projet de PLU, le découpage de la partie Est de la parcelle BI 758 passerai en zone N, alors et que nous l'avons acquise en zone Uc.

Depuis cette date, des habitations et aménagements ont été effectués correspondants à la déclaration accordée. Les accès, stationnements, aire de retournement de la co propriété y sont installés, et représenté physiquement par du bitume, clôture, portail ainsi que des aménagements paysagers.

Nous précisons que dans l'acte authentique de vente, nous avions signé pour que la partie Est de la BI 748 partie soit en zone de « non aedificandi » ; à l'époque nous anticipions la loi littorale, en vigueur sur ce nouveau PLU.

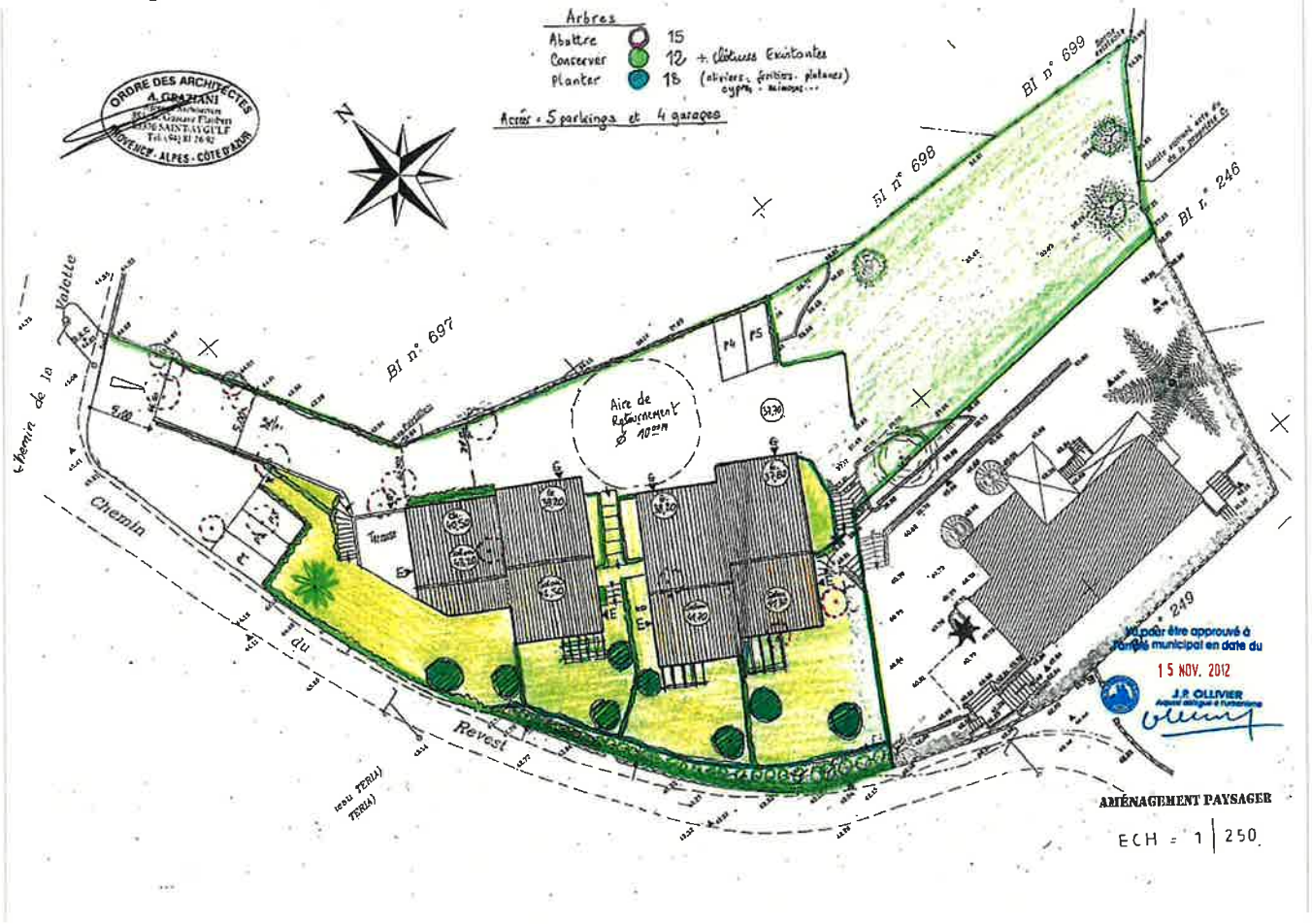
A ce titre, nous vous sollicitons par la présente afin que découpage de la parcelle BI 758 soit revu et que celle-ci reste en zone Uc.

Nous restons ouverts à tous échanges permettant de ne pas dévaloriser notre bien, et vous prions de croire, Madame La Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos salutations distinguées.

M. et Mme RAMBAUD Nicolas.

ALK/3

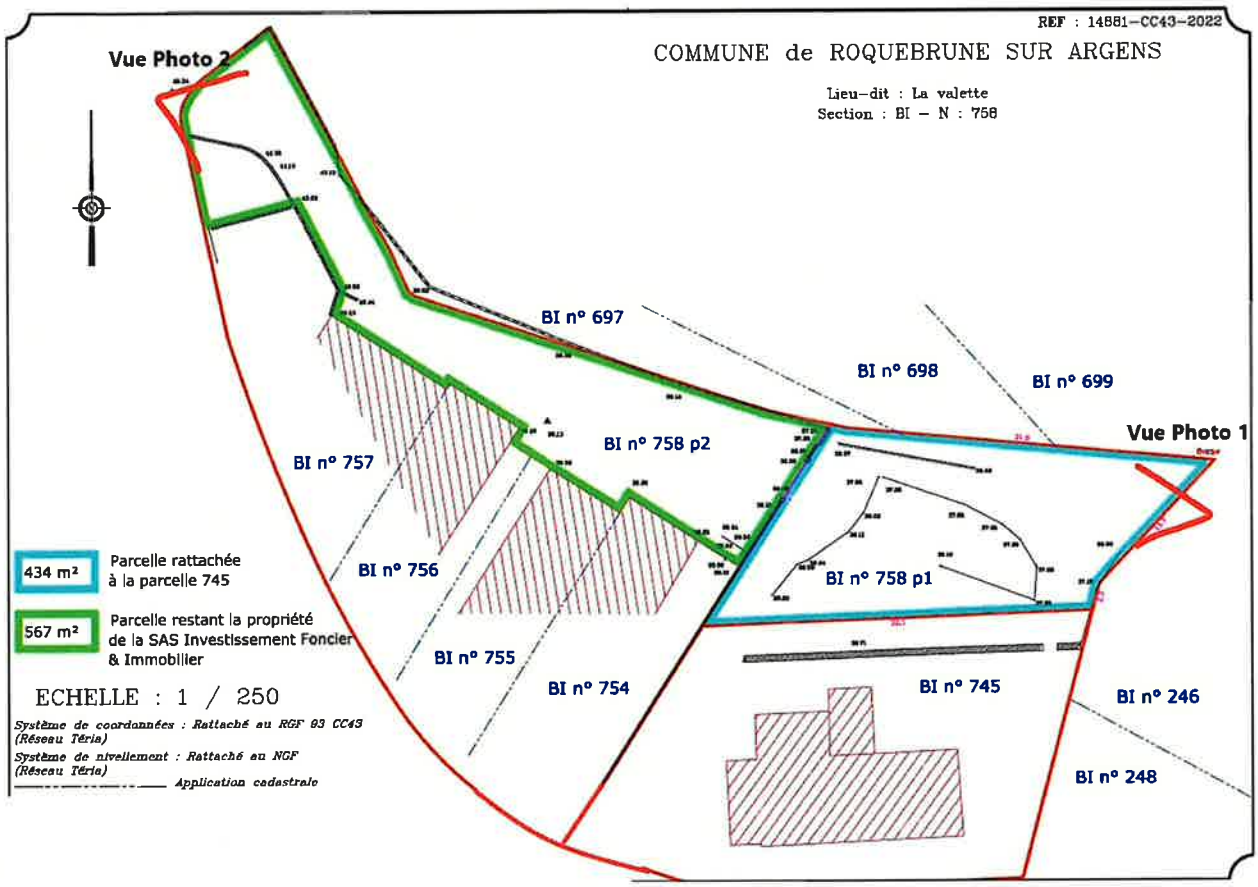
Plan implantation du permis de construire initial



Plan implantation du permis de construire modificatif M02



ALK 3/3



1 - Photo existant vue nord est



2- Photo existant vue nord ouest



1/4/22 ALK-1/4

CV.6

Monsieur Yannick ROUTET

Chemin du Roucas Troucas

83550 VIDAUBAN

A Madame le Commissaire Enquêteur

Anne-Laure KERBOUL

PLU – Enquête publique Roquebrune sur Argens

Roquebrune, le 1er Avril 2022

Madame le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire à Roquebrune sur Argens d'un terrain agricole d'un peu moins de cinq hectares, parcelles cadastrées AP 6,7,86,87,88 et 89 en bordure de la DN 7.

Dans le cadre du nouveau PLU mon terrain perdrait sa vocation initiale (A) pour devenir zone naturelle (Nn) ce qui mettrait un terme définitif au projet sur lequel je travaille depuis plusieurs mois avec d'autres agriculteurs locaux qui consiste à planter des hectares de houblon et créer une brasserie à Roquebrune.

J'ai d'ailleurs, au mois de février, présenté ce projet à Monsieur le Maire, son Adjointe à l'Agriculture et sa Directrice de Cabinet qui lui ont réservé un accueil des plus favorable et enthousiaste .

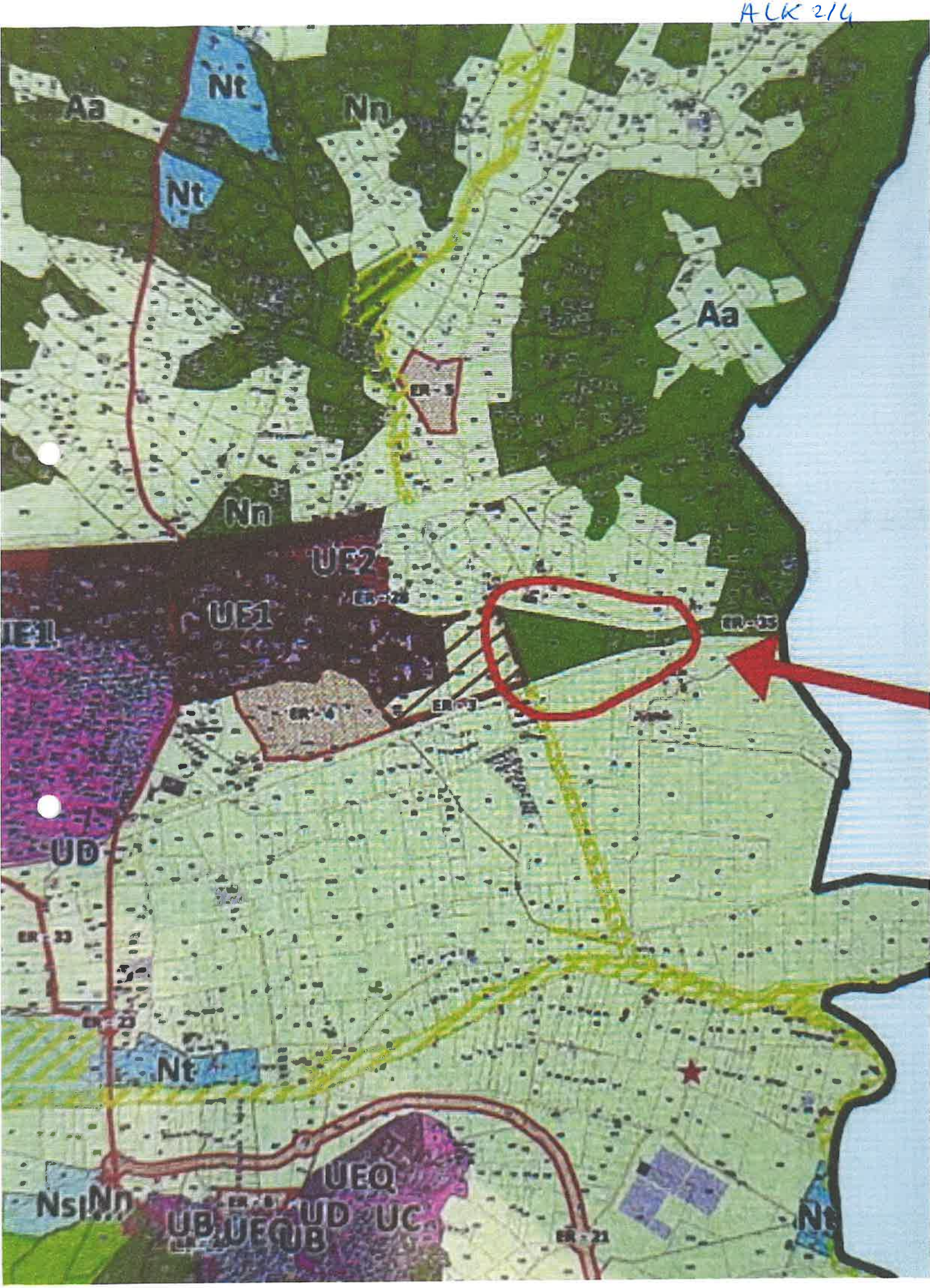
C'est pourquoi je demande à ce que mes parcelles de terrain conservent leur classement en zone agricole lors de l'approbation du futur Plan Local d'Urbanisme.

Veuillez recevoir, Madame le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Yannick ROUTET

DOMAINE DE L'ETANG
10377 Chemin Rocas Troucas
83550 VIDAUBAN
884 567 926 RCS Aguignan
Tél. : 07 60 78 90 00

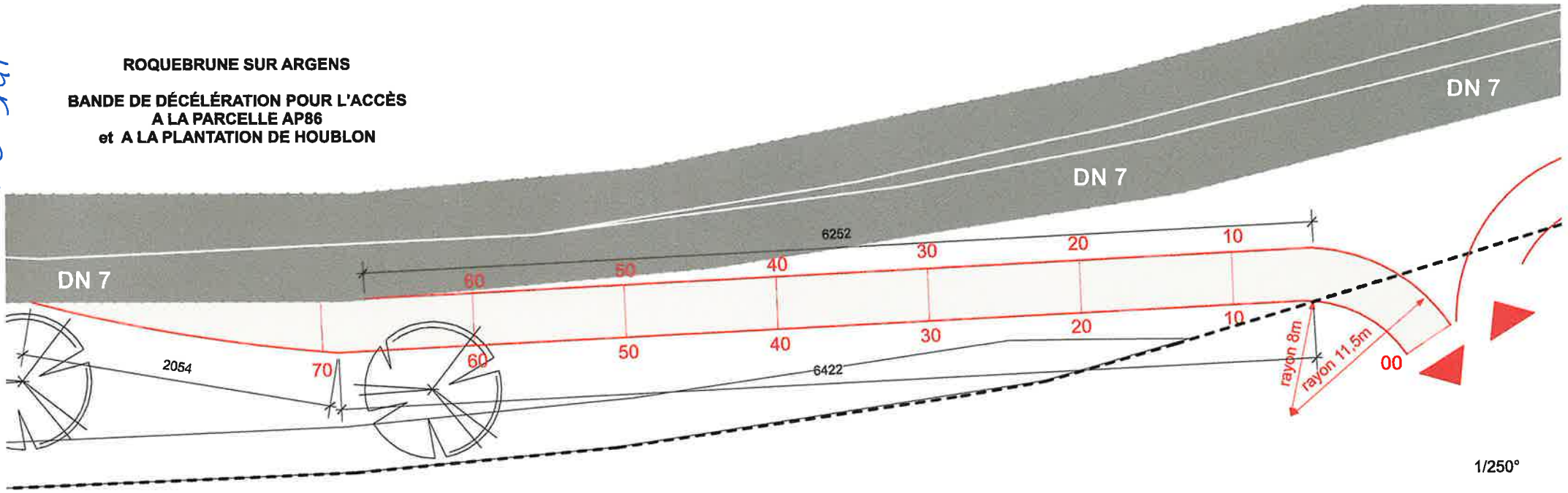
ALK 2/4


Aa
Nt
Nn
Nt
Aa
ER-5
Nn
UE2
UE1
UE1
ER-4
ER-3
UD
ER-33
ER-22
Nt
UEQ
Nsl
Nn
UB
UE
UD
UC
UB
ER-21
Nt

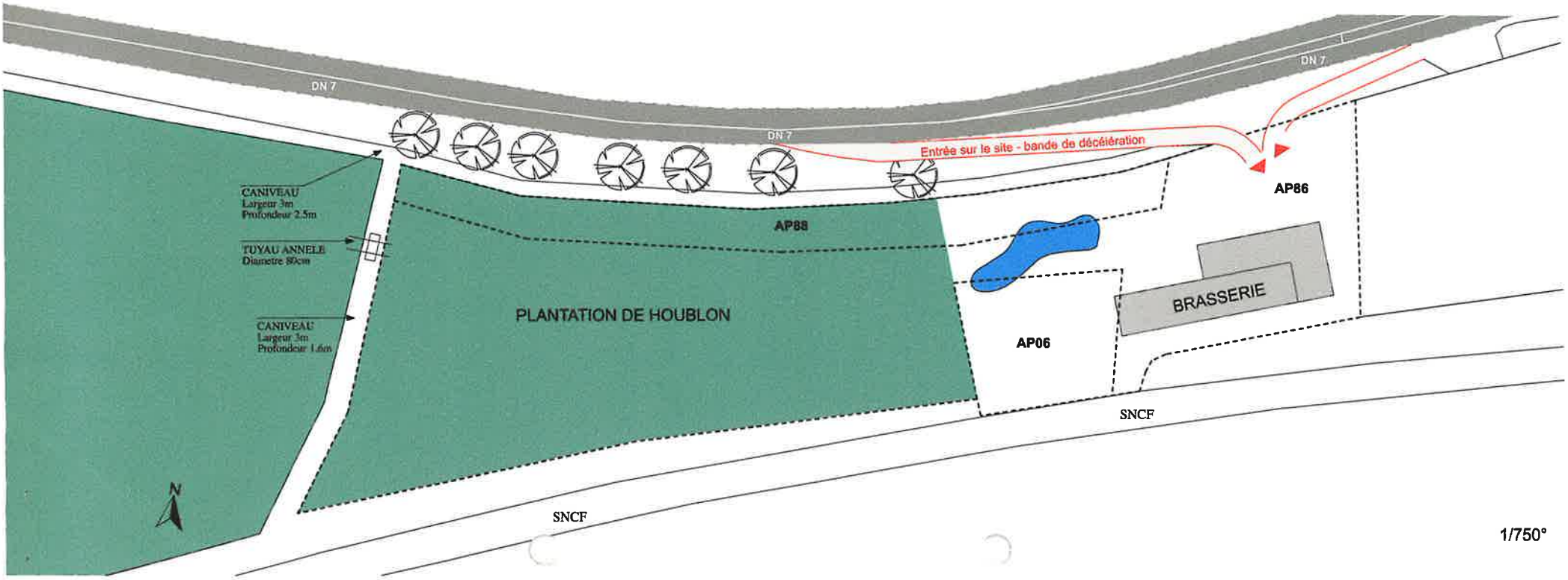
A UC 3/41

ROQUEBRUNE SUR ARGENS

BANDE DE DÉCÉLÉRATION POUR L'ACCÈS A LA PARCELLE AP86 et A LA PLANTATION DE HOUBLON



1/250°



1/750°

ALK 414



N° 163

14/22 à ALK 1/12

CV.7

LAWTEC
Société d'avocats

23, Avenue Jean Médecin – 06000 Nice
Tél : +33 (0)4 93 62 76 76 – Fax : +33 (0)4 93 62 76 77
nice@lawtec-avocats.com – Toque 222

Commissaire-enquêteur
Hôtel de Ville
Rue Grande André Cabasse
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

mairie@mairie-roquebrune-argens.fr

Nice, le 31 mars 2022

Affaire : DUPUY CONSTRUCTIONS /
22/0084 - 811 - AZ./LP./AP

OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Madame le Commissaire-enquêteur,

1 - J'interviens aux intérêts de la SCI LA BOUVERIE VERTE, qui est propriétaire d'un terrain sis lieudit « La Bouverie » à Roquebrune-sur-Argens (85520), parcelle cadastrale section AB n°354, d'une superficie de 23.897 m².

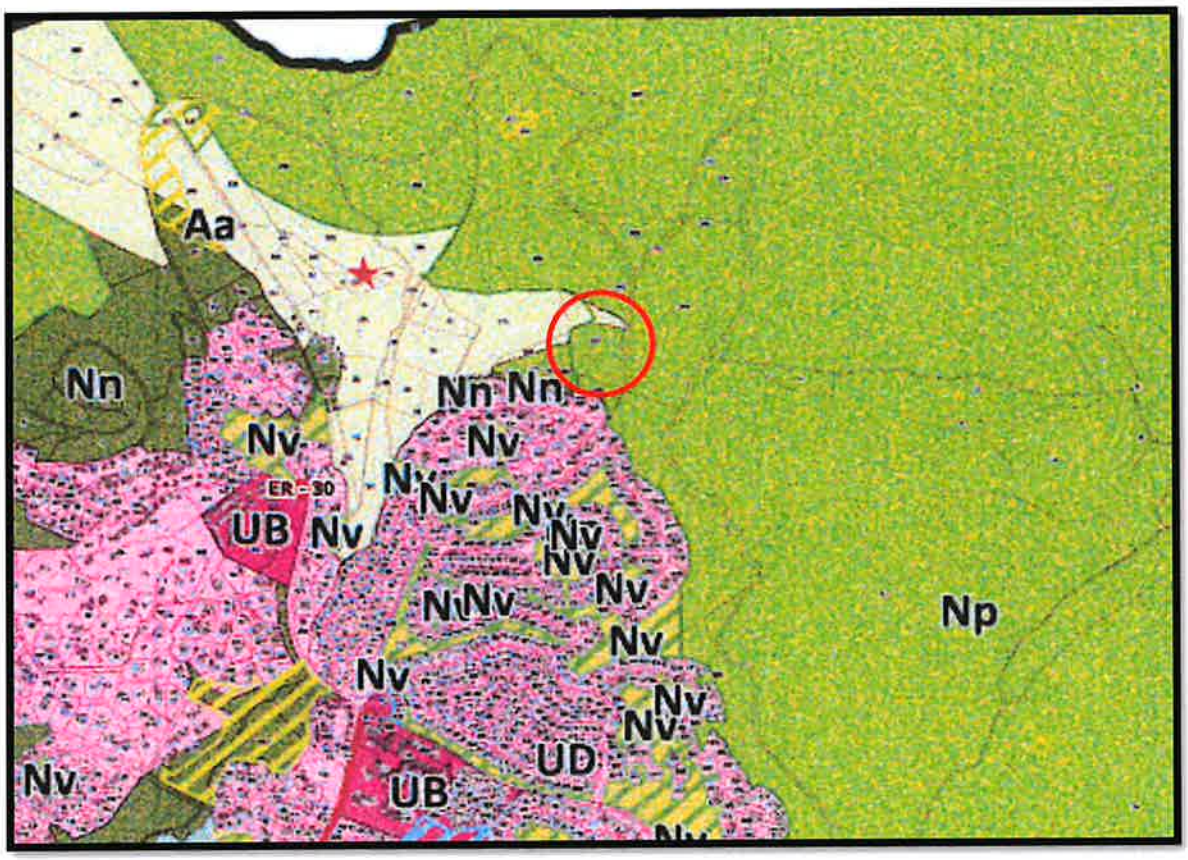


AUC2/12

Avant que le POS de la commune ne soit caduc au 27 mars 2017 - et donc avant que le RNU ne soit applicable - l'assiette foncière du terrain appartenant à la SCI LA BOUVERIE VERTE se trouvait en zone UCb. Il correspondait donc un secteur qui correspondait aux groupes d'habitations de la Bouverie.

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU, le zonage de ce secteur a évolué, et se trouve désormais en incohérence avec les documents du PLU.

2 – En effet, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Roquebrune-sur-Argens prévoit un **zonage disparate et inopportun** sur cette parcelle puisqu'il projette de la classer pour une grande partie en **zone naturelle (Np)**, et en **zone agricole (Aa)** pour le reliquat.



3 – Le zonage du nouveau PLU **tronque le terrain en deux parties distinctes**, générant ainsi un préjudice à ma cliente, qui projette une activité agricole sur l'ensemble de la parcelle.

Or, l'approbation d'un tel zonage serait en **contradiction avec l'es objectifs définis par le PADD**, qui prévoit 6 axes :

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

ALK 3/12

L'axe 2, en particulier, vise à renforcer l'attractivité économique du territoire en **privilégiant l'activité agricole**.

Le PADD énonce expressément que le PLU a vocation à « *confirmer le caractère agricole de la commune* », ce qui consiste à :

- ***Préserver la viticulture**, l'arboriculture **et le maraîchage** notamment.*
- *Protéger et développer les espaces nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales.*
- *Protéger les franges agricoles des espaces agglomérés pour leur fonctionnement agricole et écologique.*

C'est la raison pour laquelle, la commune a décidé, bien judicieusement, la mise en place de Zones Agricoles Protégées, dans la plaine de l'Argens et au Sud de la Bouverie.

4 – Le projet de ma cliente suit cette logique de développement agricole puisqu'elle souhaiterait créer une **exploitation agricole sur sa propriété** qui, par là même, participerait à la **pérennisation des activités agricoles** sur la commune, et à la **reconquête des milieux non exploités**.

Ce projet d'exploitation consiste à cultiver des **plantes aromatiques et à implanter des vignes** sur le terrain, ce qui est corroboré par une offre de la SAS BRASSERIE CAPORAL (**Pièce 1 et 2**).

D'ailleurs, le terrain de ma cliente est contigu à celui d'un domaine viticole déjà existant : le **Domaine de la Bouverie**. Sur l'image suivante, il est possible d'observer **les vignes sur ce domaine** attenant :



Le **Domaine de la Bouverie**, situé en zone agricole, est contigu à la **parcelle AB 354** :



Ce faisant, **le projet de viticulture et de maraîchage participe au développement des activités agricoles**, sur un tènement foncier qui dispose d'un potentiel agricole majeur, en adéquation avec le PADD, et en cela, doit être considéré comme un **secteur de reconquête agricole**.

Morceler la parcelle en deux zones ruinerait un tel dessein de mise en valeur de cet espace, d'autant que la fraction située en zone Aa est très réduite, ce qui rendrait son utilisation impossible.

Autrement dit, cette partie agricole du terrain est **trop restreinte pour y développer une véritable exploitation**, mais elle est suffisamment grande pour créer une perte d'espace agricole si elle ne sert pas à un agriculteur. La configuration du zonage proposé nuirait donc à une bonne gestion des sols.

5 – En outre, ce zonage constituerait une violation de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que :

> *« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».*

À cet égard, le juge administratif se livre à une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, afin de chercher si le règlement ne contrarie par les orientations générales et objectifs que les auteurs ont défini dans le PADD, compte tenu de leur degré de précision (v. en ce sens, **CE 30 mai 2018, req. n° 408.068**).

ALKS/12

En restreignant les possibilités d'exploitation de ce terrain, le Règlement entrerait en conflit avec le PADD, puisqu'il ne fixerait pas les dispositions d'urbanisme en cohérence avec ce dernier.

La partie agricole du terrain n'étant que résiduelle, le projet serait mis en échec, et la commune serait en contradiction avec ses propres objectifs.

6 – De plus, une partie de ce terrain fait l'objet d'un classement en « espace boisé classé » (EBC).

Or, pour permettre au projet agricole de prospérer, la délimitation de l'EBC doit être redéfinie.

Cette demande s'inscrit d'ailleurs dans le même sens que **l'avis de la Chambre d'agriculture du Var**, reçu par la Mairie le 17 décembre 2021, et dans lequel il est précisé que :

> *« De manière plus générale, et pour répondre à vos objectifs, **nous vous invitons à ne pas classer en EBC, les parcelles cultivées ou à potentiel**, notamment celles incluses dans l'aire d'appellation AOP Côtes de Provence ».*

Il est donc nécessaire de reculer la limite de l'EBC vers la partie Nord de la commune, pour libérer l'espace sur la parcelle et permettre son exploitation.

Cette modification du zonage permettra de satisfaire les objectifs de dynamisation économique par l'essor de l'agriculture dans la commune, en raison du **potentiel agronomique et biologique** qui caractérise la parcelle.

7 – Il convient par ailleurs de souligner que l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme énonce que :

> *« Les zones agricoles sont dites " zones A ". **Peuvent être classés en zone agricole les secteurs** de la commune, équipés ou non, **à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles** ».*

En vertu de cette disposition, la parcelle doit disposer d'un potentiel agronomique, biologique ou économique, même si elle n'est pas cultivée, « *compte tenu du parti d'aménagement retenu, visant notamment à préserver les espace agricoles* » (**CAA Nantes, 17 janv. 2014, n° 12NT00992**).

Dans plusieurs décisions, le juge administratif a reconnu qu'un PLU peut classer en zone Agricole des terrains non exploités, mais insérés dans un secteur à dominante rurale, « *quelle que soit la valeur agricole des terres* » (**CAA Bordeaux, 30 déc. 2005n Cne d'Aslonnes, n° 02BX02119 ; CAA Lyon, 15 fév. 2011, n°09LY02696**).

Aussi, quand bien même des terrains seraient impropres à l'agriculture et desservis par des réseaux, mais **situés dans le prolongement d'une vaste zone à vocation agricole** et ouvrant sur une vaste zone naturelle allant jusqu'au lac de Grand Lieu, alors une destination en zone Agricole pourrait être admise (**CAA Nantes, 28 sept. 2012, n° 10NT02286**).

La parcelle 354 se situe en continuité d'une large zone agricole – attenante au Domaine de la Bouverie – et dispose d'un réel potentiel agronomique et économique notoire, puisque le projet consiste à développer une activité viticole et maraîchère.

ALK6/12

Le motif de son classement en zone Agricole se justifie par ces éléments, qui respectent la Loi et la jurisprudence ; mais également par l'adéquation du projet avec le PLU, notamment le PADD et le rapport de présentation.

En effet, le Rapport de présentation déplore la perte des surfaces agricoles, qui représentent seulement 4,4% de la surface totale du territoire en 2010 (**voir le Rapport de présentation, 6 – Une économie agricole marquée, p.41**).

Le Rapport de présentation précise également que la viticulture est pour la commune une filière qu'il faut préserver, mais regrette l'absence de nouvelle implantation sur le territoire communal. La raison étant principalement le prix de la terre, qui est un frein à l'achat par des agriculteurs.

De la même manière, l'activité maraîchère possède un « *rôle important pour le développement et la dynamique* » au niveau local, mais « *subit depuis quelques temps des difficultés de rendement* ».

C'est pourquoi la commune envisage que le nouveau PLU puisse permettre le « *développement des exploitations agricoles* », ce qui favorisera une dynamique économique.

Rien ne s'oppose donc à ce que le classement en EBC et le zonage N soient revus, pour **permettre l'épanouissement d'un nouveau projet agricole conforme aux objectifs de la commune**.

8 - Le zonage actuel doit donc être modifié, car il ne correspond pas aux objectifs fixés par le PADD et le Rapport de présentation. En ce sens, le zonage est incohérent.

De plus, le projet viticole et maraîcher, qui apportera une véritable plus-value économique et agronomique au territoire, serait impossible en l'état, la superficie de la fraction de parcelle en zone Agricole étant dérisoire.

Enfin, apporter une modification pour établir un zonage Agricole sur toute la parcelle serait parfaitement conforme au droit, c'est-à-dire à la Loi et à la jurisprudence.

En conclusion et afin de favoriser le développement d'une exploitation agricole conforme aux objectifs de la commune, la SCI LA BOUVERIE VERTE sollicite :

- **Un zonage exclusivement Agricole (Aa) de la parcelle AB n°354,**
- **La suppression de l'espace boisé classé sur la même parcelle.**

Telles étaient les observations dont je souhaitais vous faire part.

Dans l'attente de vos conclusions,

Veuillez croire, Madame le Commissaire-enquêteur, en l'assurance de ma parfaite considération.

Pour la SELAS
Alexandre ZAGO
Avocat au Barreau de Nice

PJ : 1) Lettre d'intention ; 2) Diplômes

ALK 7/12

CAPORAL
Bière française libre

BRASSERIE CAPORAL/ SARL LA BOUVERTIE VERTE

Elsa Baudon Abadie

Rue du Général Marmier

31300 Toulouse

Toulouse le 31/03/2022

Objet : souhait d'implantation de vignes et plantes aromatiques sur la parcelle section AB 354 située sur la commune de Roquebrune sur Argens- conservation de la zone dans sa totalité de la parcelle

Monsieur,

Comme convenu lors de notre visite sur site à Roquebrune-sur-Argens je vous confirme mon intérêt pour votre parcelle référencée ci-dessus afin d'y implanter des vignes et de plantes aromatiques.

Après des études d'œnologie à l'université de Reims j'ai réalisé un Diplôme Universitaire à la Rochelle mention opérateur brasseur et depuis 4 ans je suis directrice de production d'une brasserie artisanale (cf. diplômes joints). L'ensemble de notre gamme a obtenu le label Origine France Garantie, nos approvisionnements depuis 2017 et pour l'ensemble de notre gamme sont réalisés par défaut sur le territoire français, notre aromatique est apportée par l'ajout de plantes naturelles et bio.

Dans le cadre de ma nouvelle activité brassicole de nouveaux intrants se développent, comme le raisin, le vin et les plantes aromatiques naturelles. Aux vues des difficultés d'approvisionnements, il est devenu vital d'obtenir une certaine indépendance.

Entre les massifs des Maures et de l'Estérel, la terre, drainante et riche en sels minéraux, confère au terroir, minéralité et grâce à l'influence maritime les terres sont constamment aérées.

C'est pourquoi votre parcelle m'intéresse pour pouvoir y planter en partie des vignes ainsi que des plantes aromatiques typiques du pays provençal nous souhaiterions d'obtenir dans les 3 ans une indépendance sur l'aromatique voulu dans nos bières qui apporterons des particularités uniques à nos prochaines bières. Idéalement serait même de pouvoir prétendre à l'application d'un cahier des charges d'Agriculture Biologique (AB).

Notre projet est d'utiliser à terme approximativement 70 à 80% de la surface totale tout en respectant les contraintes légales.

Dans l'attente de vous lire, veuillez recevoir, Monsieur, mes salutations distinguées.

Elsa Baudon Abadie

Directrice de Production

CAPORAL
BRASSERIE CAPORAL SAS au capital de 810 000 euros
Siège social: 17 Rue du Général Lionel de Marmier
31300 Toulouse
824 686 554 RCS TOULOUSE
TVA: FR81824686554

ALK 8/12

Faculté des Sciences
et Technologies

ATTESTATION DE REUSSITE AU DIPLOME

Le Président de l'Université de La Rochelle atteste que :

- MME BAUDON ELSA épouse ABADIE née le 04/05/1978 à TOULOUSE (FRANCE)

a obtenu :
le titre DIPLÔME UNIVERSITAIRE SCIENCES ET TECHNOLOGIE mention OPÉRATEUR DE BRASSERIE
mention TRÈS BIEN (>= 16.00)

au titre de l'année universitaire 2016 / 2017

Fait à La Rochelle, le 01/06/2017
Par délégation du Président
Le Directeur de la Faculté des Sciences et Technologies,

Christian Inard

IMPORTANT :
Le présent document vaut ce que de droit jusqu'à la remise du diplôme.
Il ne sera délivré aucun duplicata de l'attestation ; faire des copies en cas de besoin.

ACK 9/12

UNIVERSITÉ
DE REIMS
CHAMPAGNE-ARDENNE

ATTESTATION PROVISOIRE DE DIPLOME

Je soussigné Yann VASSEROT, Maître de Conférences au Laboratoire d'Oenologie de la Faculté des Sciences de Reims et co-responsable du Diplôme National d'Oenologue, atteste qu'à l'issue des épreuves écrites et orales de la session de juin, Mademoiselle **Elsa BAUDON** a obtenu le Diplôme National d'Oenologue avec la mention Bien.

Fait à Reims le 27 juin 2003

Mr Yann VASSEROT
Maître de Conférences
Co-responsable du D.N.O.

UFR SCIENCES EXACTES ET NATURELLES
Laboratoire d'OENOLOGIE
"Moulin de la Housse"
B.P. 1039
51687 REIMS CEDEX 2
Tél./Fax +33 (0)3 26 91 33 40

ALK 10/12

UNIVERSITÉ VICTOR SEGALEN BORDEAUX 2

ATTESTATION DE REUSSITE AU DIPLOME

La Chef de la division des scolarités atteste que

le Master
dans le domaine Sciences de la vie et de la santé
Mention Biologie et santé
Spécialité Environnement viti - vinicole
à finalité Professionnelle
a été décerné à

Madame BAUDON ELSA
née le 4 mai 1978 à TOULOUSE (031)

Fait à Bordeaux, le 28 janvier 2005

Véronique CHASSAING

N° étudiant : 20304536

Avis important: Il ne peut être délivré qu'un seul exemplaire de cette attestation. Aucun duplicata ne sera fourni.

ASSOCIATION INTER-REGIONALE POUR LA FORMATION INITIALE ET CONTINUE

DIPLOME

Enregistré sous le n° 235

Homologué par l'Etat au NIVEAU II, Code CNIS 221,
arrêté paru au J.O. du 31/01/1997
et J.O. du 29/04/2000

RESPONSABLE DU DEVELOPPEMENT EN AGRO-INDUSTRIE

Mlle Elsa Baudon né(e) le : 04/05/1978 à Toulouse (31)

A satisfait aux conditions d'attribution du diplôme, qui lui est décerné à Toulouse le 28 Septembre 2001

Le Président de AIRFIC :

AIRFIC
75, voie du TOEC
31076 TOULOUSE Cx
Tél. : 05 61 15 30 72
Fax : 05 61 15 30 60

Le Président du Jury :

Signature de l'impétrant :

AUK 11/12

ALK 12/12

I. S. F.
BAUDRIGUE

OPQF

ATTESTATION DE PARTICIPATION A UN STAGE DE FORMATION

Mademoiselle BAUDON Elsa

a suivi la formation **AUDIT QUALITE**

dispensée dans le cadre de la formation Responsable Développement en Agro Industrie

qui s'est déroulée à l'ISF Baudrigue à ROULLENS
sur 40 heures,
du 15 mai au 16 juin 2000

Le 10 novembre 2000

I.S.F. BAUDRIGUE 11290 ROULLENS

Michèle CHAUVIERE ANTECH
Responsable de Formation

Institut Supérieur de Formation
Château de Baudrigue 11290 ROULLENS
Tél. 04 68 26 80 84 - Fax 04 68 26 95 66 - E.Mail : isf.baudrigue@wanadoo.fr
Siège Social : INSTITUT SAINT JOSEPH - B.P. 97 - 11303 LIMOUX CEDEX

1/4/22 ACK 1/3

CN 8

SCI COURS ST JEAN
Rond Point du 15 aout 1944
83 520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Mairie d'honneur Place Germain nouveau
Parking des Artichauts
83 520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Roquebrune sur Argens, le 29/03/2022,

Objet : enquête publique PLU ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Propriété cadastrée section CT N° 142

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU de Roquebrune sur Argens, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance plusieurs remarques concernant notre propriété sise à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, Allée du 15 aout 1944, cadastrée section CT N° 142 pour 1350m2.

Cette parcelle bâtie se trouve dans un rond-point, au centre de la Bouverie, et accueille différentes activités médicales et paramédicales.

En face, dans ce même rond-point, sont érigés différents immeubles de 2 étages sur rez de chaussée, comprenant habitations et commerces.

Or, notre parcelle se trouve classée dans le projet de futur PLU en zone UD, « ou les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone ».

Dans les grandes lignes, ce règlement plafonne la surface de plancher à 400m2, a 6 m de hauteur, et à 100m2 pour les activités de service, ce qui, d'une part est inférieur à ce qui est existant aujourd'hui, et d'autre part incohérant par rapport aux bâtiments environnants.

Nous nous permettons de vous suggérer qu'un zonage en UB serait plus pertinent. Cette parcelle dispose en effet d'une zone « tampon », appartenant à la commune, avec accès et parking, puis d'un espace suffisant pour réaliser des parkings.

D'autre part, une hauteur de 2 niveaux sur rez de chaussée serait dans la continuité de l'environnement immédiat et ne dénaturerait pas le site.

De plus, sa situation est idéale pour développer des activités de services nécessaires pour la zone des Bouveries, manquant actuellement à la population récemment installée.

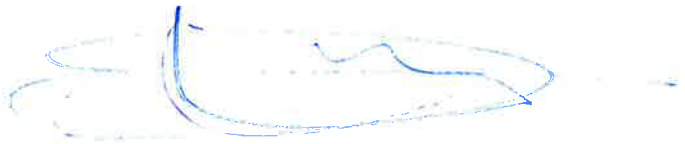
Enfin, comme le prévoit le règlement, la mixité à 50% à partir du 3eme logement nous parait, dans les faits, irréalisable. En effet, le logement social implique une gestion par un bailleur public, qui ne se positionnera que si le nombre de logements est supérieur. Ainsi, cette problématique impliquera une

impossibilité de réaliser plus de 2 logements alors même que là également, ceux-ci sont nécessaires pour satisfaire la demande. Aussi nous nous permettons de vous suggérer d'augmenter le seuil de mixité à 12 logements ou à 800m2 de surface de plancher, conformément aux impositions de l'état pour les communes carencées.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos différentes remarques en informant la commune afin qu'elles puissent être prises en compte avant l'approbation du PLU.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Virginie VIEU



ALK 3/3

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83).

Références de la parcelle 000 CT 142

Référence cadastrale de la parcelle	**000 CT 142**
Contenance cadastrale	**1 350 mètres carrés**
Adresse	**ALL DU 15 AOUT 1944 B 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS**

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

1/4/22 ALK 1000

CV9

Mme Martine ESCOFFIER épouse EPURON
589Route du Pas de Piche
83520 Roquebrune-sur-Argens

Roquebrune-sur-Argens, le 31 mars 2022

Objet : Enquête publique PLU de Roquebrune/Argens
Observations avec demande de modification de zonage des parcelles cadastrées section BE n°2 et BC n°95 sises Les Douanes

PJ : dossier avec observations et annexes

Mme La Commissaire Enquêteur
Enquête Publique PLU
Mairie d'Honneur
Parking des Artichauts
83520 Roquebrune-sur-Argens

Madame la Commissaire Enquêteur,

Par la présente et dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens qui a débutée le 28 février 2022 et s'achèvera le 1er avril 2022, je souhaite vous faire part des observations développées dans le dossier ci-annexé, avec demande de modification de zonage des parcelles non bâties, cadastrées section BE n°2 et BC n° 95, sises quartier des Douanes, à la périphérie du Village, à Roquebrune-sur-Argens, appartenant aux consorts PERRIN, jouxtant les propriétés bâties référencées BE n°504 et 505, dont je suis propriétaire sises avenue Général de Gaulle.

Comme vous pourrez le constater à la lecture du dossier joint, le classement en zone UB des parcelles cadastrées section BE n°2 et BC n°95 (classement UB pour partie), toutes deux situées dans la couronne urbaine du Village, en zone bleue B3 au PPRI (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation) arrêté par M. le Préfet du Var en date du 20 décembre 2013, risque, de part les possibilités d'urbanisation accrues qu'il offre, de nuire gravement à la sécurité des biens et des personnes résidant à proximité immédiate desdites parcelles, en augmentant fortement l'inondabilité sur ce secteur (quartier des Douanes /avenue Général de Gaulle).

En effet, outre leur localisation dans une zone servant de bassin de rétention naturel, lesdites parcelles non bâties en nature de jachères, précédemment classées en zone INCa agricole au Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1990 (pour environ 90 % du tènement foncier) et en zone UBA (pour les 10% restant sur la partie située au droit de l'avenue Général de Gaulle) sont situées dans un secteur qui cumule diverses problématiques hydrauliques, à savoir :
- un classement en zone bleu B3 au PPRI,
- une forte inondabilité en cas de débordements simultanés de l'Argens et du Vallon mitoyen qui descend du lotissement Sainte Candie et qui collecte les eaux de ruissellement,
Autant de paramètres à prendre en considération et d'arguments développés dans le dossier joint, qui viennent conforter la présente **demande de changement de zonage des parcelles BE n°2 et BC n° 95, avec passage d'un classement en zone UB à un classement en zonage Aa (Agricole)**.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, Madame la Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations.

Martine ESCOFFIER

ALK 21-10

DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE PLU DES PARCELLES CADASTREES SECTION BE N°2 ET BC N° 95 SISES QUARTIER LES DOUANES AU VILLAGE

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CARTE D'IDENTITE DES PARCELLES CONCERNEES

Les parcelles objets de la présente demande de modification de zonage sont les suivantes :

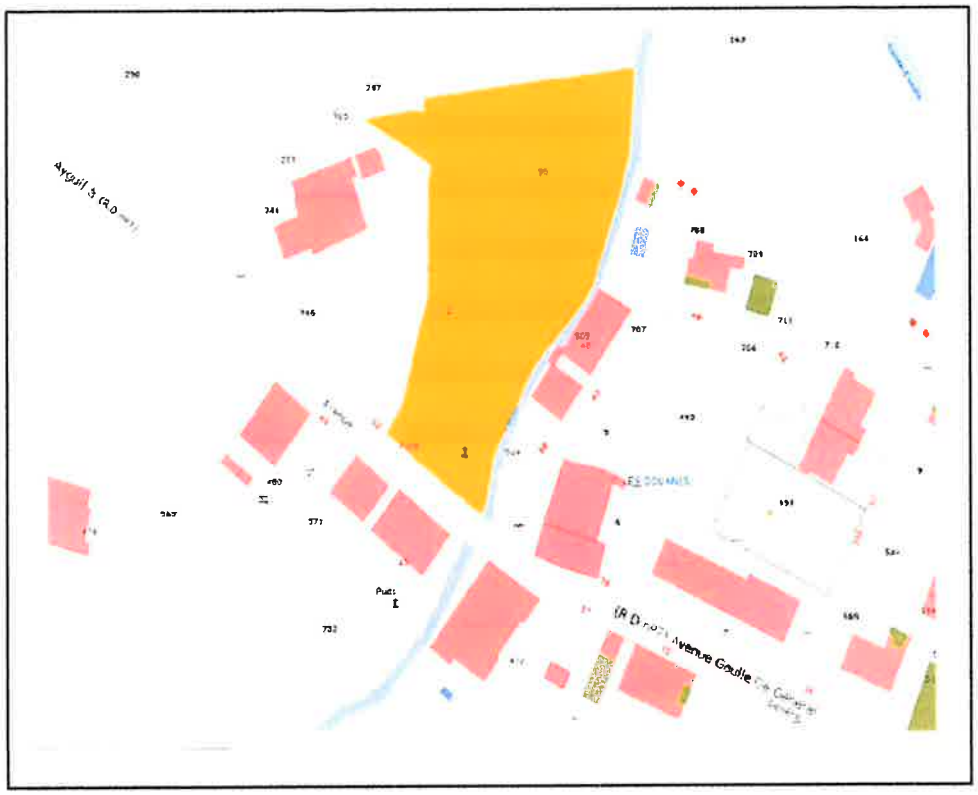
- **Parcelle cadastrée section BE N° 2**

Situation : parcelle située avenue Général de Gaulle, quartier les Douanes à Roquebrune-sur-Argens, dans la couronne urbaine du village, au droit des propriétés bâties cadastrées section BE N° 504 et 505 (propriétés de Mme Martine ESCOFFIER épouse EPURON requérante, ayant droit de Mme Gilberte ESCOFFIER et de M. Georges ESCOFFIER) et des propriétés bâties référencées section BE n° 746 et 744 (propriétés de M. et Mme Alain GROSJEAN).
Parcelle mitoyenne d'un vallon qui collecte les eaux du lotissement Sainte Candie situé en amont et permet leur écoulement naturel dans le lit de l'Argens.
Superficie : 2 470 m².
Nature : parcelle en nature de jachère, ayant fait l'objet d'exhaussements sur environ un quart de sa superficie, utilisée en parking d'appoint pendant de nombreuses années.
Classement POS de 1990 : majoritairement en zone en zone INCa agricole pour environ trois quart de la parcelle et en zone UBA pour le quart restant (sur la partie située au droit de l'avenue Général de Gaulle).
Classement PLU arrêté par délibération municipale du 06/10/2021 : zone UB correspondant à l'extension immédiate du centre de l'agglomération (dent creuse d'une urbanisation constituée), avec possibilités de constructions d'habitations (logement y compris collectif, hébergements), de commerces et activités de services (hors commerce de gros), d'équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions), de bureaux.
Classement PPRI arrêté par M. le Préfet du Var le 20/12/2013 : en zone bleu B3 (hachuré horizontale), à savoir centre urbain dense avec un aléa inondation par débordement « fort hauteur et très fort » :
H>1m ou V>1m/s.

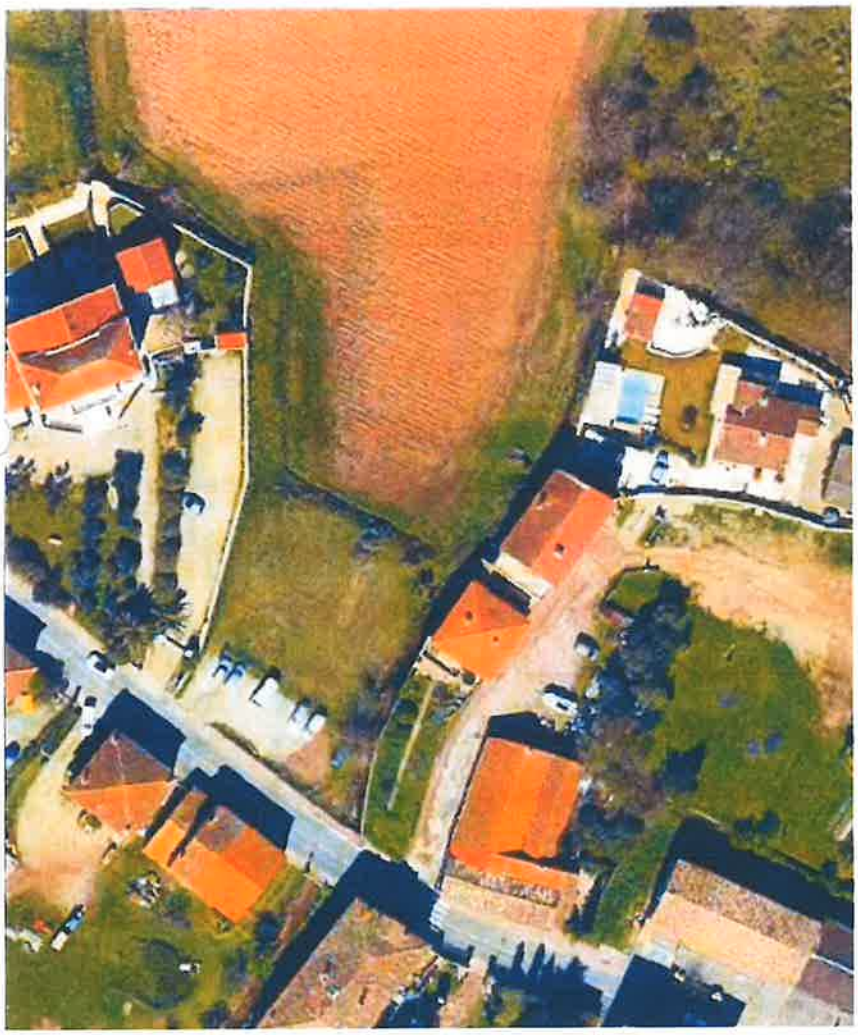
- **Parcelle cadastrée section BC N° 95**

Situation : parcelle située quartier les Douanes à Roquebrune-sur-Argens, à la périphérie du Village, au droit des propriétés bâties cadastrées section BE N° 505 (propriété de Mme Martine ESCOFFIER épouse EPURON requérante, ayant droit de Mme Gilberte ESCOFFIER et de M. Georges ESCOFFIER) et des propriétés bâties référencées section BE n° 746 et 744 (propriétés de M. et Mme Alain GROSJEAN) et BE 708 et 709 (propriétés de M. et Mme HERTICH.
Parcelle mitoyenne d'un vallon qui collecte les eaux du lotissement Sainte Candie situé en amont et permet leur écoulement naturel dans le lit de l'Argens.
Superficie : 1 536 m².
Nature : parcelle en nature de jachère,
Classement POS de 1990 : majoritairement en zone en zone INCa agricole.
Classement PLU arrêté par délibération municipale du 06/10/2021 :
-pour partie en zone UB correspondant à l'extension immédiate du centre de l'agglomération (dent creuse d'une urbanisation constituée), avec possibilités de constructions d'habitations (logement y compris collectif, hébergements), de commerces et activités de services (hors commerce de gros), d'équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions), de bureaux,
-pour partie en zone Aa (agricole).
Classement PPRI arrêté par M. le Préfet du Var le 20/12/2013 : en zone bleu B3 (hachuré horizontale), à savoir centre urbain dense avec un aléa inondation par débordement « fort hauteur et très fort » :
H>1m ou V>1m/s.

ALK3/10



Plan cadastral avec matérialisation des parcelles BE n°2 et BC n°95 en jaune et du vallon



Vue aérienne

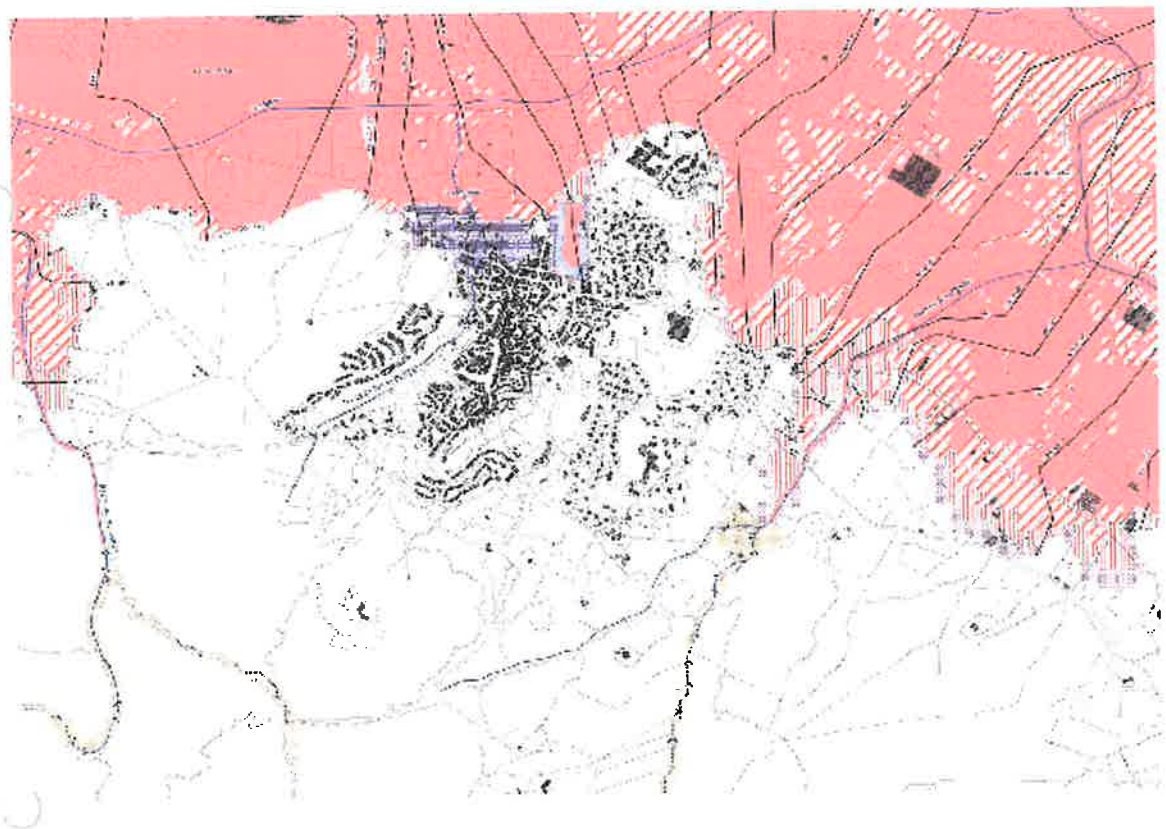
OBSERVATIONS

Les parcelles cadastrées section BE n° 2 et BC n° 95 sont situées dans un secteur qui cumule **problématiques hydrauliques importantes**, notamment :

- **un classement en zone bleu B3 au PPRI arrêté par M. le Préfet du Var le 20/12/2013,**

Hachuré horizontale appliqué au centre urbain dense avec un aléa inondation par débordement « fort hauteur et très fort » : H>1m ou V>1m/s.
Zone dans laquelle sont autorisés tous travaux, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, sous réserve des prescriptions et exceptions prévues et modulées en fonction de la stratégie de prévention.

Cartographie PPRI 2013



Il convient ici de noter que la cartographie définitive du PPRI de 2013 est moins limitative que la cartographie de l'aléa crue de référence, correspondant à la crue de 2010 pour la Commune de Roquebrune-sur-Argens, car lesdites parcelles étaient, suite aux inondations dévastatrices de 2010 cartographiées en zone rouge avec aléa très fort, directement exposé au risque.

La hauteur de la crue constatée lors des inondations de novembre 2019 (1,5 mètre environ), laisse d'ailleurs à penser que la classification en zone bleu au PPRI serait certainement remise en cause si le PPRI faisait l'objet d'une étude à aujourd'hui.
Les photos ci-dessous des parcelles BE n° 2 et BC n° 95 prises lors de la crue de novembre 2019, témoignent bien du caractère hautement inondable de la zone, qui sert aujourd'hui de bassin de rétention naturel à chaque épisode pluvieux de type cévenol comme l'on en constate malheureusement de plus en plus fréquemment en territoire Méditerranéen.

ALK 5/10



Cliché 1 – crue de novembre 2019 sur parcelles BE n°2 et BC n°95 et parcelles environnantes



Cliché 2 - Avenue Général de Gaulle au droit de la parcelle BE n°2 pris lors de la crue de novembre 2019



Cliché 3 - Avenue Général de Gaulle 03/2022



Cliché 4 - crue de novembre 2019, parcelle BE n°2



Cliché 5 – Avenue Général de Gaulle et parcelle BE n°2, crue de novembre 2019

AUC 6/10

- **Une forte inondabilité en cas de débordements simultanés de l'Argens et du Vallon mitoyen des parcelles BE n° 2 et BC n°95 qui descend du lotissement Sainte Candie**

Les parcelles cadastrées section BE n° 2 et BC n° 95 sont situées à l'est, en mitoyenneté d'un vallon qui descend du lotissement Sainte Candie, aménagé en amont, lequel vallon permet de collecter les eaux de pluies en assurant leur écoulement naturel vers le lit de l'Argens.

Ce vallon qui recueille une grande partie des eaux de ruissellement du lotissement Sainte Candie, n'est absolument pas aménagé et s'avère être sous dimensionné en cas d'épisode pluvieux violent, ce qui occasionne épisodiquement en cas de crue de l'Argens des débordements à la fois sur les parcelles mitoyennes cadastrées section BE n° 2 et BC 95 (en nature de jachère) situées en dessous du niveau de la voie , mais aussi des submersions au niveau du pont qui traverse l'Avenue Général de Gaulle, ce qui peut rendre l'axe principal impraticable et paralyser ainsi l'accès au centre-ville.

Cliché 6 - Vallon et du pont de l'avenue Général de Gaulle Prise en 03/2022



Cliché 7 - Vallon et du pont de l'avenue Général de Gaulle lors de la crue de novembre 2019



AUK 7/10



Clichés 8 et 9– Vallon jouxtant les parcelles BE n°2 et BC 95 pris lors de la crue de novembre 2019 et pris en 03/2022



Clichés 10 et 11– Vallon jouxtant les parcelles BE n°2 et BC 95 pris lors de la crue de novembre 2019 et pris en 03/2022 (autre angle de vue à partir de la parcelle BE n°504)

En outre, en cas de crue de l'Argens, le vallon susmentionné, qui sert normalement à collecter une partie des eaux de ruissellement du lotissement Sainte Candie, ne permet plus l'écoulement desdites eaux vers le lit du fleuve.
Ce phénomène crée une problématique de remontée des eaux de l'Argens dans le Vallon, favorisant ainsi l'inondation des parcelles situées en dessous du niveau de la voirie et / ou en dessous du niveau des propriétés bâties environnantes, de même que la submersion de l'axe principal menant au centre-ville comme évoqué supra.

ALK 9/10

- **les conséquences d'une imperméabilisation des sols sur les propriétés bâties voisines et plus largement sur le secteur des Douanes, en cas d'aménagement des parcelles BE n° 2 et BC n° 95**

Actuellement, les parcelles BE N° 2 et BC N°95objets de la présente demande de modification de zonage PLU sont en nature de jachères.
Ces parcelles anciennement classées en zone agricole au POS de 1990 (pour 90% du tènement foncier) servent aujourd'hui de bassin de rétention naturel, sorte de zone tampon, permettant en cas de fortes pluies, une absorption rapide des eaux et limitant ainsi, l'inondabilité du secteur et des propriétés bâties voisines.

En revanche, permettre l'urbanisation de cette dent creuse, avec un classement en zone UB au PLU, contribuerait en cas d'aménagement de cette dernière, à imperméabiliser les sols et à favoriser la montée des eaux en cas de pluies et de crues.

La construction sur ce tènement foncier de logements collectifs, même sur une emprise limitée à 40 % de l'unité foncière, viendrait en cas de crue de l'Argens et ou de débordements simultanés de l'Argens et du Vallon mitoyen, intensifier le phénomène de montée des eaux, ce qui aura pour conséquence de nuire gravement à la sécurité des biens et des personnes résidant sur et à proximité immédiate desdites parcelles.

De plus, la marge de recul de 5 mètres applicable en zone déjà urbanisée, calculée à partir de l'axe d'écoulement pour les vallats et rues susceptibles de déborder ; au regard du PPRI, ne permettrait pas, compte tenu de la situation desdites parcelles et en cas de crue identique à celle de 2010 ou 2019, de réduire l'aléa de ruissellement du vallon qui constitue un axe d'écoulement vers le lit de l'Argens.
Les constructions qui viendraient à être édifiées sur lesdites parcelles seraient donc directement impactées par l'aléa et ce en dépit des mesures compensatoires imposées par le PPRI et le PLU arrêter (de type bassin de rétention, végétalisation des espaces, limitation de la constructibilité).

Les immeubles qui pourraient être construits viendraient donc aggraver le risque inondation et ses conséquences, en renforçant l'étanchéité des sols.

Enfin, selon la jurisprudence constante, l'autorité administrative, qui délivre une autorisation de construire, alors même qu'elle ne pouvait ignorer le risque naturel auquel le terrain d'assiette du projet était soumis, engage sa responsabilité pour faute (Arrêt CAA Bordeaux 06/10/2005 n°1BX00988).

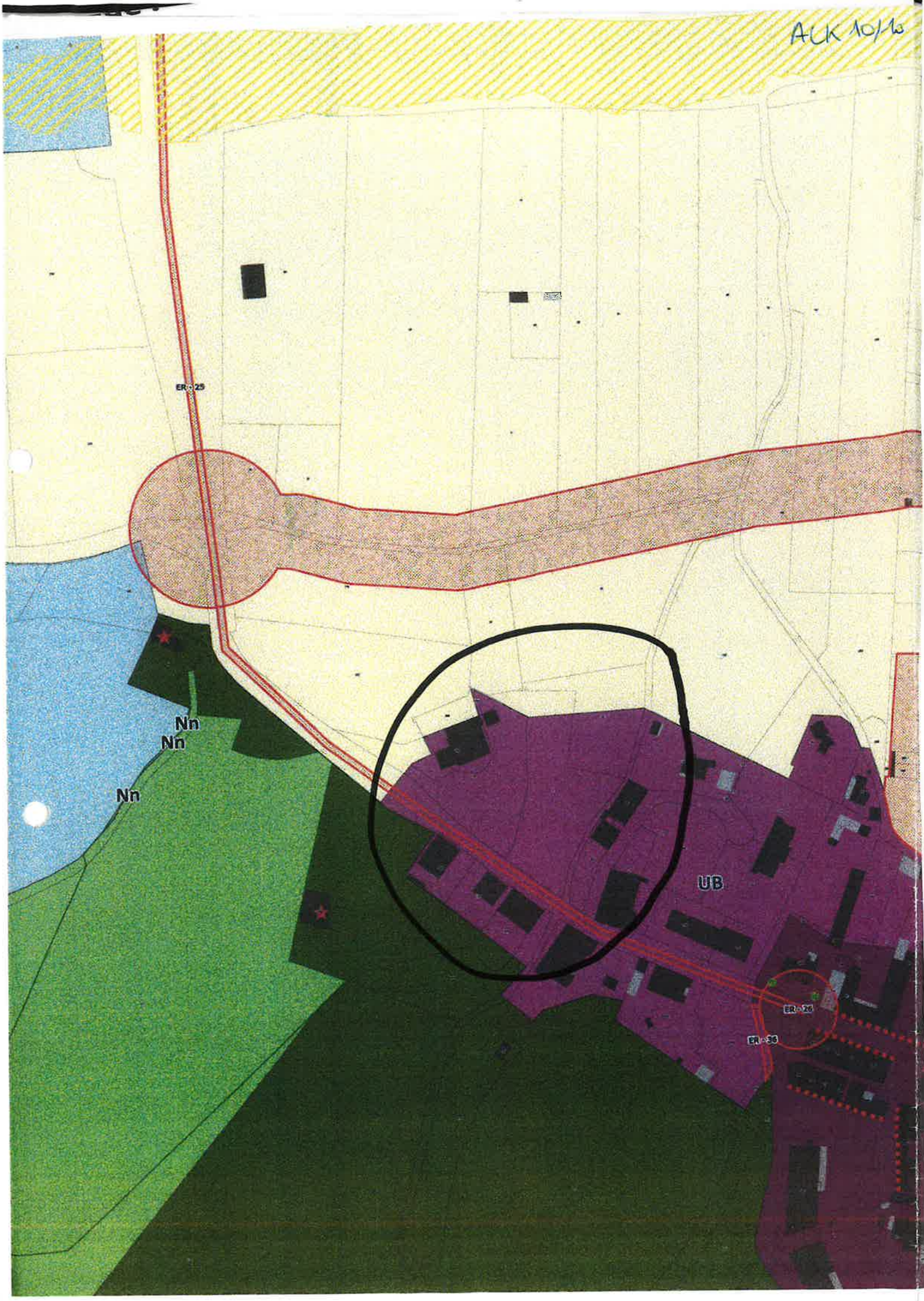
Ainsi, compte tenu de ce qui précède et afin d'éviter d'importants désordres en cas d'urbanisation des parcelles cadastrées section BE n° 2 et BC n° 95, il paraît nécessaire de solliciter un changement de zonage de ces dernières, avec passage d'un classement en zone UB à un classement en zonage Aa (Agricole).

Ce changement de zonage permettrait de maintenir la vocation agricole de ces terrains, sans risquer d'accroître le caractère fortement inondable de ce secteur (quartier des Douanes /avenue Général de Gaulle).

ANNEXES

Annexe 1 : cartographie de la zone concernée PLU arrêté le 06/10/2021.

AUK 10/13





CN 10 1/4/22 + ALK 1/1

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (107)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 3664P
Document vérifié et numéroté le 27/05/2021
A CDIF DRAGUIGNAN
Par MARTINEZ JM
géomètre principal
Signé

Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407

83008 DRAGUIGNAN Cedex
Téléphone : 04/94/60/49/33

cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AS
Feuille(s) : 000 AS 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 27/05/2021
Support numérique : ———

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ———— effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ———— par ———— géomètre à ————.

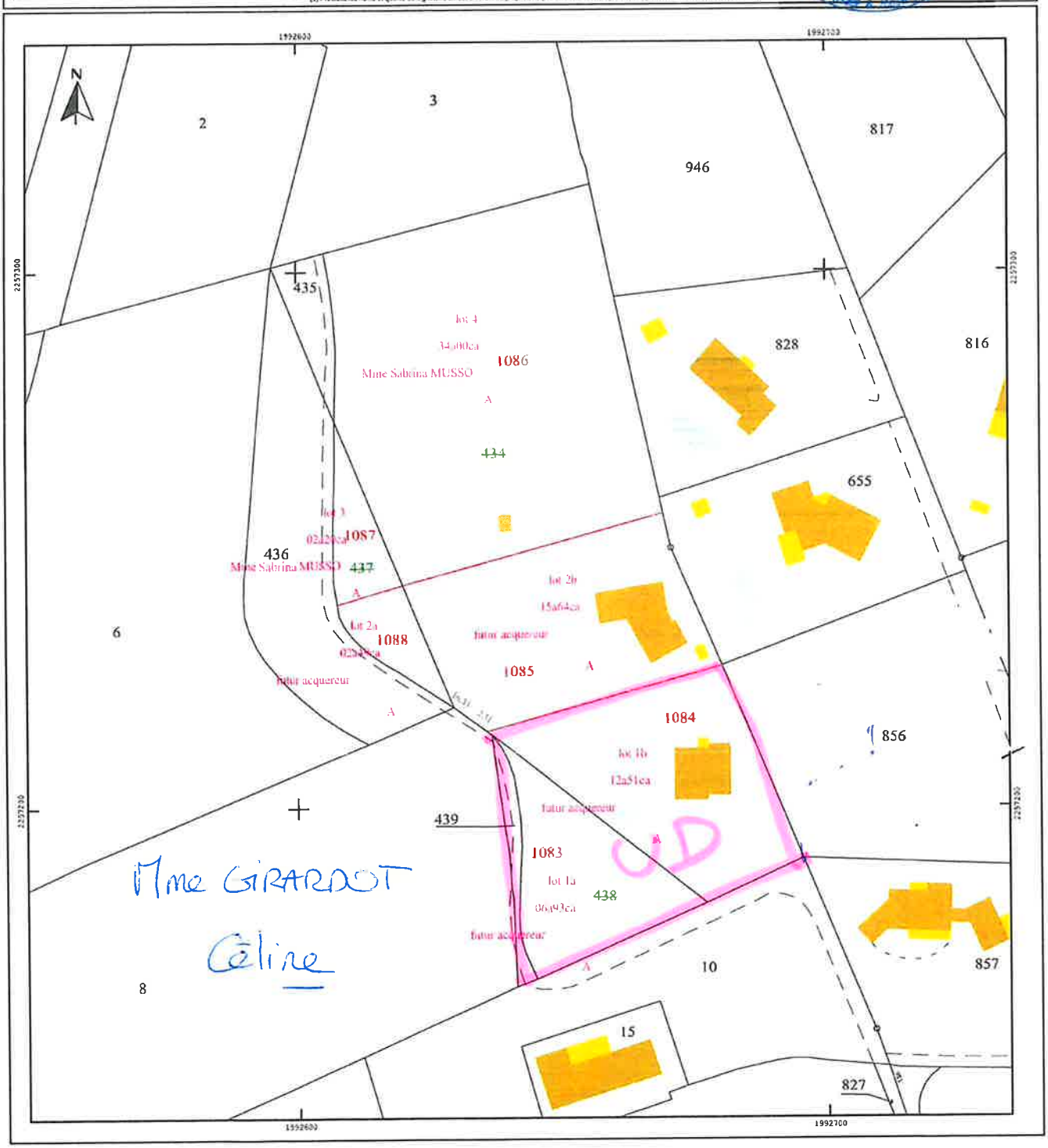
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la formule 6463.

A ————, le ————

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

D'après le document d'arpentage dressé
Par LAUGIER-GEOMER (2)
Réf. : 16766
Le 27/05/2021

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires soussignés attestent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. ...).
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, ayant, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



Mme TOSELLI CORINNE
Cœur de la Bouverie
15 Rue Font des Anguilles
83520 ROQUEBRUNE S/ARGENS

06.62.65.30.57

1/4/22 ALK 111

CV111

Mme La Commissaire Enquêtrice
Mme Anne Laure KERBOUL

Hôtel de ville
83520 Roquebrune sur Argens

Roquebrune, le 31 mars 2022

Madame,

Par la présente, je vous fais part de ma totale opposition aux futures constructions d'immeuble R+2 prévues sur la parcelle CS 745, au Cœur de la Bouverie.

En effet, cet espace boisé naturel est un lieu de promenade et de quiétude en plein centre de la Bouverie, et doit rester un espace vert protégé.

Pourquoi vouloir bétonner cet espace pour y construire des immeubles qui vont dénaturer notre Bouverie ? La Bouverie est un quartier en retrait des villes surchargées de construction et nous ne voulons pas ressembler à ces villes, les habitants de la Bouverie ont justement choisi la Bouverie pour son côté « nature » où il fait bon vivre, loin des nuisances sonores, des pollutions visuelles et du béton à outrance.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Corinne TOSELLI

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-S/ARGENS (Var) 83

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PIECE 7

Ville de ROQUEBRUNE - SUR - ARGENS

Registre des Issambres

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) **:**

- ❑ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ❑ CARTE COMMUNALE
- ❑ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ❑ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ❑ ALIÉNATION
- ❑ SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- ❑ AUTRES :

relatif à : l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune - sur - Argens.

(1) Cocher la case correspondante

SEDI 30700 UZÈS (2001) - Mairies **328560**
Fabriqué en France

ISSAMBRES

OBJET DE L'ENQUÊTE

Elaboration du plan local d'urbanisme de Roquebrune - sur - Argens.

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2022/35 en date du : 4/02/2022

de : M. le Maire de Roquebrune - sur - Argens ☒ (1)

de : ☐ (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Madame Anne-Laure KERBOUL

Président de la commission d'enquête : M. ..... qualité .....

Membres titulaires : M. ..... qualité .....

M. ..... qualité .....

M. ..... qualité .....

M. ..... qualité .....

Membres suppléants : M. ..... qualité .....

M. ..... qualité .....

M. ..... qualité .....

M. ..... qualité .....

Durée de l'enquête : 33 jours

Date d'ouverture : 28/02/2022 Date de clôture : 01/04/2022

Siège de l'enquête : Mairie d'honneur de Roquebrune-sur-Argens

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

Mairie d'honneur - Mairie annexe de la Bouverie - Mairie annexe des Issambres - du lundi au vendredi - de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (vend. 16h30)

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 28 feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public : à la mairie d'honneur

le	10 mars 2022	de	8	heure	00	à	13 heure 30
le	01 avril 2022	de	12	heure	00	à	16 heure 30
le	A la mairie annexe	de		heure	Issambres	à	heure
le	7 mars 2022	de	8	heure	00	à	12 heure 00
le	24 mars 2022	de	13	heure	30	à	17 heure 00

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2) la mairie annexe de la Bouverie

le	16 mars 2022	de	8	heure	00	à	12 heure 00
le	22 mars 2022	de	13	heure	30	à	17 heure 00
le		de		heure		à	heure
le		de		heure		à	heure
le		de		heure		à	heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de)
(3) Rayer la mention inutile

ALK

R1.1

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- lundi 28 février 2022 :

Plans très difficiles à lire et à suivre.

J'ai mis l'accent sur la protection des espaces boisés classés sur la marine.

Je me semble très négatif d'avoir autorisé les murs pleins sur la zone UD, celle de nos lotissements Beaumont. Cela va faire naître des conflits entre mairie et ASL de lotissements ; préserver les vues mer et la doctrine Beaumont "d'une ville dans un parc" aurait dû conduire à interdire les murs pleins en limite (clôture) : le bruit, l'acabit, de végétaliser les bandes aurait dû conduire à imposer les murets à 50 cm, le grillage en grillage, à qui laisse ceux qui veulent s'isoler planter des haies vives. Les lotissements vont ainsi voir leurs vues et les "lumières".

Par ailleurs, imposer une distance de 5 m pour le bâti par rapport aux limites est une excellente mesure. Bravo.

Mais j'aurais aimé entendre parler et autoriser les abris à 3 m, ce qui est trop peu ! Harmoniser à 5 m comme le reste, allait être vérifié avant.

Jean-Marc Pabiot

ALK

(12) Jeudi 3 mars 2022

Ensemble des documents illisible pour un "profane".
Il semble pourtant qu'un lexique soit annexé au règlement écrit du tome 1, c'est ce qui est indiqué page 43
Mais l'annexe correspondante est introuvable --- Dommage car l'abondance des sigles et leur usage systématique rendent les documents quasi incompréhensibles,
Un résumé du PLU serait bienvenu, indiquant par zones les projets d'urbanisation, leur localisation et leur destination (habitat collectif, logement social etc...)

Martine Bentabouhet La Vigie

(13) Lundi 7 mars 2022.

expression de : G. THOMAS - Vice-Président de l'ASA "Nouveau Parc des Tamaris"

1) remis ce jour au commissaire-enquêteur la réponse faite par notre conseil spécial, le 13 avril 2021, à une consultation de la mairie sur le projet de PLU - "Uca" est devenu "UD".

2) remarques sur le dossier soumis à l'enquête
en UD, nous avions demandé que les hôtels, et activités libérales accueillant de la clientèle soient proscrites - Ce n'est pas le cas dans le projet soumis à enquête

2) en UD, nous réitérons notre demande que soit écrite la superficie minimale d'une unité foncière pour être constructible (minimum 1000m²)
→ ce point n'est pas repris dans le projet de PLU soumis à enquête, ce qui est regrettable. Nous craignons que des divisions puissent alors "densifier" la zone, en acceptant la construction sur des unités foncières de superficie inférieure à 1000m²

3) distances aux limites - nous demandions 4m minimum ou en limite, le projet indique 5m.

4) Emprise au sol des constructions (en zone UD)
il est écrit que les bassins des piscines ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol, sans autre précision sur la hauteur de ce bassin par rapport au T.N. Il faudrait préciser, comme cela est fait pour les plages de piscine, que le bassin doit être pris en compte dès lors que le plan d'eau est à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
Nous avions demandé aussi que seules les piscines annexes à une habitation, puissent être autorisées. Ce n'est pas clairement dit dans le règlement soumis à enquête

5) remarque sur la rédaction de l'article relatif aux distances avec les limites séparatives, en UD : le mot "ou" est manquant : il aurait fallu écrire 5 m minimum, ou en limite séparative

6) Stationnement : nous demandons que la règle "1 place pour 60 m² de planchers" soit écrite. (le projet de PLU passe à une approche "par logement"). Notre demande n'a donc pas été satisfaite. (en UD)

7) pour terminer sur une note positive :
aucune remarque sur "clôtures". Vérifier toutefois qu'elles soient au moins soumises à déclaration préalable (en UD)
imperméabilisation : notre demande (50%) a été satisfaite dans le dossier soumis à enquête, en UD.

Gérard THOMAS

ALK

(44) lundi 21 Mars 2022

Le futur PLU amène beaucoup d'avancées importantes.
Les objectifs principaux du projet sont censés. Les six orientations définies à partir du diagnostic du PADD sont rassurantes.
La politique sur les ZAC des Issambres sera appréciée. La zone UD dans son ensemble, protège nos lotissements. Cependant les murs pleins de 1,80m en clôture, vont supprimer l'aspect végétalisé, si agréable de nos lotissements. Ils ne sont ni souhaitables, ni souhaités. Les murets surmontés d'un grillage sont plus esthétiques, mais bloquants.
Avec les haies vives ils étaient la spécificité de nos lotissements. Il serait souhaitable de les conserver.
Les piscines à 3 m des limites séparatives font elles aussi appel à consigner une remarque. 4 ou 5 m. seraient préférable.
Voici les deux points nécessaires, dans le nouveau PLU, qui continueront à protéger la qualité de notre environnement.

Christiane Cante - Parc du Corsaire

Cante

JC ALK

R1 .5

Guy et Josette MIMOUNI
237, Impasse des Celtes,
83380-Les Issambres.

Josettemimouni@gmail.com
Portable 06 07 77 94 99

Les Issambres le 22/03/2022.

Contribution à l'enquête publique sur le PLU.

Préambule :

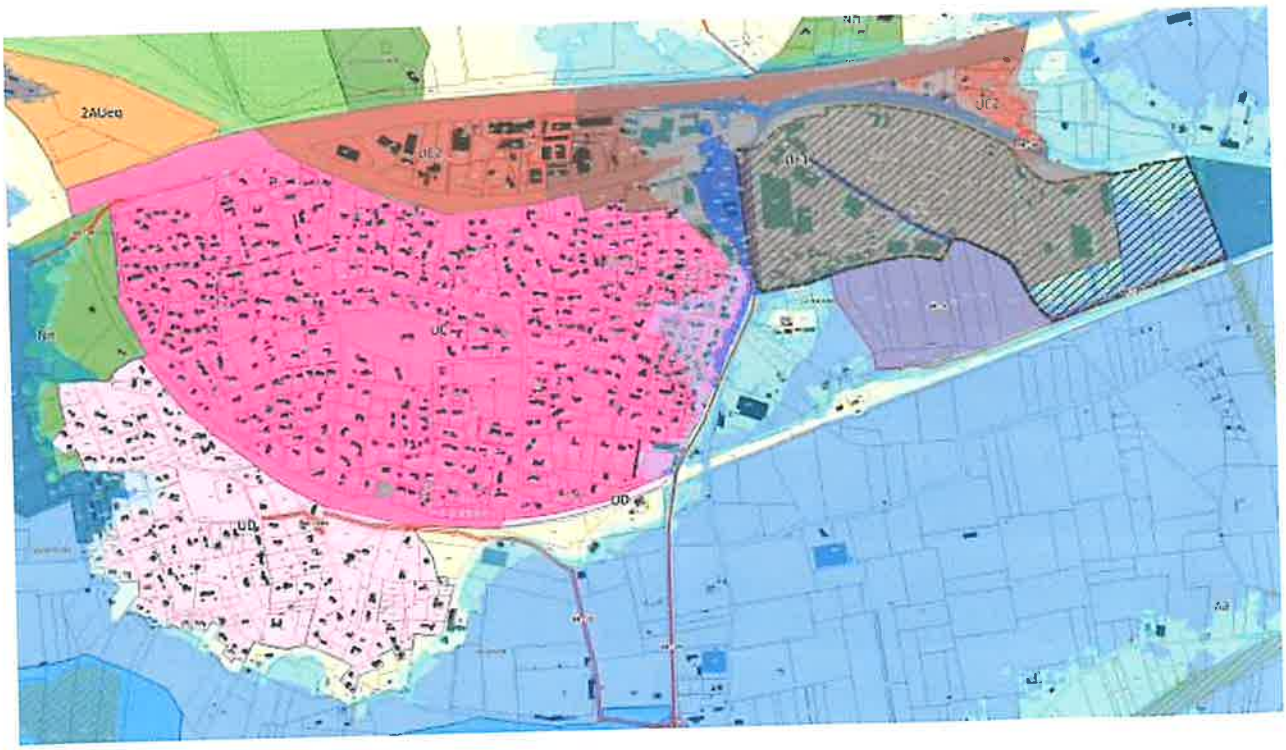
Extrait de l'avis PPA-Sous Préfecture-DDTM.

Je joins également au présent avis, des observations et remarques complémentaires portant sur les différents documents du PLU que je vous invite à examiner.

Au vu de la qualité des pièces écrites et graphiques, ne permettant qu'une 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 à invite à retirer la délibération du 7 octobre 2021 arrêtant le projet de PLU et à me transmettre un nouveau projet prenant en compte l'ensemble des points soulevés dans l'avis.

Sauf erreur de notre part la délibération du 6-10-2021 et non pas du 7-10-2021 n'a pas été retirée et un nouveau projet n'a pas été présenté en Conseil Municipal.

Le 22-03-2022, nous nous sommes rendus en Mairie d'honneur pour consulter les cartes graphiques illisibles dans le dossier informatisé. Le format de ces cartes ne permet pas de situer correctement les parcelles recherchées et les couleurs utilisées (dégradé de rose - violet) ne facilitent pas la consultation. Nous avons été dans l'incapacité de délimiter la zone UE1 sur la carte ci-dessous. Planche ZAC-Les Garillans.



A GM ALK 6

Remarque N° 1.

Dans le rapport de présentation, il est donné le détail par type d'habitat :

Tableau 2 : Répartition des logements sur la commune en 2017

	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires et occasionnelles	Logements vacants
Le Village	**1621**	1203	282	137
La Bouverie	**2683**	2068	561	54
Les Issambres	**6678**	6678	5281	46
Les sites urbains secondaires	**2970**	1625	1304	41
Total	**13953**	**6247**	**7428**	**278**

Le tableau comporte une erreur-ligne Les Issambres résidences principales il faut lire 1351 et non pas 6678.

Les Issambres comptent 6678 logements dont 5281 en résidences secondaires ou occasionnelles soit 79 %. Par définition ces résidences secondaires ne sont pas occupées à l'année. Le dossier PLU est accessible par connexion sur le site de la Mairie. Or la Sous-Préfecture (PPA) indique que les plans sont illisibles. Nous ne pouvons que partager ce constat qui ne permet pas aux propriétaires des résidences secondaires une consultation intégrale du dossier.

Remarque N° 2.

Le département (PPA) indique que se référant au rapport de présentation page 88 que la RD7 et la RD559, n'ont pas vocation à accueillir du transit même intercommunal.

Extraits de la consultation PPA Département du Var. :

- Le rapport de présentation indique p. 88 que « la RD7 et la RD559 n'ont aucune vocation à transporter du transit même intercommunal. » Pour sa part, le Département n'exprime pas de position sur la vocation de la RD 7, et prend acte de l'arrêté pris par la commune pour interdire la traversée du village pour les +12 t. En ce qui concerne la RD 559, la vocation de transit poids-lourds intercommunal n'est pas à exclure, même si un arrêté d'interdiction a été pris temporairement du fait des désordres touchant le pont de la Galiote, avec mise en place d'un itinéraire de substitution.

- Le rapport de présentation indique p. 91 « Un projet de déviation de la RD7, au Nord du Village, porté par le Conseil Départemental du Var, aurait pour vocation de réduire les difficultés circulatoires de la traversée du village. » Ce projet est également évoqué p. 98. Je précise que ce projet n'est pas porté par le Département.

Le flot de circulation Nord-Sud, partant de la Bouverie en passant par le Village vers les plages des Issambres emprunte la RD 559 à partir de Saint Aygulf pour accéder aux plages des Issambres. A ce stade nous n'évoquons pas les communes du haut var, nous pensons donc que la RD7 à une **vocation intercommunale.**

Le département indique précisément que le projet n'est pas porté par lui, et qu'il convient d modifier le document.

1- GV

Se AUK 7

Précision Josette Mimouni Conseillère Départementale de 2015 à 2021, je précise que le département a clairement fait connaître sa position lors des RDV organisés avec le Président du Conseil Départemental et les maires de Roquebrune sur Argens, respectivement JP. OLLIVIER le 12-09-2018 et J. CAYRON le 14-10-2020.

La voie de contournement relèverait donc de la commune. Le dernier chiffrage évoquait un coût de 20 millions d'€. Sauf à modifier le tracé et les conditions de mise en œuvre, il est impensable qu'une telle réalisation soit portée par la commune seule. L'ambiguïté créée par les deux extraits mérite d'être levée. Il convient également de relever que la RDN7 sur la commune de Puget sur Argens a été classée voie communautaire et que la RD7 sur Roquebrune sur Argens ne le serait pas. C'est une distorsion incompréhensible sur le territoire de la communauté d'agglomération ECAA ex CAVEM.

Sur le même sujet, il conviendrait donc de remplacer Département par Commune le point N° 21 du document emplacements réservés page 2.

Emplacements réservés.

20	Commune	Création d'un réservoir AEP	1 300	
21	Département	Création d'une déviation de la RD7	108 000	
22	Département	Elargissement RD8	9 000	9
23	Commune	Aménagement d'un carrefour sur la RD7 au niveau du chemin Planets Barbossi	4 000	

Précision Josette Mimouni : Transports.
Extraits de la consultation PPA Département du Var. :

- Transports collectifs p. 93-94 : le Département n'est plus compétent pour les transports urbains intercommunaux. De fait, le réseau Varlib n'existe plus, il est désormais remplacé par le réseau Zou ! relevant de la compétence de la Région.

La loi NOTRe a transféré la compétence transport à la Région en 2017, à l'exception du transport des élèves et étudiants porteurs de handicap.

Remarque N° 3-Logements sociaux :
Il est indiqué dans le tableau que la commune dispose de 315 logements sociaux dont 19 pour la Recampado. La Recampado, Foyer logement, a été fermée en 2009 et vendue par délibération n° 22 du conseil Municipal du 23-06-2009 (Reprise ci-dessous de l'extrait du PV de ce conseil) à un promoteur immobilier et suite à une substitution d'acquéreur vendue définitivement et transformée en appartements de luxe dont l'inauguration a été faite en 2018. Il convient donc de modifier le tableau.

GT

ALK8

22 **DECLASSEMENT ET VENTE DU FOYER LOGEMENT « LA RECAMPADO »**

Après débat, le Conseil Municipal :

CONSTATE la désaffectation du foyer logement « La Récampado » sis au lieu dit La Thébaïde aux Issambres,

DECIDE du déclassement du domaine public de l'équipement foyer logement pour personnes âgées et constitué des parcelles, cadastrées section CE n° 229 et 228,

APPROUVE la vente au profit de la Société TA DEVELOPPEMENT, du tènement foncier constitué des parcelles cadastrées section CE n° 229 et 228, d'une superficie totale de 5 415 m², sis au lieu dit la Thébaïde aux Issambres, sur lequel a été édifié le foyer logement « La Récampado », moyennant un prix de 3 050 000 € décomposé comme suit :

- 500 000 € au titre de l'indemnité d'occupation, à l'entrée en jouissance,
- 2 550 000 € au titre de la cession,

PRECISE que les recettes générées par cette transaction seront inscrites au budget communal,

AUTORISE M. le Maire à procéder à toutes formalités nécessaires à cette transaction et notamment à signer le compromis de vente ainsi que l'acte authentique de cession en l'étude de Maître BOIDART, Notaire à Saint-Raphaël.

VOTE : UNANIMITE (27 voix POUR)

Remarque N° 4- Clôtures.

Extrait de la consultation PPA-Département du Var.

- En matière de clôtures au croisement des voies publiques, l'article C7 permet des murs pleins de 1 m surmontés d'un grillage sans brise-vue de 80 cm, soit 1,80 m. Le Département souhaite limiter la hauteur totale à 60 cm, non seulement au droit des carrefours, mais également sur les sections de route nécessitant un champ de visibilité des usagers (par exemple dans certaines courbes). L'application de cette règle sera déterminée au cas par cas dans le cadre des demandes d'autorisation pour les clôtures.

Dans le PLU, il est indiqué que les clôtures pourront atteindre 1.80 M de hauteur dans les lotissements des Issambres. Nous nous opposons fermement à cette disposition. Elle contrevient aux dispositions qui avaient prévalue jusqu'à présent à savoir un muret de 50 cm ou 60 cm rehaussé par du grillage. Les Issambres ont été conçus avec le slogan suivant, « une villa dans un jardin, un jardin dans un parc ». Il n'est pas acceptable de transformer les Issambres en réalisant des couloirs bétonnés de part et d'autre de la chaussée. La visibilité doit être préservée tout au long du cheminement dans les quartiers. Cette disposition mènerait les ASL à porter les contentieux dont elles ne sont pas responsables.

Remarque N° 5-Piscines.

Il est indiqué que les piscines pourront être érigées à 3 m des limites séparatives. Les piscines sont source de nuisance et il est nécessaire de prendre en compte le fait que les résidences secondaires font l'objet de locations l'été souvent RB'NB et que cela va engendrer davantage de conflits de voisinage et nuire à la tranquillité des résidents à l'année. Nous demandons l'alignement sur les 5 m exigés pour le bâti.

Remarque N° 6- Plages.

Il est indiqué dans le rapport de présentation page 78 que les Issambres dispose de 8 plages, or 11 sont nommées et seulement 10 indiquées sur la carte page 80. Il manquerait la plage des éclaireurs sur la carte.

GV

ALK9

Remarque N° 7- Lac PERRIN ex ARENA.

Le lac est identifié lac de l'ARENA. Celui-ci a été rebaptisé lac PERRIN il y plusieurs années, au moins 6 ans. Il conviendrait de modifier l'intitulé.

Remarque N° 8- Périmètre des Dolmens.

Il serait souhaitable que soit précisé le nouveau périmètre que nous n'avons pas trouvé sauf erreur de notre part.

Conclusion :

En dehors de ces remarques, il y a dans le PLU des avancées significatives qu'il faut saluer.

Nous noterons :

- limitation des hauteurs du bâti,
- distance de 5 mètres de la limite séparative pour les bâtis.
- Coefficient d'emprise au sol de 20 %, perméabilisation des sols de 50 %.

Le respect de ces dispositions sera à surveiller de près, car les Issambres comptent de nombreux résidents étrangers qui ne connaissent pas ou ne respectent pas les lois françaises.

Fin de la contribution de Guy et Josette MIMOUNI.

Guy Mimouni

Josette Mimouni

Guy et Josette MIMOUNI
237, Impasse des Celtes
83380- Les Issambres
France (*Métropolitaine*)

7 GM ALK 10

R1.6

Romain MOULIN RAYMOND pour le compte de Pierrette RAYMOND, Martine RAYMOND et Clémentine MOULIN RAYMOND a remis en main propre à la Commissaire enquêteur, Mme Anne-Laure KERBOUL le 24/03/2022 une note de 4 pages avec 3 annexes à savoir un plan géoportail et un plan du PLU délimitant la propriété familiale. Cette note annule et remplace celle remise en main propre le 22/03/2022

Romain MOULIN RAYMOND le 24/03/2022

Moulin

aux Isambres (Commune de Roquebrune S/Argens)

R17

Association PHACI

Réflexion à la suite de la présentation du projet de PLU de ROQUEBRUNE/ARGENS, quartier des ISSAMBRES

D'une façon générale, le volet environnemental ne semble pas avoir été traité avec l'attention nécessaire à la préservation du caractère **village arboré** des Issambres. Exemples : la nomenclature fait été de :

- **Arbres remarquables** : seuls les pins de la plage San Peire sont répertoriés, alors qu'un travail minutieux de compilation doit être entrepris pour que n'arrive plus le déboisement sauvage de la villa PEARCE LA THEBAIDES



A titre d'Exemple :

les 2 pins parasol angle Avenue des Murènes **sur Géoportail**

ou le pin boulevard des Escavènes

ou le bouquet d'arbres angle allée du Mérou / Impasse du Mérou (3) à préserver pour soutenir le carrefour…

- Patrimoine bâti à protéger, avec une étoile rouge sur le document graphique

  - La BATTERIE, sur la D559, est oubliée
  - Le Château d'eau des Dolmens, avec vue sur les Alpes
  - Le pont du chemin de Fer de Provence (dernier vestige dans le département) au dessus de la Garonnette (D559)
  - la villa Pearce



7

ALK 12

Quelques remarques environnementales sur les règles de construction (non exhaustives !) :

Zone UB Implantation par rapport aux limites séparatives

*« les constructions à rez-de-chaussée.... peuvent occuper **toute la superficie** de la parcelle : leur couverture doit obligatoirement être réalisée en terrasse accessible et planté »*,

Dans nos régions, les terrasses plantées sont à proscrire, **car tout « grille »**. De plus, impossible de planter des arbres, dont les racines détériorent très rapidement l'étanchéité.

Emprise au sol : la définition générale : *« habitations, garages, terrasses **d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60m** »*...et « *...plage de piscine **d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60m**...* »

Donc, les terrasses et plages de piscine au **niveau du sol**, comme d'ailleurs les **accès** à la construction, ne sont pas comptés dans l'emprise.

- **30%** de la parcelle doivent être perméables, dont **70%** seront végétalisés.

Exemple : Parcelle de 600m² :

- **240** m² au sol, soit R+2 720m² de surface de plancher développée (SDP)
- **180** m² perméables (donc **420m² bétonné** : terrasses plage...)
- **126** m² seulement plantés

Les remarques ci-dessus concernant l'emprise au sol s'appliquent aussi à la **zone UC** :

Parcelle de 600m² :

- Emprise au sol **30%** **180**m² x2 = 360m² SDP
- Taux de perméabilité 40% **240**m² dont **168**m² plantés

Donc 360m², (plus de la moitié de la parcelle) en construction, terrasses et plages...

Il conviendrait d'augmenter la surface à planter, et de préconiser un nombre d'arbres de hautes tiges (essences locales) minimum en fonction de la surface de la parcelle.

- La encore notre association demande que soit entrepris (éventuellement avec son concours) un véritable inventaire des constructions remarquables à préserver.

Notre association PHACI et son bureau se tiennent à la disposition des Elus et du bureau d'études d'urbanisme pour compléter et préciser les points évoqués ci-dessus.



Françoise Petit
Présidente de la PHACI
Adresse : Mairie Annexe des Issambres
contacts.phaci@gmail.com

SCALK 13

R1.8

Enquête publique du PLU de ROQUERBRUNE/ARGENS

Observations

I- Sur la forme

La présentation, **originale**, complique la lecture et la compréhension de ce règlement. Dommage de n'avoir pas suivi le type de rédaction, adopté par la plupart des communes, permettant de ne pas être obligé de constamment revenir « aux règles communes à toute les zones » « sauf… » !

II-Sur le fond

Malgré mon expérience, certains points du règlement restent, pour moi, **obscurs**
Exemples **parmi d'autres** :

p.37 Article C6 Hauteur des constructions
hauteur à l'égout du toit
« tout point de la construction…
Plan situé à une hauteur égale à la hauteur frontale maximale. Le point bas sera celui à l'aplomb du toit ou de l'acrotère considéré » ?!

Zone UB

Chapitre **volumétrie et implantation**

p.52 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT **AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est écrit

« Au-delà de la bande des 18m » - Quelle bande ?
(on pense que ce peut être la bande de zone continue – mais aucune indication sur le document graphique)
et encore « les constructions doivent être édifiées…. Au point le plus proche de la **limite séparative**… »
on est sur la définition du **prospect**, par rapport à la **propriété voisine**, ou dans le chapitre « …**sur une même propriété** » ?

Ces deux exemples montrent que ce règlement est « mal ficelé » et sera sujet, s'il est ainsi définitivement adopté et opposable, à interprétations et conflits.

ALK14

p.28 Emprise au sol

ne sont pas inclus les accès imperméabilisés, tout comme les terrasses, plages de piscine si leur hauteur est **inférieure à 0,60** m du sol.
Ce qui permet, par exemple en **zone UB**,

Parcelle de 600m² :

- Emprise au sol **240** m² mais seulement 30% perméable soit **180** m² (dont **126**m² plantés, 54m² en gravier

donc, 600m² - 180m² = **420m²** bétonnés, en construction, terrasses et plages de piscine d'une hauteur inférieure à 0,60 m

soit : **70% de la parcelle bétonnés**
30% perméables dont 21% plantés

Le 24/03/2022

Jean de ALEXANDRIS
Ingénieur ESIM – Urbaniste
55 ans d'expérience dans l'aménagement de quartiers, la promotion et la construction
49 Allée du Mérou
83380 LES ISSAMBRES

3 ALK15

(R19) Les Issambres le 28 Mars 2022

Bonjour Mr le commissaire enquêteur

Je réside aux Issambres ds l'anse du lotissement Baou Aigo
Celui-ci a été dressé depuis plusieurs années
et un certain nombre de biens vacants ont été récupérés
par la Mairie au titre des biens vacants sans maître.

La Plupart d'entre des espaces verts, qui ds le
projet de PLU sont restés N patrimoine à protéger
ou éléments de paysages préservés

Toutefois un certain nombre de parcelles
qui relèvent des biens vacants sans maître et qui
font l'objet d'un débroussaillage chaque année par
la mairie sont en rose

A savoir Parcelles CK 252

→ CK 420
CK 237
CK 257
CK 50
CK 285 etc

Alors que certaines sont en zone N CK 281
EK 320
CK 273 etc

Ces parcelles sont des parcelles qui délimitent
2 rues en l'état qui grâce aux débroussaillages permettent
une sécurité accrue des véhicules grâce aux débroussaillages

Je demande que les parcelles ci dessus soient
également protégées en zone N, au moins au titre de
la sécurité et accessoirement neutralise les appétits immobiliers
Je crois avoir compris sur PLU que la distance
aux issambres entre voies publiques et propriété
est de 5 mètres

Tel était le cas jusqu'alors sur les POS antérieurs
Si tel est le cas je me félicite de cela.
Dans le cas contraire je suis opposé à une distance prospect de 3 m, qui sera source de conflits perpétuels.

En vous remerciant pour votre attention

Mr SOLIVERES Serge
589 Avenue des Dolmens 83380 Les Issambres

Je salue également la limite de 20% que vous instaurez avec la limite séparative de 5 mètres pour les bâtis.

P1.10

Les Issambres - 28 MARS -

Il serait souhaitable d'interdire les murs Hauts (mur des pignons).
et aussi de faire un boulodrome à l'espace Robert JANVIER à la place de logements sociaux
les nouveaux Issambrocetains n'auront à terme aucun lieu pour jouer aux boules.

ALK

ALK

RJ. 11

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

1.04.2022

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

G. Frahnert Frahnert, Gudrun, 138 Av. du Carignan, 83380 Les Issambres

Signatures : nom- prénom- adresse

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS (Var)

ALK 18

Courriers reçu aux Issambres et joints à ce registre notés de CI.1 à CI.13

CI.1 M. Alain LAGROIX _ le 7 mars 2022 _ 1 page

CI.2 M. gérard THOMAS _ le 7 mars 2022 _ 7 pages

CI.3 M. Bernard LENORMAND _ le 7 mars 2022 4 pages

CI.4 M. Jean REPAUX _ le 24 mars 2022 1 page

CI.5 M. Ch. LAPP - le 24 mars 2022 - 12 pages

CI.6 Mme. Anaïs THOUROT - le 24 mars 2022 _ 6 pages

CI.7 M. Laurent BOCAERT _ le 24 mars 2022 - 5 pages.

CI.8 Mme Ingrid HELLET - le 1/4/22 1 p

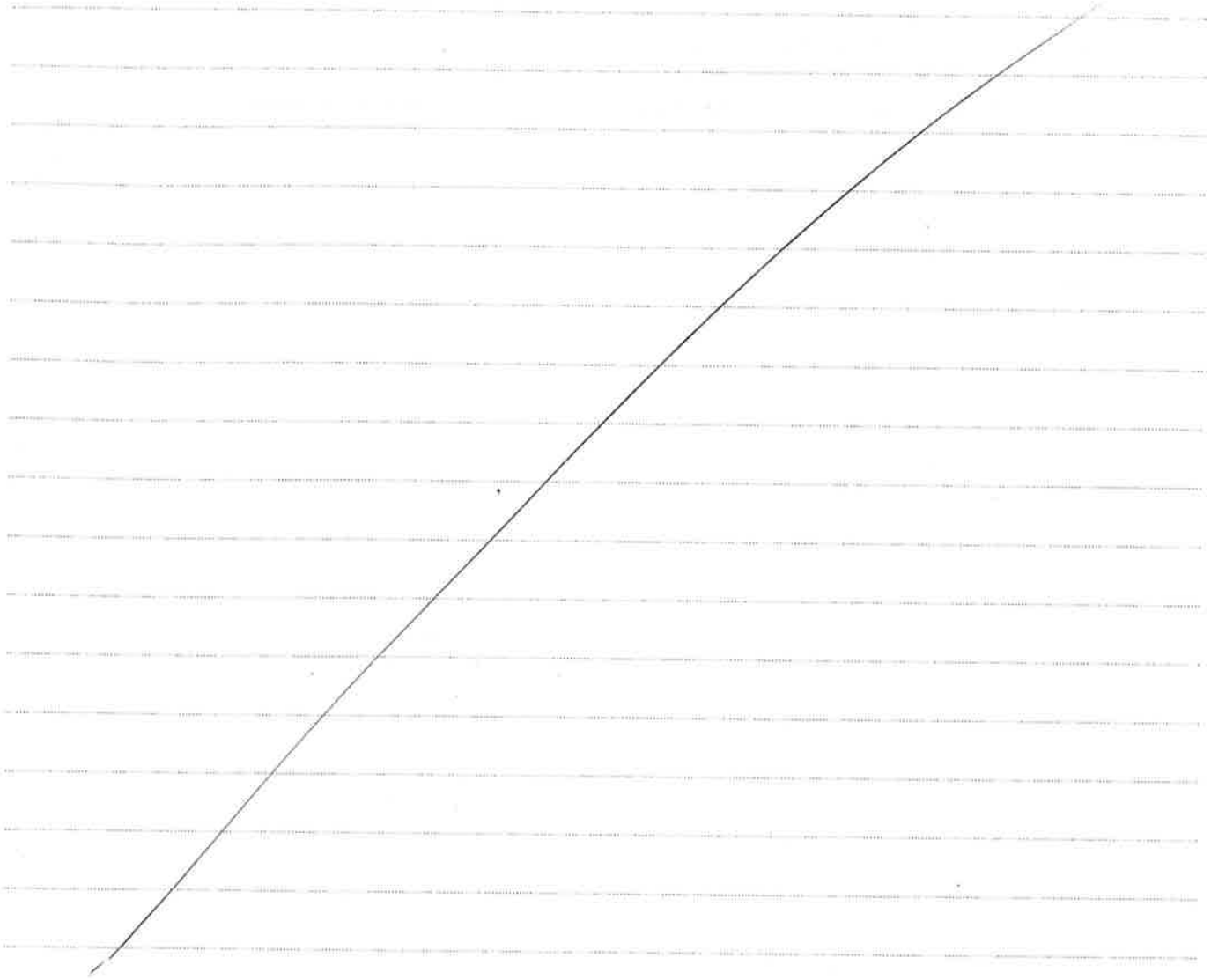
CI.9 Mme Jacqueline COGNETER _ le 1/4/22 1p

CI.10 Mme Danièle FALCO _ le 1/4/22 1p

CI.11 Mme Christine TERRIER _ le 1/4/22 1p

CI.12 Mme Françoise REGNIER _ le 1/4/22 1p

CI.13 Mme Monique ISSE - le 1/4/22 1p



Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Anne-Laure KERBOUL déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 28/02/2022

au 01/04/2022

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 11 notées de RI.1 à RI.11

de la page n° 2 à la page n° 13

En outre, j'ai reçu 13 lettres, notes écrites ~~ou courriels~~ qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).
notés de CI.1 à CI.13

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 13 pièces qui y sont annexées et le dossier

d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 8/4/22

à M Jean CAYRON

A Roquebrune-sur-Argens, le 1/4/22

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 83 Var

Signature

ALK

A.S.S.I.B.
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
du DOMAINE des SIRENES -Zone B
306 avenue de Circé
83380 LES ISSAMBRES

Le 6 mars 2022

le 7/3/2022
ALK 1/1

13 courriers annexés au registre des Issambres numérotés de CI 1. à CI. 13 (renvois de la liste des observations)

PIECE 8

L'ASSIB représente 108 « colotis », propriétaires du domaine des Sirènes « B » aux Issambres, tous ont souhaité conserver les Statuts et le Cahier des Charges (CdC) du lotissement mis en place en 1974 par A.Baumont son « créateur ».
Les mises à jour des Statuts et ce CdC ont été régulièrement déposés et validés par la Préfecture (dernière publication au Journal Officiel le 2 février 2019.

L'ASSIB fait partie de la FASPLI qui regroupe une dizaine d'association du même type aux Issambres

Le PLU a fait l'objet de nombreuses discutions durant les « Conseils » réunissant les administrateurs de l'association et d'échanges pendant les Assemblées Générales.
Le projet de nouveau PLU proposé par la Mairie a été communiquées par mail aux « colotis »

Nous comprenons que la Mairie qui octroie les permis de construire, ne puisse matériellement pas tenir compte des Cahiers des Charges de chaque Associations, ces CdC n'étant plus tous identiques ! Chaque président doit donc aller consulter régulièrement la Mairie pour prendre connaissance des Permis accordés sur son « domaine » et vérifier s'ils respectent le CdC de son Association. Charge à l'Association de se retourner vers le « colotis » demandeur du permis pour obtenir le respect du Cahier des Charges de l'Association.

Si le service des Permis de construire pouvait simplement avertir le Président de l'Association quand une demande est déposée dans son Domaine cela constituerait un grand pas en avant !

L'ASSIB reconnait et apprécie l'avancée importante que représente ce nouveau PLU qui préserve bien « l'esprit initial des Issambres » et remercie sincèrement l'équipe qui l'a établi.

Quelques remarques toutefois ;

Tous les « colotis » s'étant exprimés sont absolument contre les hauts murs « maçonnés » entre les terrains et même le long des rues.
Notre CdC demande, tout autour de chaque un grillage métallique de 1,3 ou 1,5m solidement fixé à un muret de 50cm, éventuellement complété par des plantations. Ceci interdit le passage des sangliers et évite l'impression d'enfermement, et donne une continuité de « jardin ». Cela permet aussi de voir la mer quand on passe dans les rues au lieu d'avoir l'impression d'être « emprisonné ».

Notre CdC prévoit que les piscines soient implantées à plus de 5m des limites de terrain mais des dérogations au cas par cas à 4m voire 3 paraissent acceptables par un certain nombre de colotis.

En ce qui concerne l'interdiction des toits-terrasses les avis sont très partagés !Il aurait été souhaitable que cette interdiction ait été introduite dans le Cahier des Charges /PLU à l'origine des Issambres mais A.Baumont , créateur des « Issambres » lui-même architecte se refusait à brider la créativité de ses collègues !

Le CdC de l'ASSIB n'interdit pas les toits-terrasses, une interdiction via le PLU ne permettrait pas de « cacher » les nombreuses maisons de ce style déjà construite, ce type de construction est à la mode, il paraitrait rétrograde de s'y opposer !

Le Président Alain LACROIX
06 25 43 71 01

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)

CI2 7/3/2022 KO ALK 1/1

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DU NOUVEAU PARC DES ISSAMBRES

(ASANPI)

Le Président,

à

Monsieur le Maire

Mairie

83520 Roquebrune sur Argens

Objet : Elaboration du PLU - consultation des ASL et copropriétés des Issambres

Les Issambres, 13 avril 2021

Monsieur le Maire, Monsieur l'Adjoint délégué à l'urbanisme,

Pour faire suite à votre courrier de consultation sur le PLU du 12 mars 2021 et à nos premiers éléments de réponse transmis dans notre lettre du 24 mars 2021, je vous prie de trouver ci-joint comme annoncé une note de réponse détaillée avec nos remarques et propositions reprenant les différents points de votre questionnaire et intégrant plusieurs autres sujets qu'il nous parait utile de prendre en compte et d'intégrer dans le PLU, particulièrement pour notre zone UCa.

L'ensemble de ces éléments ont été discutés et adoptés à l'unanimité de notre Conseil syndical.

Nous restons par ailleurs à votre entière disposition pour aider à la mise en place du PLU et nous sommes prêts à participer à toute réunion avec vous et vos services pour ce faire.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, Monsieur l'Adjoint délégué à l'urbanisme, en l'expression de notre considération distinguée.

Le Président
Jean Louis MARSAUD

Le Vice-président
Gérard THOMAS

PJ : Note détaillée de réponse à la consultation PLU, et son annexe (plans du lotissement)

Etablissement public à caractère administratif régi par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006. En matière de litige, seul le Tribunal Administratif est compétent.

100 Boulevard de Bagnecol 83380 Les Issambres Tél +33 6 07 30 87 16 e-mail : jlmarsaud@club-internet.fr

ACK 2/7

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DU NOUVEAU PARC DES ISSAMBRES (ASANPI)

Consultation PLU - 2021

Contribution du conseil syndical

Avis et propositions pour l'élaboration des règles du PLU en zone UCa prenant en compte et complétant le questionnaire adressé par le service de l'urbanisme

PREAMBULE

Le lotissement "Nouveau Parc des Issambres" compte 70 lots, et est situé dans la zone UCa d'habitat pavillonnaire diffus (référence aux derniers zonages connus - ancien POS ou projet de PLU de 2017). Les lots sont d'une superficie comprise entre 1170 m² pour le plus petit, et 2065 m² pour le plus grand, les superficies des lots se situant majoritairement entre 1200 et 1500 m².

Les propriétaires, dont certains sont des ressortissants étrangers, sont constitués en A.S.A. (association syndicale autorisée), sous tutelle de l'Etat, qui assure notamment le contrôle des actes (Préfecture du Var) et la gestion financière (services fiscaux/Trésorerie du Muy).

Nous rappelons aussi, comme nous vous l'avions indiqué dans notre courrier du 24 mars dernier, que les propriétaires tiennent à conserver le caractère de zone résidentielle calme de ce secteur des Issambres et qu'en conséquence, de manière évidente, nous souhaitons que le lotissement reste inclus dans la zone d'habitat pavillonaire diffus, c'est à dire en zone UCa du futur PLU.

Eléments de réponses et propositions.

Destination des constructions :

En cohérence avec la vocation d'habitat pavillonaire diffus de la zone UCa, nous demandons que seule soit admise la destination "constructions de maisons individuelles à usage d'habitation, et leurs annexes".

Nous souhaitons notamment que les hôtels, les campings, les habitations légères de loisir, les locaux abritant des activités commerciales ou des activités libérales accueillant une clientèle sur place, ainsi que les bâtiments comportant des logements collectifs, soient expressément interdits dans le règlement de la zone UCa. ***(ce qui répond à la question 1 du questionnaire, s'agissant des logements collectifs).***

Forme urbaine / critères de densité :

Surface minimale d'une propriété pour être constructible : nous demandons que la superficie minimale d'une unité foncière, pour être constructible, soit de 1000 m² au moins.

Zones de non aedificandi/implantation par rapport aux limites séparatives
(cf questions 2, 3 et 4 du questionnaire):
Nous souhaitons que la distance d'une construction soit égale ou supérieure à la moitie de sa hauteur (par rapport au terrain naturel "existant" au point le plus proche de la limite considérée, avec un minimum de 4 mètres. Cette règle s'appliquera également aux bassins des piscines, qui sont des annexes à la construction d'habitation. Nous souhaitons, en conséquence, interdire tout construction en limite séparative de deux unités foncières constructibles.

Implantation par rapport aux voies publiques :
Nous souhaitons de même une règle d'un recul de 4 mètres au moins par rapport à la limite d'emprise de la voie, ou de la limite fixée par un plan d'alignement s'il existe.

Emprise au sol des constructions
(cf question 5 du questionnaire) :
Nous demandons que l'emprise au sol des constructions (maison d'habitation et ses annexes, incluant notamment le bassin et les locaux techniques d'une piscine), soit limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions
(cf question 6 du questionnaire) :
Nous demandons que les constructions, s'agissant de maisons individuelles d'habitation, comportent au plus un rez-de chaussée et un étage (R+1) visibles au-dessus du terrain naturel ou excavé. *(Nous souhaitons ainsi limiter la hauteur totale des façades visibles qui constituent l'impact visuel prépondérant des constructions, et limiter leur configuration visible à R+1.)*
Compte-tenu des configurations particulières de notre quartier (pentes parfois importantes), nous pensons qu'il faut limiter la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ou de la toiture-terrasse, par rapport au terrain naturel "avant travaux" ou excavé, à 7 mètres *(nous parlons ici de la hauteur maximale visible).*

Nous demandons également que soit rappelée l'obligation de fournir un plan altimétrique détaillé établi par un géomètre, à l'appui de toute demande d'urbanisme (permis de construire, ou déclaration préalable de travaux exemptés de permis de construire) relative à une construction créant de l'emprise au sol ou augmentant l'emprise au sol existante.

ALK 4 17

Bien entendu, seront bienvenues toutes règles générales rappelant que les hauteurs absolues des constructions doivent être similaires à celles des constructions voisines, quitte à fixer une règle fixant une différence maximale d'altitude entre les points hauts d'une construction nouvelle, et les points hauts des constructions voisines. *(le but de cette règle serait d'empêcher qu'une construction nouvelle puisse dominer de manière excessive les constructions voisines existantes).*

Il en va de même pour toutes explications "classiques" sur la méthode de détermination des hauteurs d'un projet de construction, qui devraient être également explicitées dans le règlement de la zone UCa. *(utile aux architectes et à tous candidats constructeurs)*

Aspect des constructions :
(cf question 8 du questionnaire, relatif aux toitures-terrasses)
Nous ne souhaitons pas imposer, ni interdire, un style particulier de construction, dans la mesure où nous considérons que des dispositions trop contraignantes en ce domaine peuvent constituer des obstacles aux mutations.
Nous demandons toutefois que, pour les constructions comportant une toiture traditionnelle en tuiles, les pentes de toitures soient comprises entre 25% et 35%, et que les tuiles utilisées soient des tuiles rondes "romanes" ou "canal".
Nous pensons que les toitures-terrasses et les "tropéziennes" peuvent être autorisées, dès lors que, pour ces dernières, les tuiles d'habillage et de toiture visibles (notamment les "génoises") soient, à l'instar des toitures (cf ci-dessus), constituées de tuiles rondes "romanes" ou "canal".

Autres critères d'aménagement et d'utilisation du sol :
Constructions annexes à l'habitation :
Nous pensons qu'il serait utile de rappeler dans le règlement de la zone UCa que, sous réserve du respect des autres règles (constructibilité de l'unité foncière, emprise au sol, implantation, hauteur, ...), les piscines et leurs locaux techniques sont autorisées sur les unités foncières dès lors qu'elles constituent une annexe à une maison d'habitation déjà construite ou à construire sur cette unité foncière, et uniquement dans ce cas. *(ce qui entraîne qu'on ne peut pas réaliser, sur une unité foncière, un projet comportant uniquement une piscine).*

Stationnement des véhicules :
Compte-tenu des caractéristiques des voies de desserte de notre quartier, nous demandons d'abord qu'une règle générale prévoyant que le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques soit écrite, et que soit instaurée l'obligation de disposer et prévoir, sur l'unité foncière considérée, un minimum de 1 place de stationnement pour 60 m² de planchers

ALK5/7

construits ou à construire. Nous pensons également qu'une obligation de conserver ou planter un arbre pour 3 places de stationnement serait de nature à conserver un environnement de qualité, et devrait être écrite dans le règlement de la zone UCa.

Clôtures :

Nous demandons que les clôtures fassent obligatoirement l'objet d'une autorisation (ou, à tout le moins, d'une déclaration préalable).

Les clôtures seront constituées soit d'une grille ou ferronnerie ajourée, soit d'un muret plein de 0,60 m de hauteur maximale, surmonté d'une grille ou d'une ferronerie ajourée. La hauteur maximale de la clôture ainsi constituée devrait être fixée à 1,80 m.

(Nous ne souhaitons pas, en effet, voir se multiplier des murs pleins et hauts, qui "ferment l'espace", et portent atteinte à l'aspect naturel et arboré de notre quartier)

La hauteur maximale des clôtures constituées de plantations en haie, devrait être limitée à 2m.

Imperméabilisation des sols :

(cf question 7 du questionnaire)

Nous préconisons une règle imposant de laisser au moins une surface de 50% de la superficie d'une unité foncière non imperméabilisée (sachant que le bassin d'une piscine est à considérer comme imperméabilisé).

Exemple sur une unité foncière de 1200 m² : une maison d'emprise au sol 250m², un bassin de piscine et son local technique pour 100m², respectent, ensemble, la règle limitant l'emprise au sol à 30% (maximum 360 m²). Ces constructions représentent un total imperméabilisé de 350m².

La règle laisserait alors une possibilité résiduelle de 250m² maximum pouvant être impermabilisés pour revêtir des voies interne d'accès ou de stationnement extérieur des véhicules, des plages de piscine ou des terrasses extérieures de plain-pied non couvertes.

Fait à LES ISSAMBRES, le 13 avril 2021

***Signataires** : Le Président, Mr Jean Louis MARSAUD ; le Vice-Président, Mr Gérard THOMAS ; les membres du conseil syndical, Mme Marie Laure VANHAMME, MM Eric METIVET, Gilles TRIVIDIC, Eric WYBIERALA*

ANNEXE JOINTE : document graphique comportant un plan de situation et un plan d'ensemble du lotissement "Le Nouveau Parc des Issambres"

ACK617

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DU NOUVEAU PARC DES ISSAMBRES (ASANPI)

Documents graphiques

1- Plan de situation

(extrait vue satellite Google Maps)

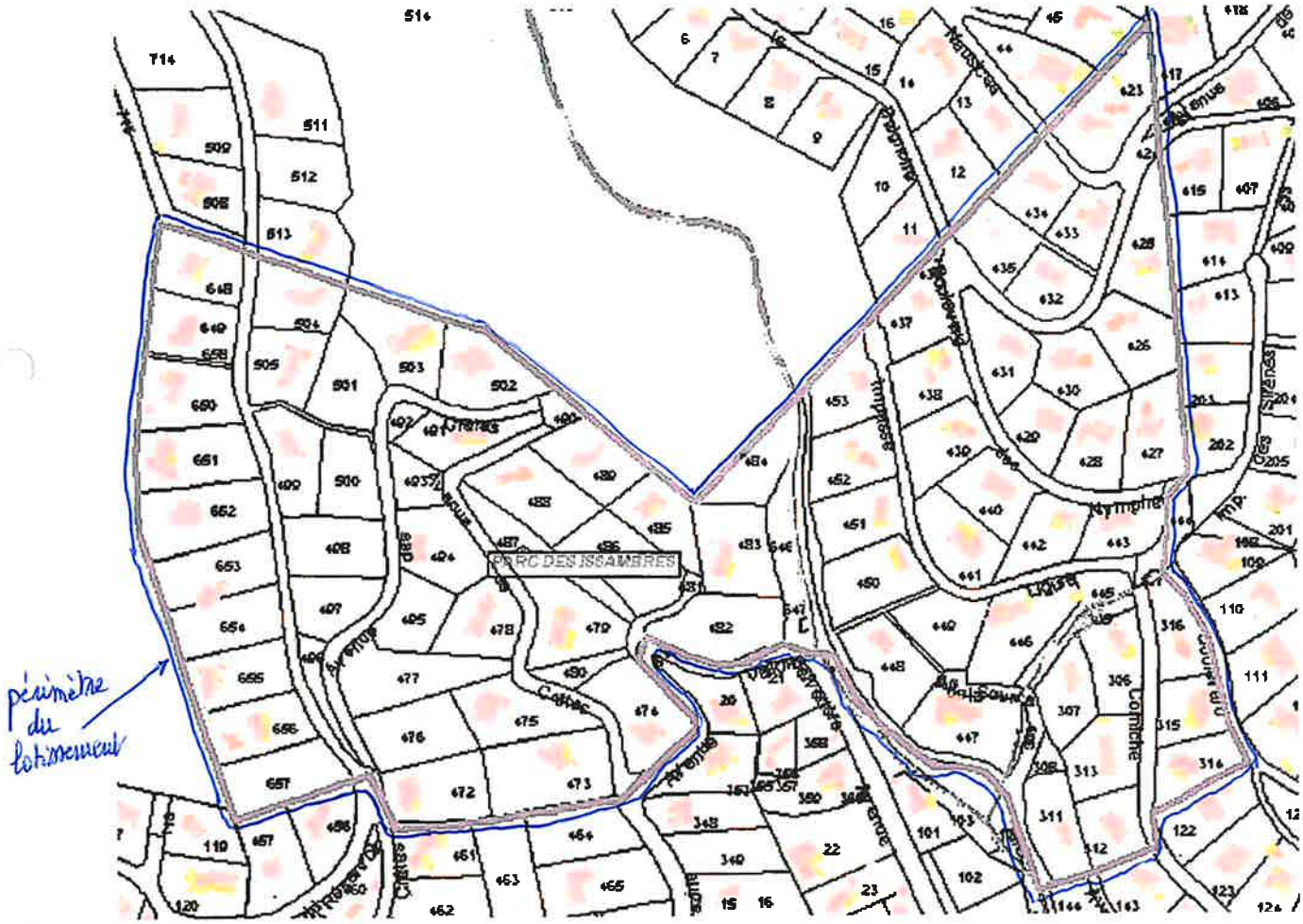


ALK7 17

2 - Plan d'ensemble du lotissement

(délimité par le trait bleu)

(ajouté au mar-épais)



le 7/3/2022

YALK 1/4

Bernard Lenormand
443 Bd des Naïades 83380
06 83 30 47 30
04 94 56 90 18
bernard.lenormand@icloud.com

(I.3)

le 8 mars 2022

Enquête publique PLU
Mairie d'Honneur,Parking des Artichauts
83520 Roquebrune sur Argens

Madame la Commissaire enquêtrice

REQUETE SUR
COMMUNICATION PLU 2022

Je suis résident aux Issambres depuis plus de 30 ans, architecte et membre de l'association PHACI (Patrimoine Historique Architectural et Culturel des Issambres).

J'avais communiqué à Monsieur le Maire ,le 6 octobre 2021 un document montrant l'impact du règlement d'urbanisme sur l'environnent paysager, notamment sur la définition des clôtures des parcelles des lotissements aux Issambres. Lettre restée sans réponse.

Le seul règlement applicable après l'abandon des cahiers des charges et du POS est encore maintenant le RNU en attendant l'approbation du nouveau PLU.

Les anciens cahiers des charges des lotissements avaient le souci de préserver la végétation et d'embellir les voies de desserte tout en ménageant les vues sur la mer pour l' agrément des promeneurs.

Le RNU appliqué depuis plusieurs années a fait proliférer les murs en parpaing de 1,80m de haut non seulement sur les voies publiques mais aussi en limite des parcelles .On circule maintenant entre deux murs opaques sans vue et sans végétation et cela tend à se généraliser .

Le nouveau règlement aurait pu arrêter cet état de fait mais l'article du PLU sur les clôtures reprend celui du RNU sans plus d'ambitions.

Je demande donc que le nouveau PLU reprenne l'esprit des cahiers des charges des lotissements Beaumont: «une maison dans un jardin, un jardin dans un parc» en considérant que les clôtures privées constituent l'espace public.

Merci ,madame d'examiner cette requête et recevez l'expression de ma meilleure considération .

B.Lenormand

P.J.:ma lettre au Maire du 6 octobre 2022 avec argumentaire su la préservation du paysage
Photos des sites.
Art.3 clôtures: cahier des charges des lotissement

6 clôtures ALK 214

CAHIER DES CHARGES

CAHIER DES CHARGES PARTICULIERES :

Le Présent cahier des charges a pour but de faire connaitre officiellement les conditions générales dans lesquelles le lotissement du "DOMAINE DES SIRENES", sis commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var), quartier des Issambres, sera présenté aux futurs acquéreurs des lots de terrain, et qui, indépendamment des clauses spéciales de vente, seront relatées dans l'acte de vente à intervenir entre la Société civile Immobilière "LES SIRENES", et la S.A.R.L. "SOCIETE AGRICOLE DES ISSAMBRES" propriétaires, dudit lotissement, et les acquéreurs éventuels.

Dès approbation du présent cahier des charges, les Sociétés propriétaires, en feront le dépôt enregistré aux minutes de Me MIRAMON, notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var), en y annexant un plan général des routes, des lots et une origine de propriété, tous documents auxquels il sera référé par extrait de minute, pour les ventes des divers lots.

CONDITIONS GENERALES DES VENTES :

Article 1.- Propriété - Jouissance :

La désignation de chaque lot et l'entrée en jouissance, seront spécifiées dans chaque contrat de vente.

Article 2.- Plan de lotissement :

Les lots seront délimités par le Géomètres des sociétés venderesses, aux frais des acquéreurs; toutefois ces derniers pourront faire vérifier leur contenance par un autre Géomètre dans un délai d'un mois; passé ce délai, la contenance indiquée à l'acte de vente, sera réputée comme exacte.

La superficie mesurée comportera la moitié de la largeur des voies publiques, bien que cette surface de voie publique soit abandonnée aux usages communs.

Article 3.- Clôtures :

Les clôtures sur les voies et entre voisins devront être effectuées dans un délai de deux ans.

Sur les voies, l'acquéreur devra se clôtre par un treillis métallique à simple torsion de 1m 50 de hauteur posé sur potelets fer à T scellés dans le sol par massifs maçonnerie.

En cas de déclivité entre les voies publiques et le terrain vendu, un mur bahut de maçonnerie apparente devra être établi aux frais de l'acquéreur et former soutènement.

Les entrées de propriété pourront être soulignées par des piliers maçonnerie de 0m50 x 0m 50 et de 2m. de hauteur avec courronnement pierre, encadrant un portail en bois et fer forgé.

Entre voisins, les mêmes modes de clôture que sur avenues seront établis sur la ligne de division, la moitié

du coût de cette clôture devra être remboursé par l'achat de mitoyenneté qui ne pourra être refusé.

Une plantation de cyprès, pitto-sporum, troènes devra être effectuée en bordure des clôtures; à une seule fin de noyer celle-ci dans un rideau de verdure et ce, dans un but bénéficiant à l'esthétique générale.

Tant que les sociétés vendereesses seront propriétaires des lots limitrophes à ceux ainsi clôturés, il ne pourra leur être réclamé des frais de mitoyenneté, mais les acquéreurs de ces lots devront dans le mois de leur acquisition, rembourser leur part contributive des clôtures mitoyennes, à celui qui les aura fait établir.

Dans un but d'esthétique et pour assurer aux voies du lotissement une bordure d'arbres d'agrément, les acquéreurs de terrain seront obligés de se clôre à 1m 50 en retrait de la limite réelle de leur terrain , et ce, sur la façade bordant les voies. Sur cet espace ainsi créé, qui continuera à rester la propriété de l'acquéreur, le lotisseur s'engage à effectuer, à ses frais, une complantation de mimosas greffés et eucalyptus et, suivant les possabilités, de jeunes pins parasols ou martimes.

Des espaces seront entretenus par le lotisseur, tant que les terrains ne seront pas clôturés, mais dès que cette clôture sera effectuée, l'entretien de cette zône de plantation sera pris en charge par l'acquereur.

Ces dispositions permettront de complanter immédiatement cette zône de 1 m 50 bordant les voies et située devant chaque lot vendu et aux espèces plantées de se développer sans attendre, par le propriétaire, la mise en valeur du terrain lui appartenant.

Le propriétaire, qui sera amené à créer une voie d'accès voisine de l'une des voies du lotissement, à l'intérieur de son terrain , sera tenu, dès la création de cette voie, d'effectuer la pose de buses permettant la libre circulation des eaux de ruissellement dans les caniveaux bordant la voie longeant son terrain; les buses auront un minimum de 30 cm et seront cimentées; elles devront, à l'entrée et à la sortie, être pourvues de murettes en maçonnerie en V de manière que les eaux de ruissellement ne puissent déborder sur la route.

...

De: **Bernard Lenormand** bernard.lenormand@icloud.com
Objet: PLU - clôtures
Date: 6 octobre 2021 à 17:37
À: jcayron@mairie-roquebrune-argens.fr

BL

Monsieur le Maire,

Je vous ai rencontré à la réunion du Conseil de Quartier Issambres- Est et je vous ai fait part de ma préoccupation concernant les préconisations des clôtures des lotissements dans le futur PLU.
Je pense ,en tant qu'architecte DPLG, qu'elles sont un élément essentiel dans l'agrément du paysage des lotissements et qu'elles devraient créer et entretenir le caractère des Issambres en maintenant des vues sur la mer et la végétation naturelle.

Je vous soumets cette réflexion que vous avez bien voulu recevoir et je vous en remercie.

Je joins quelques photos illustrant l'impact d'un règlement sur le paysage.

PDF

Les Issambres Environ...ent.pdf

CLOTURE → LOTISSEMENT BEAUMONT



← clôture "RNU"



CLOTURE LOTISSEMENT BEAU MONT

CLOTURES "RNU"





P AUK 24/03/22 111

CI.4

Mr REPAUX Jean

AU BOIS FLEURI

Chambres d'hôtes, location meublés

La Commande

1241 route de Marchandise

83520 Roquebrune sur Argens Tél : 06 16 25 81 97

Mon email : jean.repaux@wanadoo.fr

Parcelle : AK 99

Section Nn au P

Roquebrune sur Argens, le 24.03.22

OBJET : Requête concernant le PLU de Roquebrune sur Argens

Madame la commissaire enquêtrice,

Exerçant l'activité de Chambre d'hôtes et location meublée sur la parcelle **la Bouverie AK 99 lieu dit la Commande** depuis plus de 20 ans ma propriété se trouve en face du Camping de Parpaillon mitoyenne également avec le mas des vieux oliviers et la maison des cyprès exerçant la même activité ains que biens d'autres dans le même secteur pour lesquels nous sommes classés **Nn** où il est précisé que dans le cadre des règles particulières l l'hôtellerie et le tourisme sont interdits. Mme la commissaire interrogée sur ce sujet précis m'a répondu qu'il fallait se reporter à la liste discrète **des destinations et sous destinations règlementées au paragraphe habitation logement selon l'arrêté du 10 novembre 2016 articles R.151-27 et 28du code de l'urbanisme abrogé remplacé par cette liste**

Ainsi donc au vu des dispositions énoncées précédemment je vous demande de revoir dans la réglementation du PLU dans les règles particulières énoncées dans le chapitre rubrique : commerce et activité de service, la clause hébergement hôtelier et touristique afin que ça cadre avec la liste des destinations et sous destinations réglementées sans ambiguïtés et sans dommage **pour la zone N.** Tout ceci étant dans le droit fil de la vocation touristique et vacancière de Roquebrune sur Argens (j'en veux pour preuve notamment et entr'autres les 3 offices de tourisme sur la commune

PS : Au titre des risques incendie je me suis protégé du risque incendie comme bon nombre de mes voisins avec un RIA sur le bâtiment et un moto pompe puisant dans les 60 m3 de ma piscine et un réseau de lances et tuyaux sur l'ensemble de ma propriété. Nous ne sommes pas concernés par le risque inondation étant sur un promontoir.

Vous demandant de bien vouloir prendre en compte cette requête, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.

J.Repaux

4 ALK 24/03/2022
1/12

ADVANT Altana

CIS

Christophe LAPP
Avocat Associé
Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00
christophe.lapp@advant-altana.com

Madame Anne-Laure KERBOUL
Commissaire-enquêteur
Mairie d'honneur
Parking des Artichauds
83520 Roquebrune-sur-Argents

Le 23 mars 2022

Remis lors de la permanence du 24 mars 2022

Et par email : plu-roquebrune@registredemat.fr

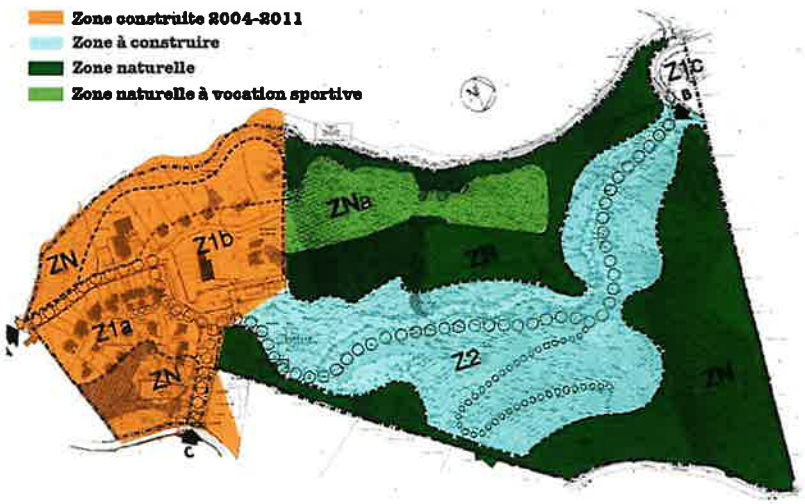
AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE PLU 2022

OBJET : Observations

Madame le Commissaire enquêteur,

J'agis, au nom et pour le compte de la société SRE (domicilié 17 Cambon Bonne Fontaine à Gassin 83580) qui développe la deuxième partie de la ZAC Mas d'Esquières, parcelles cadastrées section CI, numéros 841, 843 et 844, le projet PENTA RESORT *****.

Ce projet a été initié dans les années 1990 : deux tranches ont été réalisées en 2004 et 2011. Il reste la dernière tranche à développer :



ALK 21 12

Ce projet a toutefois été ralenti notamment par son classement dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée (Ci-après « *SCOT* ») voté le 11 décembre 2017 qui avait classé, dans une partie des documents le composant, ces parcelles en espace remarquable (Point sur lequel il sera revenu).

Le SCOT ayant été annulé sur ce point, la société SRE ne peut que regretter d'avoir à faire de nouvelles démarches dans le cadre de la présente enquête publique pour voir intégrer l'analyse du Tribunal dans le projet de PLU.

1. La société SRE a déposé le 11 mars 2022 une demande de permis de construire pur réaliser le projet PENTA RESORT **** : un établissement hôtelier et sportif (conformément au projet de ZAC voté en 1998) 5 étoiles, avec 62 unités composées de chambres et de suites, service de restauration, piscine d'entrainement et centre de remise en forme.

Le positionnement du projet offrira ainsi une offre touristique nouvelle dont l'offre de services, notamment sur plan sportif, permettra une exploitation toute l'année. Le projet permettra donc à la commune de développer une activité touristique hors saison et ainsi des emplois tout au long de l'année (environ 20 à 25 emplois).

Par sa situation (terre & mer), le Penta Resort***** se veut être un acteur incontournable de préparation et d'entrainement des sports natures tels que le triathlon, le marathon, le pentathlon, le cyclisme et enfin les sports nautiques.

2. De surcroît, et si la Commune ne se saisit pas pleinement du sujet, il faut souligner qu'elle s'est engagée auprès de l'aménageur dans le cadre de la convention de développement conclue lors de la mise en place de la ZAC (en application des dispositions de la loi littoral aujourd'hui reprises par l'article L. 341-1 du code de tourisme). L'objectif de cette convention est bien de créer un « ensemble touristique ».

Là encore, la société SRE regrette que le projet de PLU soit déconnecté des engagements pris par la Commune dans le cadre de la ZAC, à l'égard de l'aménageur.

3. Or, ainsi qu'il a été indiqué, ce projet a été retardé par un débat sur le SCOT que le projet de PLU est censé appliquer.

Le SCOT voté le 11 décembre 2017 avait classé, dans une partie des documents le composant, ces parcelles en espace remarquable.

Une procédure a été initiée par la société SRE devant le Tribunal administratif de Toulon pour montrer l'erreur matérielle commise.

Par un jugement n° 1800508 du Tribunal administratif de Toulon rendu le 11 juin 2019, ce dernier a jugé que les parcelles « *ne peuvent être regardées, à la date de la délibération en litige, comme une zone boisée constituant un espace remarquable ou caractéristique*

ALK 3/12

du littoral, nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ».

Le Tribunal a donc annulé la délibération validant le SCOT sur ce point.

Sur la base de ce jugement dont la communauté de communes n'a pas interjeté appel, la société SRE a repris le développement du projet, notamment en travaillant sur les dossiers de demande de permis de construire et en déposant de premières demandes de permis de construire (équipements sportifs ainsi que pour une première partie des constructions) pour l'hôtel PENTA RESORT*****. Les autres dossiers de demandes de permis de construire sont quasiment finalisés.

4. Ce jugement est venu confirmer la position que la société SRE a défendu lors de l'enquête publique en 2018 puis dans divers courriers échangés avec la commune à l'issue de l'enquête publique ainsi qu'après la notification du jugement.

La société SRE regrette donc de devoir à nouveau entrer dans ce débat malgré le jugement du 11 juin 2019 puisque **le projet de PLU fait abstraction de cette décision**.

En effet, le Rapport de présentation montre que les auteurs du projet de PLU ont regardé cette zone comme un « *espace boisé classé significatif* » (Page 31 du Tome I – justification des choix) en application de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme.

Si les espaces boisés classés significatifs ne sont pas nécessairement des espaces remarquables et caractéristiques au sens de l'article L. 121-23, il est impératif de prendre en compte dans ce classement l'importance quantitative et qualitative du boisement (Voir en ce sens CE, 14 novembre 1990, *Dame Collin*, pourvoi n°109154 109372).

Or, comme l'a relevé le Tribunal :

- « *la situation du tènement en cause et notamment de son boisement a nettement changé depuis le 19 septembre 2002 en raison de la survenance d'un important incendie de forêt les 28 et 29 juillet 2003* »,

- « *43 % du tènement correspondent à des zones débroussaillées dont le sol est mis à nu hormis quelques arbres isolés, afin de servir de coupe-feu vis-à-vis des habitations voisines, en vertu d'une obligation de débroussaillement prévue par arrêté préfectoral du 30 mars 2015* »,

- « *Sur les parties non débroussaillées, qui représentent seulement 57 % de la superficie totale des parcelles (…)* », le Tribunal a relevé qu'elles ne présentaient pas « *intérêt botanique ni écologique particulier* », « *les perspectives de retour à la zone boisée d'origine sont limitées compte tenu des deux importantes plages de débroussaillement intensif qui bordent le site* », « *la présence de deux décharges sauvages de matériaux divers* »,

- « *les parcelles litigieuses, qui ne relèvent d'aucune protection réglementaire au titre de la législation de l'environnement ou des sites, ne font pas partie, selon les cartes*

ALK 4/12

du document d'orientations et d'objectifs du SCOT, des milieux naturels et boisés, ni de la trame verte et bleue, ni des paysages à valoriser ».

Malgré ce jugement, le rapport de présentation n'expose à aucun moment les motifs de ce classement en contradiction avec cette décision, se bornant à quelques propos généraux sur ce classement en page 30 du Tome I – justification des choix.

Il vous est donc demandé de souligner dans votre avis l'absence de prise en compte du jugement du 11 juin 2019 mais également l'irrégularité du classement du terrain en espaces boisés classés significatifs.

5. Il faut également souligner que ce classement erroné a conduit la commune à projeter de classer ce terrain en zone Nn, même si ce classement est défini comme des « *espaces naturels sans spécificités particulières* » (Page 63 du Tome I – justification des choix du rapport de présentation).

En effet, aucun autre motif dans le rapport de présentation ne permet de justifier ce classement qui est d'ailleurs en contradiction avec les objectifs et orientations du PADD rappelé en page 64 du Tome I – justification des choix du rapport de présentation :

> « *Protéger le paysage et le patrimoine, éléments identitaires de la commune :*
>
> • *Contrôler l'urbanisation en limitant le mitage, afin d'éviter les effets paysagers néfastes et la perte d'identité des centralités;*
> • *Préserver les espaces naturels qui ont une fonction de respiration paysagère*
> *Préserver de toute urbanisation les secteurs littoraux non bâtis;*
> • *Ne pas étendre les limites d'urbanisation dans les collines des Issambres afin de préserver notamment le paysage, l'environnement et lutter contre le ruissellement* ».

Le SCOT, avant même sa correction par le jugement du 11 juin 2019, indiquait d'ailleurs que le terrain n'est pas regardé comme un milieu naturel/boisé (DOO, page 12, analyse renforcée par l'exclusion du terrain de la classification de réservoir de biodiversité (DOO, Page 82), entrant même dans l'enveloppe urbaine (DOO, page 16).

Le terrain constitue en effet un parfait exemple de mitage où des parcelles sont laissées en l'état alors qu'elles « *sont entourées sur tous côtés par de vastes zones pavillonnaires densément bâties* » (jugement précité).

L'abandon sur le plan urbanistique de ce terrain conduit à des dérives : camping sauvage, dépôt sauvage d'ordures (Extraits de l'étude menée par l'expert Francis BACCIALONE en 2017 en annexe), qui viennent **accroitre le risque incendie** sur ce secteur encerclé d'habitations.

ALK 5/12

Un motif reposant sur une respiration paysagère n'est là encore pas tenable en raison de la densité des zones urbanisées l'entourant (jugement précité) ainsi que du fait de l'absence de son classement dans le SCOT dans des protections telles que par exemple les milieux naturels/boisés, les trames vertes et bleues ou encore les réservoirs de biodiversité (SCOT et jugement précité).

Enfin, le terrain s'inscrit dans la zone urbanisée du fait de son encerclement et n'a d'ailleurs pas été classé dans les paysages à valoriser (jugement précité).

Dans ces conditions, il vous est également demandé de souligner dans votre avis l'absence motifs conduisant à classer le terrain en zone Nn.

6. En dernier lieu, il faut souligner que le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs et orientations du PADD qui tendent notamment à :

- Diversifier l'offre en hébergement touristique
- Conforter et diversifier l'économie touristique et valoriser la création de structures d'accueil respectueuses de l'environnement, des paysages et inscrites dans une logique de développement durable.
- Favoriser l'implantation de structures d'hébergement touristique de qualité (gîtes, écolodges, résidences hôtelières par exemple...) afin de compléter un tourisme estival de masse par un tourisme désaisonnalisé, culturel, sportif et patrimonial ouvert notamment sur l'Europe.
- Favoriser l'installation de structures hôtelières pour étendre et diversifier l'offre d'hébergement touristique, prioritairement dans un contexte de renouvellement urbain, ...

Extrait du PADD, page 15

Dans une commune où les réserves foncières sont extrêmement limitées, ce projet permettrait également de s'inscrire dans un terrain encerclé par une urbanisation dense (et dans l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT, DOO, page 16) dont la mobilisation est essentielle au sens de la loi littoral, notamment depuis sa modification par la loi ELAN en 2018 visant à combler les dents creuses.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Christophe Lapp

PJ

ALK 6/12

Extraits de l'étude menée par l'expert Francis BACCIALONE en 2017

(L'étude complète pourra être communiquée à la demande du commissaire enquêteur)

ALK 7/12

Surface de la zone	500 m² environ
Description de la zone	Zone de décharge sauvage de restes végétaux et de matériaux divers (bois, bidons en plastique, vieux climatiseur, blocs de ciment, ferrailles, conteneurs plastique, brouettes, pierres,…
Espèces végétales relevées lors de nos visites sur le site	Jeunes pins parasol (3) (PINUS pinea) Pins maritimes (PINUS pinaster) de grande taille dont 2 sont morts Mimosa (ACACIA dealbata) Inule (INULA viscosa) Ronce commune (RUBUS fruticosus) plante de décharge et de lieux abandonnés Grande oseille (RUMEX acetosa) Fenouil (FOENICULUM vulgare) Graminées (Genres et espèces non identifiables : sécheresse)
Hauteur de la végétation	Les arbres ont des tailles dépassant les 2 mètres ; les arbustes et la végétation les recouvrant a une hauteur d'environ 2 mètres

<u>Remarque</u> : Nous avons constaté lors de notre visite sur place le 3 octobre 2017 qu'un camion d'entreprise d'espaces verts venait vider des déchets végétaux.

Au vu des traces sur la piste, ces accès sont fréquents.

En raison de la masse relativement importantes de déchets verts entreposés et du risque qu'ils représentent en cas d'incendie, il convient, à notre avis, de fermer les accès afin de limiter les accumulations de risques potentiels.









<u>Vues de la zone 3 de décharge sauvage – 12 juin 2017 et 3 octobre 2017</u>

Francis BACCIALONE – Ingénieur E.N.S.S.A.B.A. – Expert Près la cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE

12, Boulevard Albert 1° - Le Roi Chevalier C - 06 600 ANTIBES - ☎ 06.12.14.40.16 - Télécopie : 09.55.44.35.49 - Mail : fbaccialone.expert@gmail.com

Cabinet F. BACCIALONE - S.A.R.L. TBEX au capital de 15 000 € - N° SIRET 531 900 538 00012 – N° Intracommunautaire : FR 22531900538000 12





Vues de la zone 3 de décharge sauvage – 12 juin 2017 et 3 octobre 2017



Vues de la zone 3 de décharge sauvage – 12 juin 2017 et 3 octobre 2017

CONCLUSION : Cette zone a une surface de 500 m² environ. Elle est en fait une zone de décharge sauvage de matériaux divers et de déchets verts.

Cette décharge non contrôlée est, à notre avis, une source de danger potentiel en raison du risque d'incendie des matériaux entreposés.

Les végétaux présents sur cette zone sont essentiellement implantés à la périphérie de la décharge et ne présentent aucun intérêt botanique.

On ne peut parler sur le plan botanique d'espace remarquable et cette zone ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

ALK 9/12

Extraits du DOO du SCOT

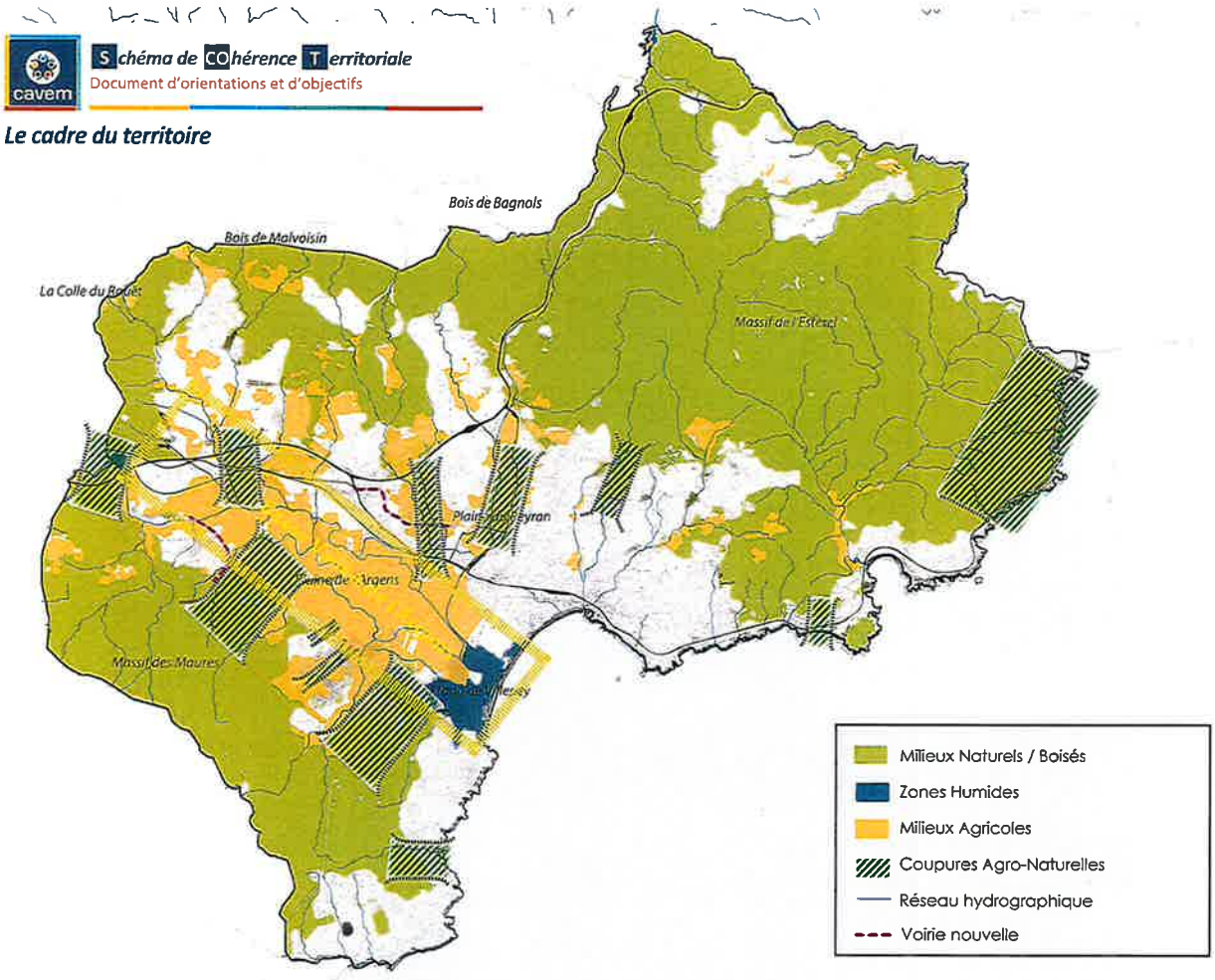
ALK 10/12

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

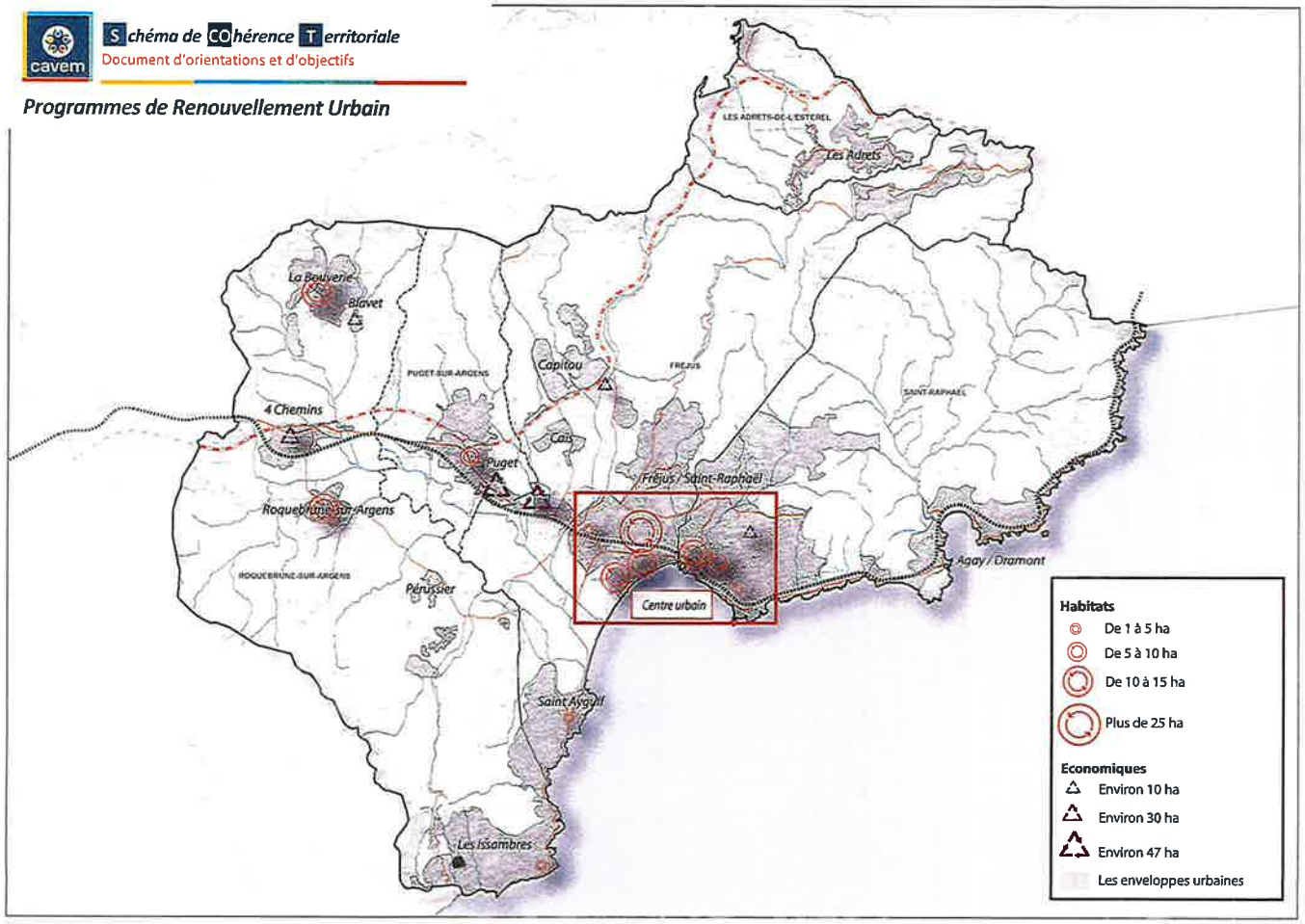
Document d'orientations et d'objectifs

Le cadre du territoire



ALK 11/12

2.1. LES UNITÉS PRIORITAIRES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

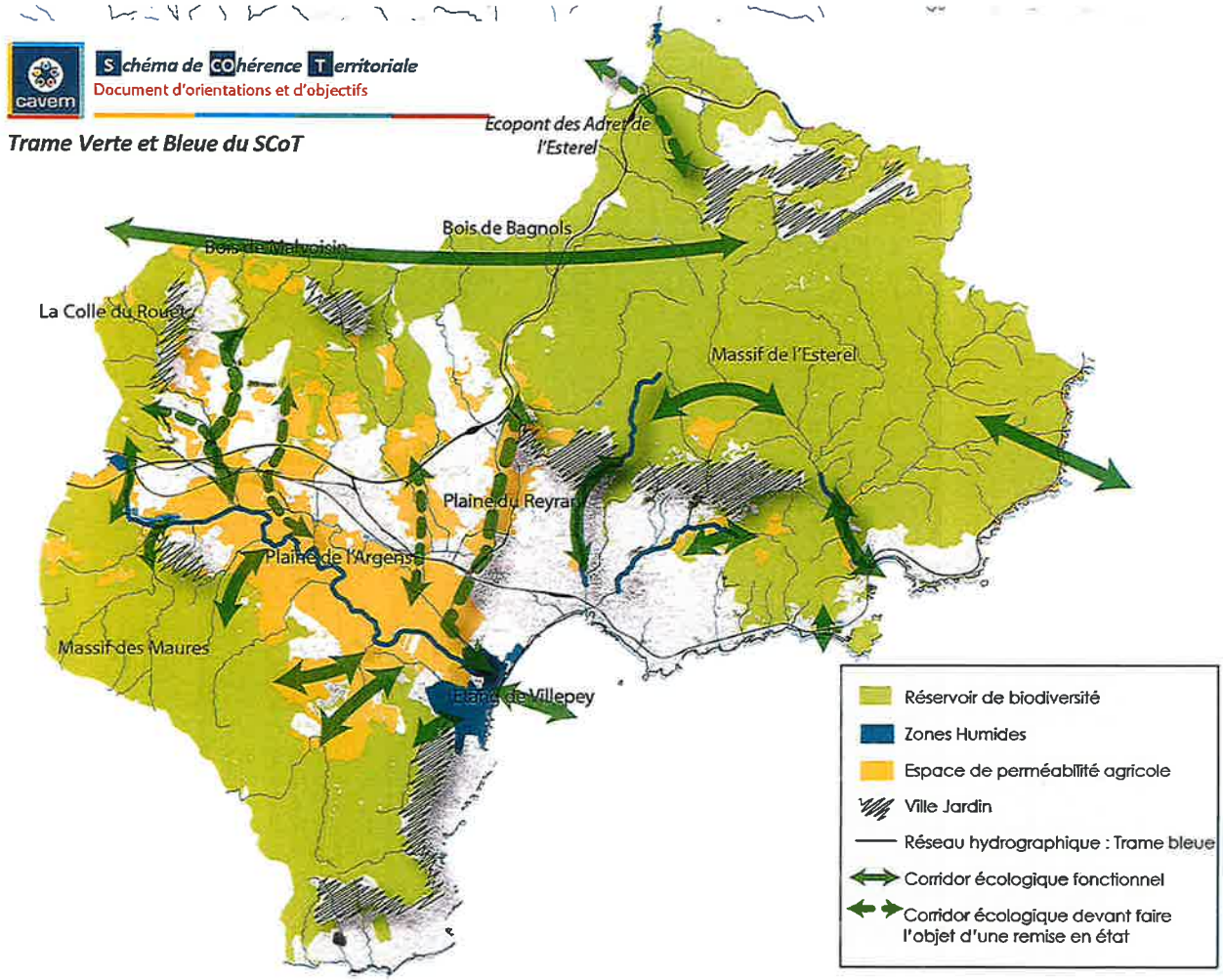


cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Trame Verte et Bleue du SCoT



YALK 1/6
24/03/22

CI.6

Madame Anne-Laure KERBOUL
Commissaire enquêteur
Mairie annexe des Issambres

Lettre remise en mains propres

Les Issambres, le 22 mars 2022

Objet : Observations sur projet de PLU arrêté – Secteur « San Peïre », quartier « Les Issambres ».

Madame le Commissaire Enquêteur,

1- La société « ROXIM MANAGEMENT » est titulaire d'un compromis de vente consenti par la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS signé le 28 décembre 2018. Ce compromis concerne diverses parcelles cadastrées section CD n° 175, 176 et 204, d'une contenance cadastrale de 2.500 m2 situées rue « des Arapèdes » et 83 boulevard « des Murènes », outre 485 m2 d'emprise publique à déclasser.

- Ce compromis de vente faisait suite à une délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2018 qui approuvait les objectifs poursuivis par la collectivité et les termes de cette cession.

La Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS avait en effet souhaité engager un projet de requalification de cette place « San Peïre » au cœur de ville du quartier littoral des « Issambres ».

A cet effet, la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS avait organisé une consultation sous la forme d'un d'appel à projets à l'issue de laquelle le projet présenté par la société « ROXIM MANAGEMENT » avait été retenue.

- C'est ainsi que la société « ROXIM MANAGEMENT » a obtenu sur cette unité foncière un permis de construire délivré par la Mairie de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS le 31 janvier 2020, autorisant la construction d'un ensemble immobilier de 42 logements collectifs comprenant un commerce et des services municipaux pour une surface de plancher créée de 3.257 m2.

2- Toutefois, la nouvelle municipalité mise en place à la suite des dernières élections de mai-juin 2020 a tenté de remettre en cause les choix et décisions qui avaient été pris par l'ancienne municipalité,

Roxim Management SAS Espace Club 7 - 448, rue de la Roqueturière - 34090 Montpellier - Tél. 04.67.917.917 - Fax 04.67.917.918
E-mail : roxim@roxim.com - Site web : www.roxim.com
Capital 1.279.775 Euros - RCS Montpellier 432.429.819 (2000B00986) - Siren 432.429.819
N° TVA intracommunautaire FR 23432429819 - Membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

- Ceci devait notamment conduire le Conseil Municipal à prononcer arbitrairement le retrait de la délibération du 11 décembre 2018 au terme d'une délibération adoptée le 6 mai 2021.

Mais cette délibération totalement illégale était censurée par le Juge des Référés du Tribunal Administratif de TOULON par Ordonnance du 7 juin 2021.

- Par ailleurs, le permis de construire accordé le 31 janvier 2020 devait faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de TOULON.

Si dans cette affaire, la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS informait les Juges administratifs de sa volonté de ne pas défendre le permis pourtant accordé par la Commune (...) le Tribunal Administratif, par Jugement du 15 juin 2021, rejetait la requête et confirmait ainsi la légalité de ce permis de construire.

Mais un appel était interjeté par les requérants devant la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE, où le litige est actuellement en cours.

3- Quoi qu'il en soit et de ce rappel, il y a lieu de constater que la société « ROXIM MANAGEMENT » est donc à ce jour titulaire d'un compromis de vente régulièrement consenti par la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS sur l'unité foncière précitée située secteur « San Peïre », quartier « Les Issambres », à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, sur lequel elle détient un permis de construire régulièrement accordé le 31 janvier 2020.

- Ce permis de construire a été délivré sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme dans la mesure où le Plan d'Occupation des Sols qui couvrait le territoire de la Commune était devenu caduque au 17 mars 2017, faute pour la Commune d'avoir pu approuver avant ce terme la révision générale de son POS valant élaboration en PLU.

- La nouvelle municipalité a décidé de reprendre et poursuivre la procédure d'élaboration de son PLU arrêté par délibération du 6 octobre 2021.

C'est ce PLU qui est soumis à enquête publique ouverte en Mairie du 28 février 2022 au vendredi 1er avril inclus, et pour laquelle vous avez été désignée par la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON, Commissaire Enquêteur.

4- A cet égard et en l'état des documents consultés sur la plateforme mise à la disposition du public, la société « ROXIM MANAGEMENT » entend émettre les observations suivantes.

Bien que le plan de zonage soit particulièrement peu lisible – ce que n'a pas manqué de dénoncer la Sous-Préfecture de DRAGUIGNAN dans le cadre de son avis de synthèse émis le 23 décembre 2021, il apparaîtrait que l'unité foncière que doit acquérir la société « ROXIM MANAGEMENT » de la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS sur laquelle elle a obtenu son permis de construire délivré le 31 janvier 2020, serait classée en zone urbaine de type « UB ».

❖ La société « ROXIM MANAGEMENT » ne peut que s'étonner de l'intégration de cette unité foncière de la Place « San Peïre » dans une telle zone dont il apparaît que le règlement comprend de nombreuses dispositions et prescriptions qui vont en **totale contradiction avec les règles sur le fondement desquelles le permis de construire a été accordé le 31 janvier 2020 à la société « ROXIM MANAGEMENT ».**

Vous trouverez ci-après un tableau qui fait la synthèse et qui récapitule les règles futures envisagées incohérentes avec les règles qui ont fondé la délivrance du permis de construire accordé à la société « ROXIM MANAGEMENT ».

Article	**Futur PLU**	**PC délivré / application du RNU**
Implantation des constructions par rapport à la voie publique	Recul obligatoire	Implantation à l'alignement possible
Hauteur	Hauteur 9m. La règlement du plan parallèle ne permet plus l'implantation du projet même sur une hauteur réduite.	Non règlementée
Emprise au sol	40%	Non règlementé. Emprise au sol du projet supérieure à 40%
Traitement environnemental et paysager	Taux de perméabilisation d'au moins 30%	Non réglementé. Taux de perméabilisation inférieur à 30%
Implantation par rapport à la limite séparative	h/2 avec 4 m minimum	h/2 avec 3 m minimum
stationnement	Nombre de places requises pour le même projet 102 places dont 85 privatives	Nombre de places réalisées 95 places dont 65 privatives

A ces règles s'ajoutent une servitude de mixité sociale qui imposerait la réalisation d'un programme de construction comprenant 100% de logements social, alors que le permis accordé à la Société « ROXIM MANAGEMENT » n'en comprenait que 30%.

Il est inconcevable que la Commune n'ait pas pris en compte les droits acquis au titre du permis de construire qu'elle a accordé le 31 janvier 2020 et a entendu totalement les ignorer dans le cadre de l'élaboration de son PLU pour, et dans le cadre du PLU arrêté, prévoir des règles bien plus restrictives que celles qui ont permis de délivrer un projet identique à celui accordé le 31 janvier 2020.

La Commune, au regard du permis accordé le 31 janvier 2020 sur ce secteur « San Peïre » défini au terme d'une consultation sous la forme d'un d'appel à projets, aurait nécessairement dû prévoir une réglementation adéquate et compatible avec ce projet car il est inconcevable que la société « ROXIM MANAGEMENT » puisse réaliser cette opération tout en étant confrontée à une réglementation restrictive, ce qui à l'avenir l'empêcherait de

pouvoir faire évoluer ce projet qui apparaîtrait comme n'étant pas conforme à une règlementation adoptée postérieurement.

❖ Au surplus, la classification du secteur « San Peïre » en zone urbaine de type « UB », dotée d'une réglementation favorisant une urbanisation peu dense, apparaît être entachée d'illégalité à plusieurs égards.

- D'une part, cette règlementation vient en contradiction avec les orientations d'aménagement contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU qui, en page 27, identifiait le secteur « San Peïre » comme constitutif d'une « centralité à conforter », identifié en cela par une étoile jaune.

Le choix de classer ce secteur en zone urbaine peu dense s'inscrit donc en **incohérence** avec cette orientation d'aménagement du PADD au mépris des dispositions de l'article L 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

> « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3. »

- D'autre part, ce projet de règlement de zone « UB » qui favorise une urbanisation peu dense, ne peut qu'accroître l'étalement urbain et la consommation de l'espace, ce que la Sous-Préfecture de DRAGUIGNAN, dans le cadre de l'avis de synthèse de l'Etat du 23 décembre 2021, a fortement critiqué et **ce qui méconnaît les dispositions de l'article L 101-2 b) du Code de l'Urbanisme.**

- Enfin, le SCoT en vigueur a identifié la place « San Peïre » comme une centralité qui mérite toutefois de faire l'objet d'un renforcement de sa capacité d'accueil.

Ce renforcement de capacité d'accueil est loin d'être traduit par le projet de règlement prévu dans le cadre de la zone « UB » du PLU arrêté.

Un tel règlement s'avère donc **incompatible avec le SCoT** en vigueur en méconnaissance de l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble de ces considérations, la société « ROXIM MANAGEMENT » vous prie donc, Madame le Commissaire Enquêteur, d'émettre un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté en tant qu'il prévoit sur le secteur de la place « San Peïre » une classification en zone « UB » dotée d'un règlement qui ne permet aucunement la réalisation d'un projet de requalification et de centralité urbaine et qui porte atteinte aux droits acquis tirés du permis de construire accordé le 31 janvier 2020 par la Mairie de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de nos sincères salutations.

Anaïs THOUROT
Directeur Général

AUC 5/6

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE
DE
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

DOSSIER : N° PC 083 107 19 S0194
Déposé le : **13/12/2019**
Affichage dépôt : **16/12/2019**
Demandeur : **SAS ROXIM MANAGEMENT**
448 Rue de la Roqueturiere
34090 MONTPELLIER
Nature des travaux : **Construction de 42 logements collectifs, de services municipaux et d'un commerce**
Sur un terrain sis à : **83 Boulevard des Murènes à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83520)**
Référence(s) cadastrale(s) : **107 CD 175, 107 CD 176, 107 CD 204 (2991,32 m²)**

ARRÊTÉ

Accordant un permis de construire au nom de la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Monsieur JEAN-PAUL OLLIVIER, Maire de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;
Vu le « R.N.U » règlement national d'urbanisme.
Vu l'arrêté municipal n°2019/314 du 03 octobre 2019 portant délégation d'une partie des fonctions de M. Le Maire à M. André COURTIL.
Vu l'Article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010, N°2010-1658 du 29 décembre 2010.
Vu la demande de permis de construire présentée le 13/12/2019, par la SAS ROXIM MANAGEMENT, pour la construction de 42 logements collectifs, de services municipaux et d'un commerce sur un terrain situé 83 Boulevard des Murènes cadastré section(s) 107 CD 175, 107 CD 176, 107 CD 204 à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83520) pour une surface de plancher créée de 3369,50 m².
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 16/10/2019, pour une puissance de raccordement 550 kVA triphasé.
Vu l'avis de VEOLIA en date du 2/10/2019.
Vu l'avis du Département du Var en date du 8/11/2019.
Vu l'avis de la commission communale d'accessibilité en date du 17/01/2020.
Vu l'avis de la commission de sécurité de l'arrondissement de Draguignan en date du 23/01/2020.
CONSIDERANT la saisine de monsieur le préfet en date du 16/12/2019 en vertu de l'article L.422-5 du CU.
CONSIDERANT qu'à défaut de réponse dans le délai d'un mois cet avis est réputé favorable en vertu de l'article R.423.59 du CU.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le présent Permis de Construire est **ACCORDE,** ladite déclaration est assortie des prescriptions et réserves énoncées aux articles ci-après.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS FINANCIERES
Le montant de la Taxe d'aménagement dû à l'occasion de cette autorisation de construire fera l'objet d'une notification ultérieure par M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

ARTICLE 3 : AMENAGEMENT DES ABORDS
L'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité d'effectuer la déclaration d'achèvement des travaux seulement après réalisation de l'ensemble des éléments du projet autorisé et notamment l'aménagement des abords (accès-plantations-clôture)

AUK 6/6

ARTICLE 4 : CONTROLE Conformément à l'article L 461-1 du Code de l'Urbanisme, le représentant de l'état (DDTM) le Maire ou ses délégués peuvent à tout moment effectuer des visites en cours de chantier afin de contrôler la conformité des constructions avec la présente autorisation. Ce droit de visite pourra aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant six ans.

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le 31 JAN. 2020
Pour Le Maire
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme

André COURTIL

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS * (Var) *

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux, ou « Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr »

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.
Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

24/03/2022 YAUK 1/5

CI7

BOCAERT LAURENT
Résidence belle vue
326 avenue du ponant
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS
lbocaert@club-internet.fr
06.27.56.42.78

Madame la commissaire-enquêteur
Madame Anne-Laure KERBOULE
Mairie de Roquebrune Sur Argens

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Le 22 mars 2022

Madame la commissaire-enquêteur,
Sous promesse de vente pour les parcelles cadastrées CP 177 et CO 79, je vous sollicite afin que le zonage de ces parcelles soient ajustées.

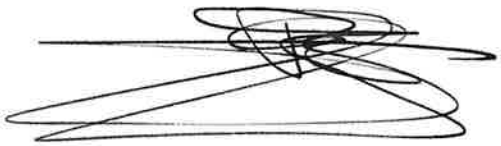
Concernant la parcelle CP 177.
En date du 20 juillet 2021, j'ai déposé un certificat d'urbanisme qui m'a été retourné positif en date du 23 juillet 2021 avec un zonage UG.
Je vous sollicite afin que cette parcelle reste classée constructible et soit mise en zone UD.
Les parcelles voisines CP 174, CP 175 et CP 176 sont mises en zone UT alors qu'elles sont utilisées en maisons individuelles et non en zone d'hébergement touristique. Elles devraient être en zone UD.

Concernant la parcelle CO 79.
Les parcelles voisines CO 75, CO 76, CO 77 et CO 78 sont classées en zone UD.
Je vous sollicite afin que la parcelle CO 79 soit elle également classée en zone UD.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous voudrez bien apporter à mes demandes.

Restant à votre disposition, veuillez agréer, Madame la commissaire-enquêteur, mes salutations distinguées.

Laurent Bocaert



P.J :
Certificat d'urbanisme du 23 juillet 2021
Plan de cadastre
Plan du futur zonage.

AUK 2/5

REPUBLIQUE FRANCAISE

ROQUEBRUNE

COMMUNE
de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

DOSSIER : N° CU 083 107 21 S0597
Déposé le : **20/07/2021**
Demandeur : **Maître BOCAERT LAURENT**
Nature des travaux : CU d'information
Sur un terrain sis à : **CORNICHE DES ANGES à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83520)**
Référence(s) cadastrale(s) : **107 CP 177**

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré
au nom de la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Monsieur JEAN CAYRON, Maire de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Vu la demande présentée le 20/07/2021 par Maître BOCAERT LAURENT, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 107 CP 177 pour une superficie totale de 1690 m²
- situé CORNICHE DES ANGES à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83520)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants
Vu l'arrêté municipal n° 2020/198 du 04 Août 2020 portant délégation d'une partie des fonctions de M. le Maire à M. Gilles PRIARONE.

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.
Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

PAZ et RAZ de la ZAC du Bougnon – secteur UG
Schéma de Cohérence Territorial Var Estérel Méditerranée approuvé le 11/12/2017, modification simplifiée N°1 approuvée le 24/09/2018.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Carte d'aléas du Plan Préfectoral de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt de février 2006

Article 3

ALK 315

Le terrain est soumis au droit de préemption au bénéfice du Préfet.

Article 4

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,3 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Versement pour sous-densité	NEANT

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :
- Taxe d'aménagement (T.A.)
- Redevance Archéologique.

Article 6

Observations et prescriptions particulières :

- Les études du PLU étant suffisamment avancées, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.
- Nous vous invitons à contrôler si une ou plusieurs des parcelles concernées sont situées dans le périmètre d'un lotissement. Dans cette éventualité, il vous appartiendra de vérifier si celui-ci est soumis à un cahier des charges réglementant d'une manière particulière les constructions, les distances aux limites, les hauteurs ou tout autre élément.

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le 23 JUIL. 2021
Pour Le Maire
M. Gilles PRIARONE
Adjoint délégué à l'urbanisme

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)
Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ALK 4/5

Département :
VAR

Commune :
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : CO
Feuille : 000 CO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

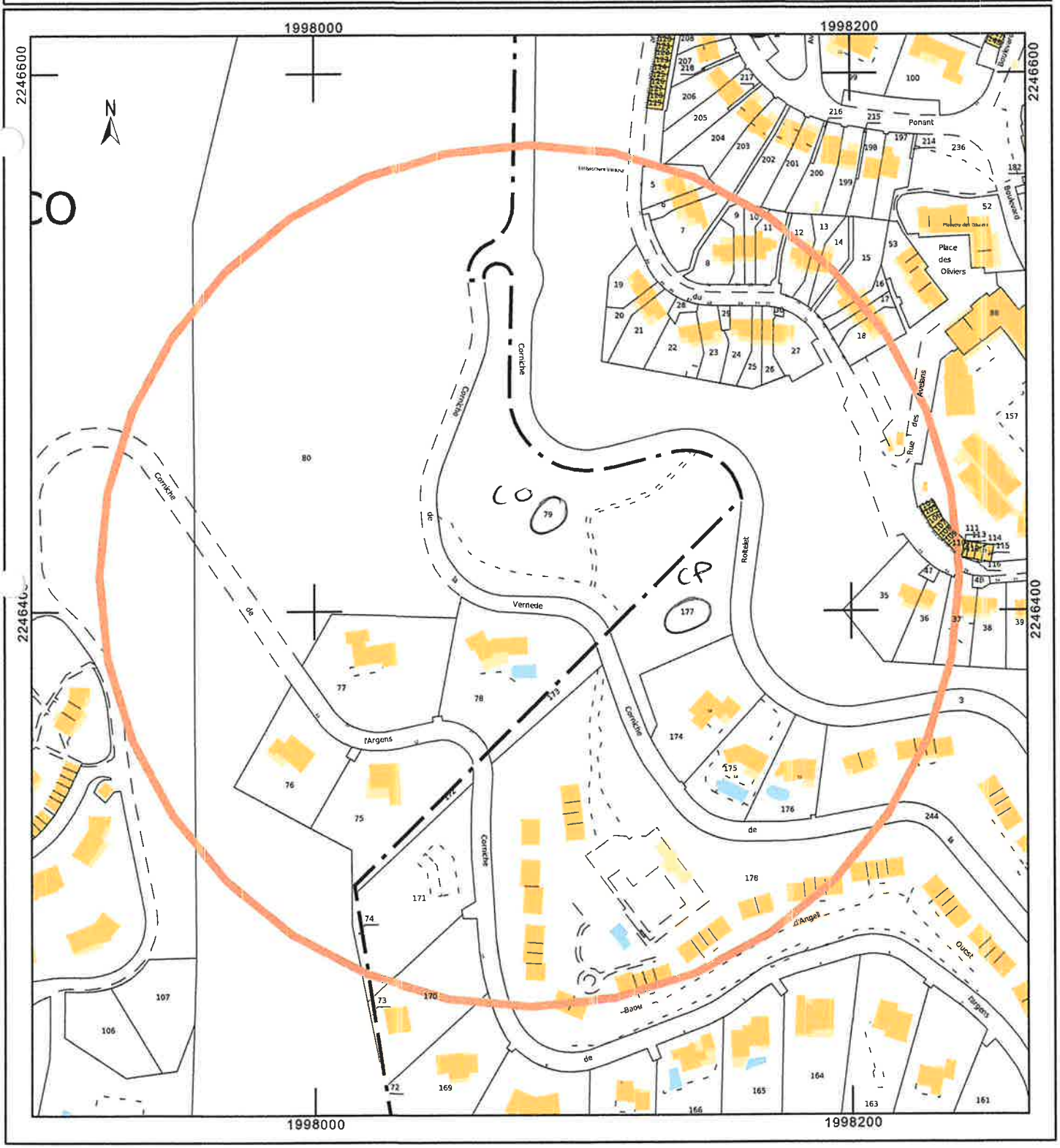
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

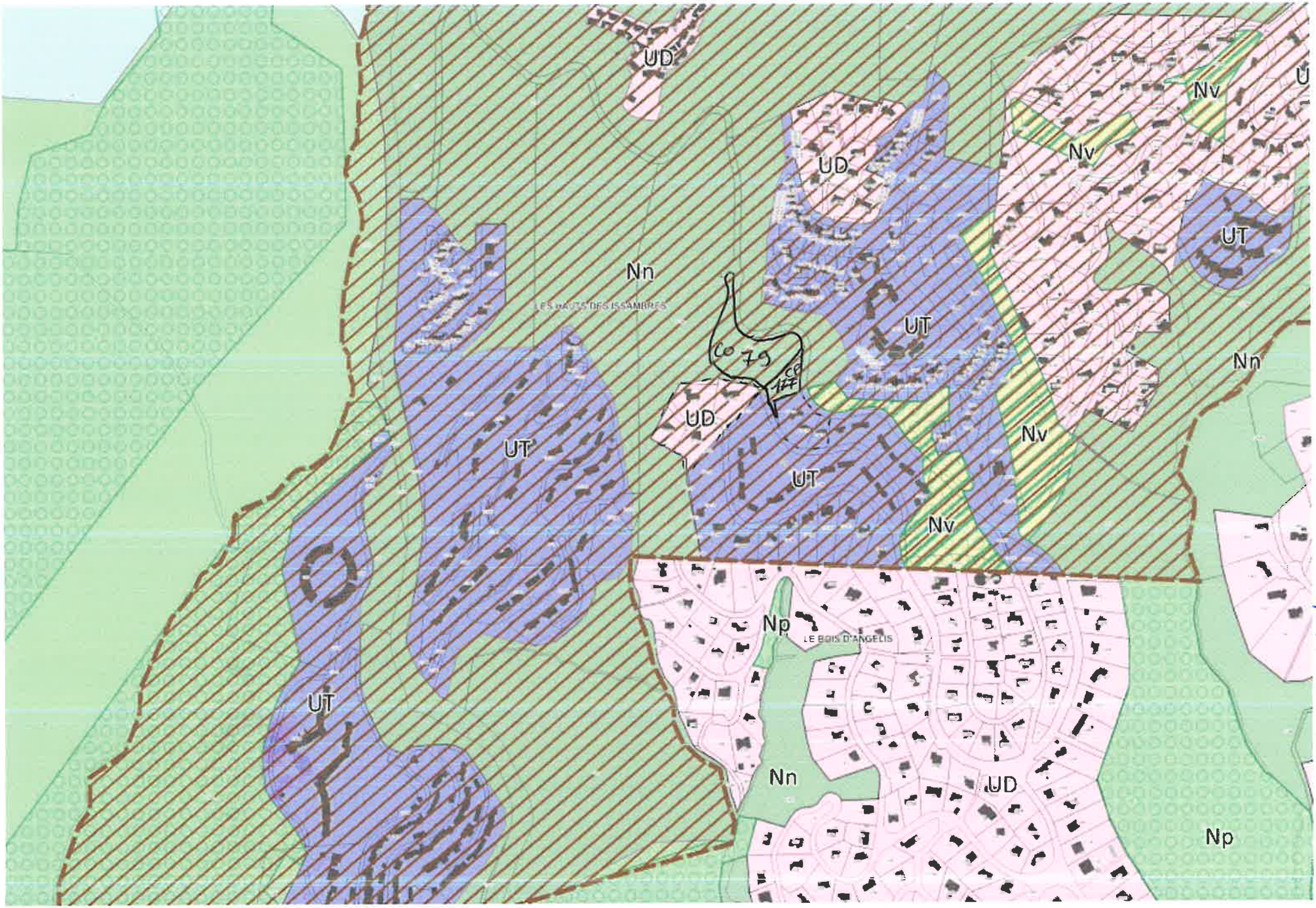
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




UD
Nv
UT
Nn
LES HAUTS DES ISSAMBRES
CO 79
CO 177
UD
UT
Nv
UT
Nv
Nn
UT
Np
LE BOIS D'ANGELIS
Nn
UD
Np

AUC 5/15

Le 08/03/2022

C.I.8 ALK 1/4/22 1/1

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Signatures : nom- prénom- adresse Ingrid HELLET 126, Rue du Vieil au Soleil 83380 LES ISSAMBRES

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

I. Hellet

15103122

ALK 1/4/22 1/1

C19

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Signatures : nom- prénom- adresse

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

Danièle Falco les Issambres.

CT.10 ALK 1/4/22 1/1 13703122

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Signatures : nom- prénom- adresse

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

Mme Conforcter - Jacqueline
16. Domaine de Valmar
83.380 Les Issambres

C.I.11 1/4/22 A LK 111 15103/22

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Signatures : nom- prénom- adresse

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

REGNIER Françoise
132 rue du midi au soleil
83 380 Les Issambres -

F Regnier

15103/22

CE.12 1/4/22 ACK 1/1

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Signatures : nom- prénom- adresse

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

Le vers Mme Ferrier Christine
313 Bd des Collines
83380 Les Issambres

15103/22

CE13 1/4/22 ALK1/1

ENQUETE PUBLIQUE P L U VILLE DE ROQUEBRUNE/ARGENS - .Mars 2022-

Quartier de

SAN PEIRE LES ISSAMBRES

A Me le commissaire Enquêteur

Nous résidents de SAN PEIRE LES ISSAMBRES souhaitons protéger l'harmonie et l'intégrité de nos lotissements, avec mention particulière pour le centre du village de notre jolie station balnéaire :

- En proposant de ne pas céder aux sirènes des bétonneurs ,

- En s'assurant que les constructions ne constituent aucune gêne pour les vues incomparables dont bénéficient l'ensemble des résidents (vue mer et collines) et plus particulièrement « sanctuariser » la valeur immobilière de chacune des villas et bâtiments existants .

Enfin pour atteindre cet objectif honorable, nous demandons à ce que soit également pris en compte le cahier des charges de la totalité des lotissements sans exclure(voir compte rendu mairie de la réunion publique du 7/09/2021 salle Robert Manuel) celui du domaine de SAN PEIRE quant aux servitudes liées à la nature des matériaux ,la hauteur des bâtiments qui devraient en tout état de cause être limitées à 7 mètres à la corniche R+1 et non comme prescrit dans le projet PLU à 9 mètres R+2.

Nous attendons la prise en compte de nos observations . Inscrites au P.L.U, elles auraient l'avantage de préserver le caractère provençal des bâtiments qui fait par ailleurs la spécificité de notre village et son charme.

Entre temps, veuillez agreer Madame le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Signatures : nom- prénom- adresse Mme Monique - 5 Place de la mairie 83380 les Issambres

Copie de la présente transmise aux associations CSAI et A CCR

Mme

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-s/ARGENS 64 (Var)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ville de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

PIECE 9

Registre de la Bouverie

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) **:**

- ❑ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ❑ CARTE COMMUNALE
- ❑ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ❑ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ❑ ALIÉNATION
- ❑ SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- ❑ AUTRES :

relatif à : l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens

(1) Cocher la case correspondante

SEDI 30700 UZÈS (2001) - Mairies **328560**

Fabriqué en France

BOUVERIE

OBJET DE L'ENQUÊTE

élaboration du plan local d'urbanisme de Roquebrune-sur-Argens

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2022/35 en date du : 4/02/2022

de : M. le Maire de Roquebrune-sur-Argens ☐ (1)

de : ☐ (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M Mme Anne-Laure KERBOUL

Président de la commission d'enquête : M ..... qualité .....

Membres titulaires : M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

Membres suppléants : M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

Durée de l'enquête : 33 jours

Date d'ouverture : 28/02/2022 Date de clôture : 01/04/2022

Siège de l'enquête : Mairie d'honneur de Roquebrune-sur-Argens

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

Mairie d'honneur - Mairie annexe de la Bouverie - Mairie annexe des Issambres - du lundi au vendredi - de 8h à 12h et de 13h30 à 17h00

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 28 feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à la mairie d'honneur

le	10 mars 2022	de	8	heure	00	à	13	heure 30
le	01 avril 2022	de	12	heure	00	à	16	heure 30
le	A la mairie annexe de Issambres	de		heure		à		heure
le	7 mars 2022	de	8	heure	00	à	12	heure 00
le	24 mars 2022	de	13	heure	30	à	17	heure 00

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2) la mairie annexe de la Bouverie

le	16 mars 2022	de	8	heure	00	à	12	heure 00
le	22 mars 2022	de	13	heure	30	à	17	heure 00
le		de		heure		à		heure
le		de		heure		à		heure
le		de		heure		à		heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de .....)
(3) Rayer la mention inutile.

AC AUK

RB. 1 NOULIN RAYMOND Romain pour le compte de Pierrette RAYMOND, Martine Raymond et Clémentine NOULIN RAYMOND a remis une note signée de 4 pages avec 3 annexes à savoir un plan géoportail et un plan du PLU délimitant la propriété familiale le 22/03/2022.

Moulin

RB. 2 le 1er Avril 2022 - Vu et connu Joint ce jour - Jacques GONZALEZ et Thérèse MASSET le Bouscat -

RB. 3 L'ASL La Novenaire a bien pris connaissance du PLU et notamment du projet immobilier R+2 prévu sur les terrains constructibles situés à La Bouscie et appartenant à la municipalité.
En tant que représentants de près de 1000 colotis, il est de notre devoir d'assurer la défense de ces derniers. En l'état actuel, ce projet R+2 entraînera inéluctablement un préjudice quant à la valeur des biens immobiliers de ces colotis. Par ailleurs il générera d'autres nuisances portant atteinte à la qualité de vie et d'environnement (imperméabilisat° des sols, risques d'inondations suite au ruissellement des eaux sans compter l'évacuation des eaux usées dirigées vers une station d'épuration déjà très sollicitée) de l'ensemble de nos colotis et plus particulièrement des riverains du projet en question.
Si l'extension des groupes scolaires nous paraît légitime

AUK

et justifié, en revanche, l'ASL que nous représentons n'est pas favorable à la construction de ces logements R+2.

Nos souhaits exposés, nous restons ouverts à toute concertation concernant ce projet.

Nous vous prions d'agréer nos sentiments les meilleurs

01/04/22

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
LA NOVENAIRE
Mairie annexe de La Bouverie
83520 ROQUEBRUNE/ARGENS
06 09 46 64 64

Le Président

RB4 01.04.2022
GUIEN Françoise
12 Rue P. Picasso 83520 Roquebrune s/Argens.

Reçu ce jour une pétition concernant le projet d'urbanisation de construction de la parcelle CS 745 de 18 pages.
Pétition adressée à Mr le Maire.

RB5 01.04.2022
GUIEN Françoise
12 Rue P. Picasso 83520 Roquebrune s/Argens.
Doléances individuelle sur la parcelle CS 745 - 2 pages urbanisation.
adressée à Mr le Maire

R8.6

01/04/22

Johnny rodrigues.
36 RUE jean mermoz, la bouverie

J'apporte a ce jour un avis défavorable sur le projet de construction situé derrière l'école élémentaire.
A ce jour les infrastructures (écoles, routes...) ne permettent pas d'accueillir de nouveaux logements.
Si projet il venait a y avoir a l'avenir, merci de respecter les habitants du "bon paradou" en proposant de l'habitat de "plain pied" (ou de faible hauteur) afin de causer le moins de nuisances possibles.
Concernant la zone UJ représentant une majeur partie de la bouverie, votre projet impose que les constructions doivent être implantées a 5 mètres des limites séparatives, ce qui posera problème pour une majeure partie des habitants. Cette distance devrait être rapportée à 3m ou idealement 4m pour les terrains supérieurs à 750m² et 2mètres pour les terrains inferieurs à 750m².
L'emprise au sol est de 20%, risque également de poser problème pour d'éventuelles petites extensions pour les residents du quartier. une emprise au sol de 25 ou 30% serait plus coherente. (dans le POS il y avait avant la suppression du COS, 30% d'emprise au sol et 20% de COS)
Bien cordialement,

ALK

CB 1 courrier reçu de M. François HENRY le 16 mars 2022 2p

CB.2 courrier reçu de M. Christophe LAURENT le 16/3/2022 4p

CB.3 courrier reçu de M. ANADO le 16/3/2022 2p

CB. 4 courrier reçu de Mme Marilyne COURTOT le 16/3/2022 2p

CB. 5 courrier reçu de l'Association des Riverains du Rocher de Roq le 22/03/22 1p

CB. 6 courrier reçu de M & Mme Christian & Simone REBOA le 22/3/22 2p

CB.7 courrier reçu de M. Romain DOUCEN-RAYMOND le 24/3/22 7p

CB.8 courrier reçu de Mme Christelle PONS le 22/3/22 14p

CB.9 courrier reçu de Mme Françoise GUIEN le 1/4/22 2p

CB.10 courrier reçu de M. Jacques GONZALEZ le 1/4/22 2p

CB.11 pétition reçue le 1/4/22 (NON à la CS745) 18p

ALK SC

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Anne-Laure KERBOUL déclare clos le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 28/02/2022 au 01/04/2022

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 6 notées de RB.1 à RB.6

de la page n° 2 à la page n° 5

En outre, j'ai reçu 11 lettres, notes écrites ~~ou courriels~~ qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s). notés de CB.1 à CB.11.

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 11 pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 8/4/22

à M. Jean CAYRON

A Roquebrune-sur-Argens, le 1/4/22

Signature

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-S/ARGENS 64 (Var)

AGK

1 exemplaire également remis en main propre le 16/03/2022

CB.1 ALK 21/03/22

1/2

PIECE 10

François HENRY
28 bis, rue Richaud
78000 VERSAILLES
f.k.henry@orange.fr

11 courriers annexés au registre de la Bouverie numérotés de CB.1 à CB.11 (renvois de la liste des observations)

Versailles le 7 mars 2022

Lettre Recommandée avec A.R.

Madame Anne-Laure KERBOUL
Enquête publique PLU
Mairie d'Honneur – Parking des Artichauts
83520 ROQUEBRUNE sur ARGENS

Adresse concernée : 1626 Chemin des Hauts Pétignons

Objet : Requêtes PLU de ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Madame la Commissaire,

Cette lettre concerne ma résidence située 1626 chemin des Hauts Pétignons à Roquebrune sur Argens. Elle figure au cadastre sur la parcelle AX 126.

Dans le cadre de la consultation ouverte pour l'élaboration du PLU en cours, je souhaite formuler les requêtes suivantes afin d'obtenir :

1- Le bénéfice du « détourage » des bâtis figurant au cadastre sur la parcelle AX 126
2- Le classement en zone NN des parcelles n°: AX 126, AX151, AX 156, AX 157, AX 162.
3- Le classement des parcelles n° AX123, AX124, AX149, AX151, AX155 en zone agricole
4- La régularisation au cadastre de très anciennes modifications intervenues sur les assises des chemins qui entourent ma propriété.

Ces requêtes avaient été présentées lors de l'enquête précédente par courrier en date 31 janvier 2018 à l'adresse du Commissaire-enquêteur et rappelées dans une lettre adressée à Monsieur le Maire en date du 3 avril 2019. Il s'agit :

1 D'obtenir le bénéfice du « Détourage » des bâtis figurant sur la parcelle AX 126 du cadastre.

Dans la précédente étude menée pour l'élaboration d'un PLU en 2018, le « détourage » des constructions existantes avait été admis et figuré symboliquement sur la carte. Je demande que cette disposition soit reconduite dans le PLU en cours d'étude. Cette disposition me permettrait quelques petits aménagements rendus nécessaires notamment pour le stockage de matériel indispensable pour l'entretien des abords de la propriété.

2 -D'obtenir le classement en zone NN des parcelles cadastrées AX 126, AX151, AX156, AX157, AX162.

Les obligations faites aux propriétaires depuis quelques années d'entretenir leurs terrains, sur une surface totale de plus de 3 hectares, nécessitent des engins de motoculture volumineux qu'il faut pouvoir remiser et entretenir. Parallèlement dans chaque famille des besoins nouveaux apparaissent et enfin le risque de vol nous oblige à ne rien laisser à la vue de tous lors de nos absences. Il m'apparait donc indispensable que les habitations acquises bien avant l'actuelle réglementation très contraignante (achat en 1981) puissent répondre à cette situation et être adaptées.

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (Var)

Par ailleurs, je suis très attaché à la sauvegarde et à la restauration du patrimoine rural ancien, le bâti et le paysager. Ma maison a été construite vers 1830. Depuis cette date elle a appartenu à deux familles roquebrunoises avant la nôtre. La toiture d'un bâtiment a été détruite par le feu lors du débarquement des alliés en 1944 (m'a-t-on dit). Depuis les hauts des murs se sont dégradés faute d'avoir pu les protéger.

Je souhaite être autorisé selon les règles d'urbanisme et en respectant les aspects de la ruralité de l'époque, à réhabiliter cette partie de bâtiment en vue de pouvoir y remiser et entretenir les matériels agricoles mentionnés ci-dessus. Pour ce faire je demande le classement en zone NN des parcelles AX 126, AX151, AX156, AX157, AX162.

3 D'obtenir le classement en zone agricole des parcelles AX 124, AX 149, AX168, AX169

Ma propriété est une ancienne exploitation agricole. Les terres y ont été cultivées jusqu'en 1972. Par négligence de ma part ou par manque d'information, je n'ai pas réagi en temps opportun lorsqu'elles ont été classées en EBC, détruisant ainsi sans raison leur capacité de terre agricole. Je souhaite pouvoir avec l'assistance d'un conseil spécialisé dans les plans de gestion forestière leur redonner leur caractère agricole semblable à celui des propriétés voisines.

De plus, dans l'intérêt général des habitants des Pétignons, toute nouvelle zone entretenue constitue un élément de protection supplémentaire en cas de feu de forêt. Le quartier des Pétignons est une zone très sensible et exposée au risque d'incendie. Mon but est, entre autres projets de recomposition à caractère agricole, de pouvoir maîtriser la progression abondante des mimosas, véritables allumettes en cas de feu. Le reclassement en zone agricole permettrait avec les parcelles voisines déjà nettoyées de constituer un pare-feu côté nord du chemin des hauts Pétignons face au pare-feu réalisé par la commune côté sud.

Je demande donc que les parcelles numérotées AX124, AX149, AX168, AX1169, soient reclassées en « zone agricole (A) ».

4 -D'obtenir la régularisation au cadastre d'anciennes modifications intervenues sur les assises des chemins qui entourent ma propriété

Sur les cartes du dossier du PLU figurent les anciens tracés des chemins qui ne correspondent plus à la réalité. Leurs assises ont été modifiées depuis de nombreuses années. Il s'agit :

- Du chemin des Hauts Pétignons dont le tracé a été modifié en 1981 à hauteur de ma propriété. Après des années d'attente, la modification a été régularisée par document hypothécaire normalisé signé le 20 avril 2000.
- De l'ancien chemin des Pétignons qui a fait l'objet d'un échange de parcelles avec la commune de Roquebrune sur Argens en date du 23 août 1991, enregistré devant Maître Miramon, notaire et signé avec Monsieur André Cabasse, maire de Roquebrune.
- Du débouché du chemin des Bas Pétignons sur le chemin des Hauts Pétignons, à environ 100m de mon entrée (1626) en liaison avec la modification de 1981.

Cette requête relève d'une mise à jour des cartes au cadastre qu'il est nécessaire d'acter.

Je reste disponible pour un rendez-vous téléphonique à votre convenance au 01 39 50 38 53. Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à la lecture de cette lettre avec l'espoir d'obtenir satisfaction, et je vous prie de croire, Madame la Commissaire, en l'assurance de toute ma considération.

(CB-2) YALK 16/03/2022 1/4

SAS LES CHATAIGNIERS

Parc d'activités pôle Capitou sud

409 avenue Louis Lépine

83600 FREJUS

Mme KERBOUL ;

Par la présente, nous souhaitons porter à votre connaissance un projet économique qui a été discuté et validé avec la Commune de Roquebrune sur Argens lors de réunions de travail. **Le site se trouve en zone urbaine à vocation économique au lieudit Le Blavet**.

Ce projet devait être pris en compte dans le PLU mais il a été mal traduit. Les conditions de la concertation ne nous ayant pas permis d'accéder au document (il n'était pas possible d'obtenir les pièces du PLU avant arrêt du dossier ou de poser des questions précises lors de l'unique réunion publique concernant le centre du territoire), il ne nous a pas été possible de demander des ajustements avant l'Arrêt du PLU. D'où le présent courrier.

Le site objet de la demande concerne les parcelles cadastrées section AH numéros 41, 42, 43, 55, 58, 261, 309, 311, 352, 354, 454 et 455 au lieudit Le Blavet. Il s'étend sur un total de 3,12 ha (surface cadastrale).

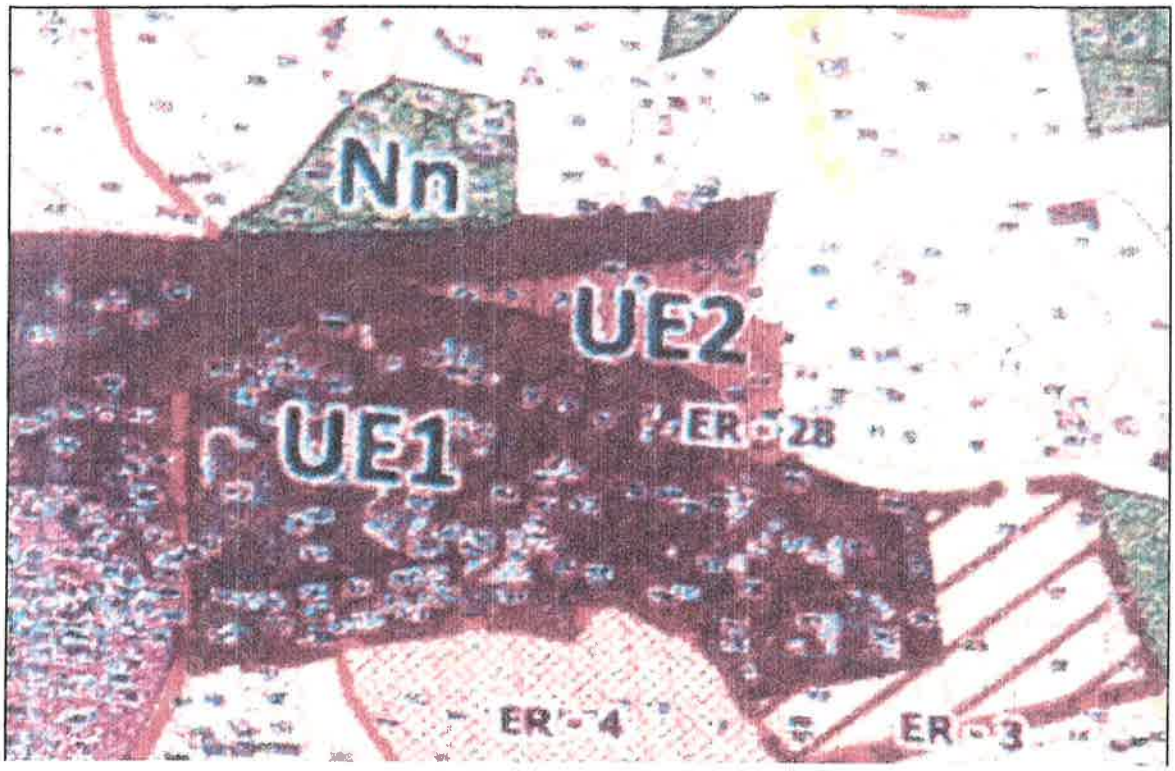


Vue aérienne avec parcellaire sur le site étudié (source : géoportail.gouv)



Vue sur le site depuis la RDN7

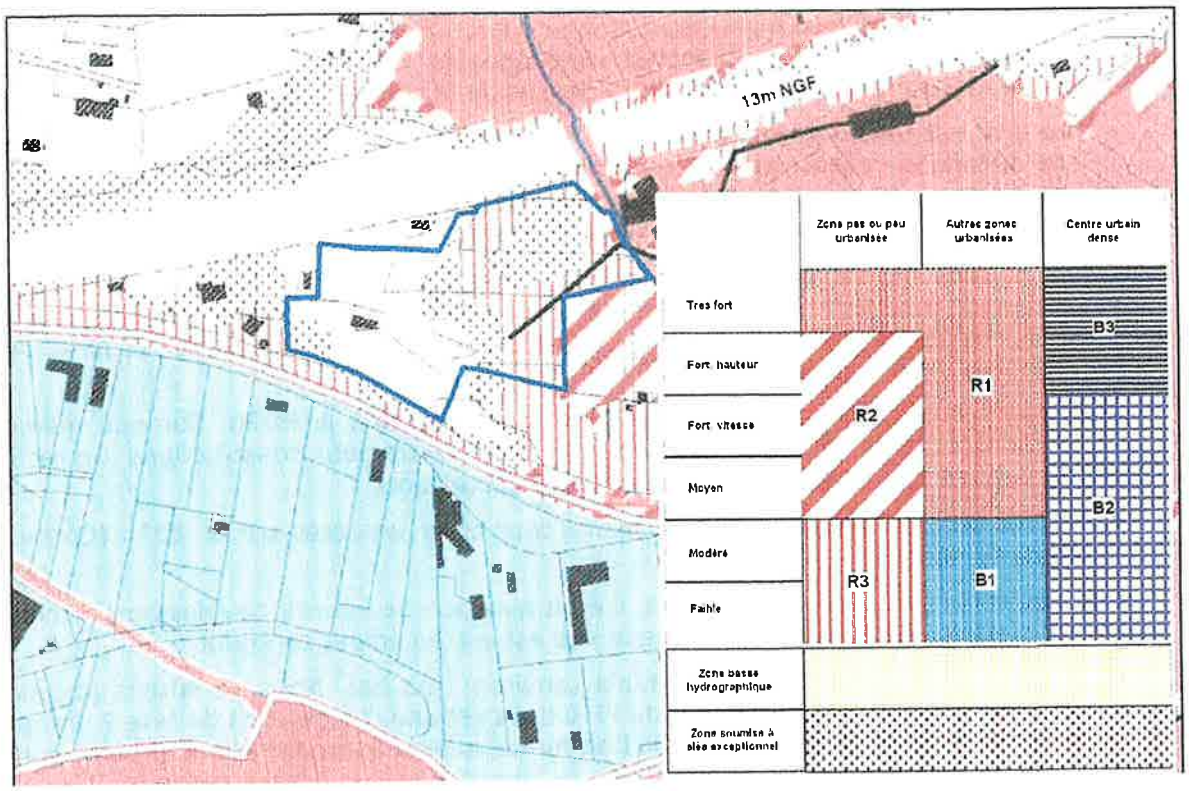
Le Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune sur Argens a été arrêté le 06/10/2021. Pour le Blavet, le règlement graphique est malheureusement à une échelle si réduite qu'on ne peut observer avec précisions la limite des zones. De même, il est impossible de voir les emplacements réservés.



Extrait du PLU arrêté (photo prise en mairie après Arrêt, le document pdf n'étant pas

A priori, il n'y a ni espace boisé classé, ni espace paysager inconstructible sur le site (du moins à l'échelle visible du document). L'emplacement réservé n°28 concerne un giratoire qui serait au sud-est du site étudié.

La limite des zones UE2 et UE1 semblent suivra la zone rouge du PPRi :



Extrait du PPRi en vigueur

De fait, la limite de la zone urbanisable serait la suivante :



Division du site (a priori) entre zones urbaines U et zones agricoles A

Aussi, nous notons les points suivants :

- La surface exploitable à vocation économique (UE1 mais surtout UE2) serait au mieux de 1,63 ha si tout est acquis ;
- En zone R3 du PPRi, sont notamment interdits la création de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles ainsi que la création d'entrepôts. Il n'est donc pas envisageable d'étendre la zone vers l'Est dans les années à venir.

- Dans la zone soumise à aléa exceptionnel (partie Est des zones UE2 et UE1), la face supérieure du premier plancher aménageable des constructions devra être implantée au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de référence.
- **Le site est uniquement à vocation industrielle. L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services accueillant du public, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les entrepôts et les bureaux sont interdits !**
- La surface au sol maximale de toute construction est de 40% et la hauteur maximale fixée à 9 m. 30% des espaces doivent être perméables (parmi lesquels 60% végétalisés). Il y a donc un résiduel de 30% pour les accès et aires de stationnement imperméabilisés.
- Il faut respecter une distance de 25 m par rapport à la RD7n. Sur une même propriété, un recul de 3 m minimum est imposé entre deux constructions. Un recul de 4 m est imposé par rapport aux limites parcellaires.
- Il faut obtenir l'accord du gestionnaire pour créer un accès sur la RD7n (Conseil Départemental).

Lors de nos échanges avec la Commune, il était question de pouvoir développer l'activité économique sur le site. Or, il s'avère que le site est extrêmement contraint :

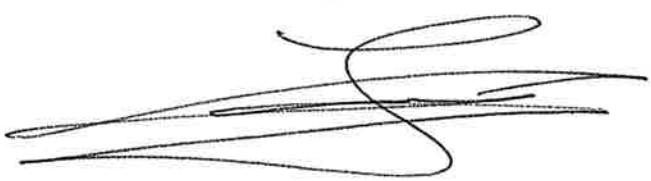
- Seule la partie Ouest est exploitable (environ 1,63 ha). Nous ne faisons aucune demande concernant la révision du PPRi car c'est une compétence de M le Préfet et nous avons bien conscience que la Commune ne peut agrandir la zone urbaine vers l'Est. Mais nous sommes donc obligés de travailler sur un espace restreint.
- Seules des industries sont possibles ! Et cela est vraiment problématique. En conséquence, nous demandons **un classement en secteur UE1** qui a les mêmes règles constructibles que UE2 mais dans lequel il est possible de faire de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, du commerce de gros, des activités de services accueillant du public, des entrepôts et des bureaux (seul l'hébergement hôtelier et touristique y est interdit).
- Au vu de l'étroitesse de la zone, les 40% d'emprise maximale au sol risquent d'être un peu justes. Surtout, la hauteur maximale est de 9 m maximum alors qu'un réhaussement du rez-de-chaussée est imposé à l'est, en zone inondable. Selon les projets envisagés (bureaux, industrie, artisanat, etc.), il faudrait peut-être se laisser une **marge de manœuvre dans le règlement écrit (notamment la prise en compte des contraintes techniques inhérentes aux bâtiments d'activités).**

Suite à l'avis des personnes publiques associées, et notamment de M le Préfet, il est à craindre que le PLU ne puisse être approuvé (vice de forme et de fond) sauf à reprendre en profondeur le dossier et refaire un arrêt du PLU. Si un nouvel arrêt est projeté par la Commune, ce serait l'occasion d'intégrer nos remarques.

Ces dernières ne constituant que des modifications mineures (elles concernent une zone UE du PLU), elles pourraient également être intégrées avant approbation du PLU si jamais la Commune ne souhaitait pas refaire un Arrêt.

Fait à FREJUS, le 08/03/2022

Le président, Christophe LAURENT



Christophe.cdjsud@gmail.com

CB3 1 ALK 16/03/2022 1/2

Michaël AMADO
Isabelle AMADO
Ariane AMADO
Diane AMADO
77 Rue de l'Assomption
75016 PARIS

Paris, le 9 Mars 2022

Madame la Commissaire
enquêtrice
Mairie de ROQUEBRUNE sur ARGENS
Place des Félibres

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Adresse concernée :
348 Chemin des hauts Pétignons
83520 Roquebrune sur Argens
Cadastrée : Section AZ, N° 99, La Maurette, Surface 3 ha 09 a 90 ca

Madame la Commissaire,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU de Roquebrune je me permets de porter à votre connaissance les observations suivantes concernant notre résidence entourée de terrains que nous possédons dans le quartier des Pétignons (cf. références cadastrales ci-dessus) :

Au titre d'une donation que j'ai effectuée en date du 27 Juillet 2011 par acte de Me Lelouche, Notaire à Epinay-sur-Orge (91), mes filles Ariane AMADO et Diane AMADO sont nues-propriétaires et mon épouse Isabelle AMADO née BOCCARA et moi (Michaël AMADO) sommes usufruitiers d'une maison et de terrains cadastrés : Section AZ, N° 99, La Maurette, Surface 3 ha 09 a 90 ca, à l'adresse suivante : 348 Chemin des hauts Pétignons - 83520 Roquebrune sur Argens. Je les représente dans le cadre du présent courrier.

Notamment, nous vous indiquons que la plupart des habitants du quartier des Pétignons ne sont pas raccordés au réseau d'eau courante de Roquebrune. L'eau disponible provient uniquement de forages. En cas d'incendie, en l'absence de bornes à incendie, les seuls accès à de l'eau pour les services de lutte sont constitués par les quelques piscines privées (la seule citerne de 30.000 litres a été enlevée il y a plusieurs années et jamais remplacée).

Comme de nombreux autres propriétaires, nous faisons chaque année débroussailler à nos frais, les accès et les alentours de notre résidence selon les normes en vigueur (passage de 4 mètres de large) afin de permettre la circulation des véhicules de secours.

Il serait donc logique que le seul accès à l'eau, à savoir les piscines, soit étendu en permettant à tous les propriétaires de bénéficier des piscines et de leurs annexes sur les unités foncières supportant au moins une construction à usage d'habitation.

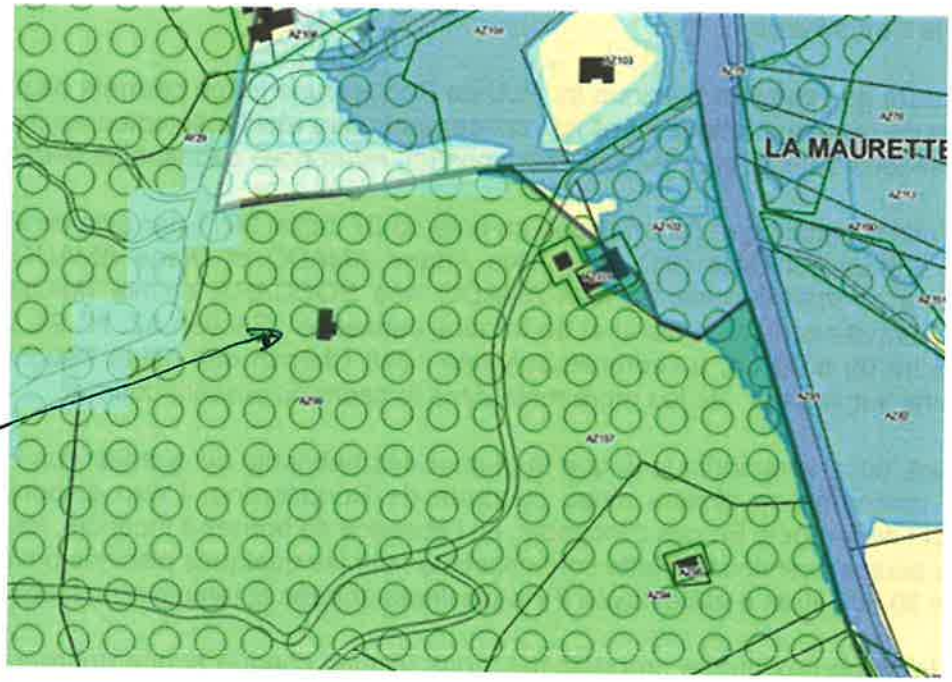
A ce titre, nous vous demandons que notre propriété puisse passer de la zone N actuelle à une zone Nm. Cela permettrait d'édifier des constructions légères afin, par exemple, stocker du matériel agricole (constructions indispensables pour répondre à l'obligation légale de débroussaillement autour des maisons), ou pour construire des piscines/réserves d'eau (pour la lutte anti-incendie).

A ce titre, il serait capital que notre maison soit « détourée » (comme le sont les maisons de nos voisins directs) pour permettre à l'avenir, des réhabilitations et des modifications mineures de notre construction.

Il en va de la sécurité et de **l'intérêt général** de notre habitation et, plus généralement, des habitants de notre quartier.

Demeurant à votre disposition à toutes fins, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire, l'assurance de notre parfaite considération.

Michaël AMADO



SECTION AZ 99 MAISON A DETOURER

CB4 x 1 ex

Marilyne COURTOT

Cavalière - Entraîneur - Instructeur



06.22.74.82.59

Diplômée par "Le Cadre Noir" de Saumur

.....

Travail et valorisation du cheval
Commerce du cheval de sport
Coaching CSO et dressage

.....

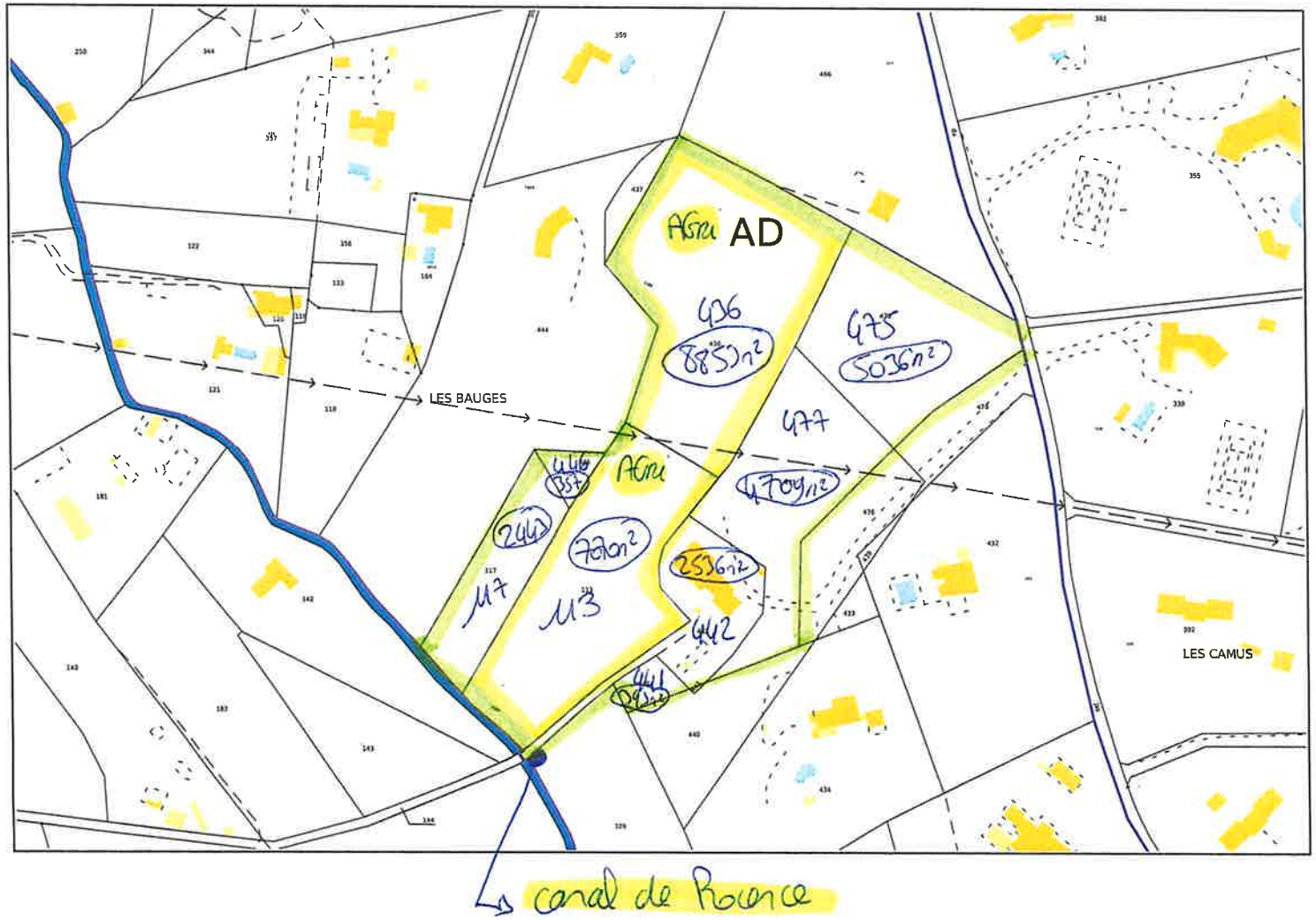
marilyne.courtot@gmail.com

Marilyne COURTOT Cavalière-Entraîneur-Instructeur

884 230 723 R.C.S.

cadastre.gouv.fr

Zone Agricole 15923 m²
Zone Naturelle 15474 m²



Tme Nadine COURTOT le 16/03/2022 1/2

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

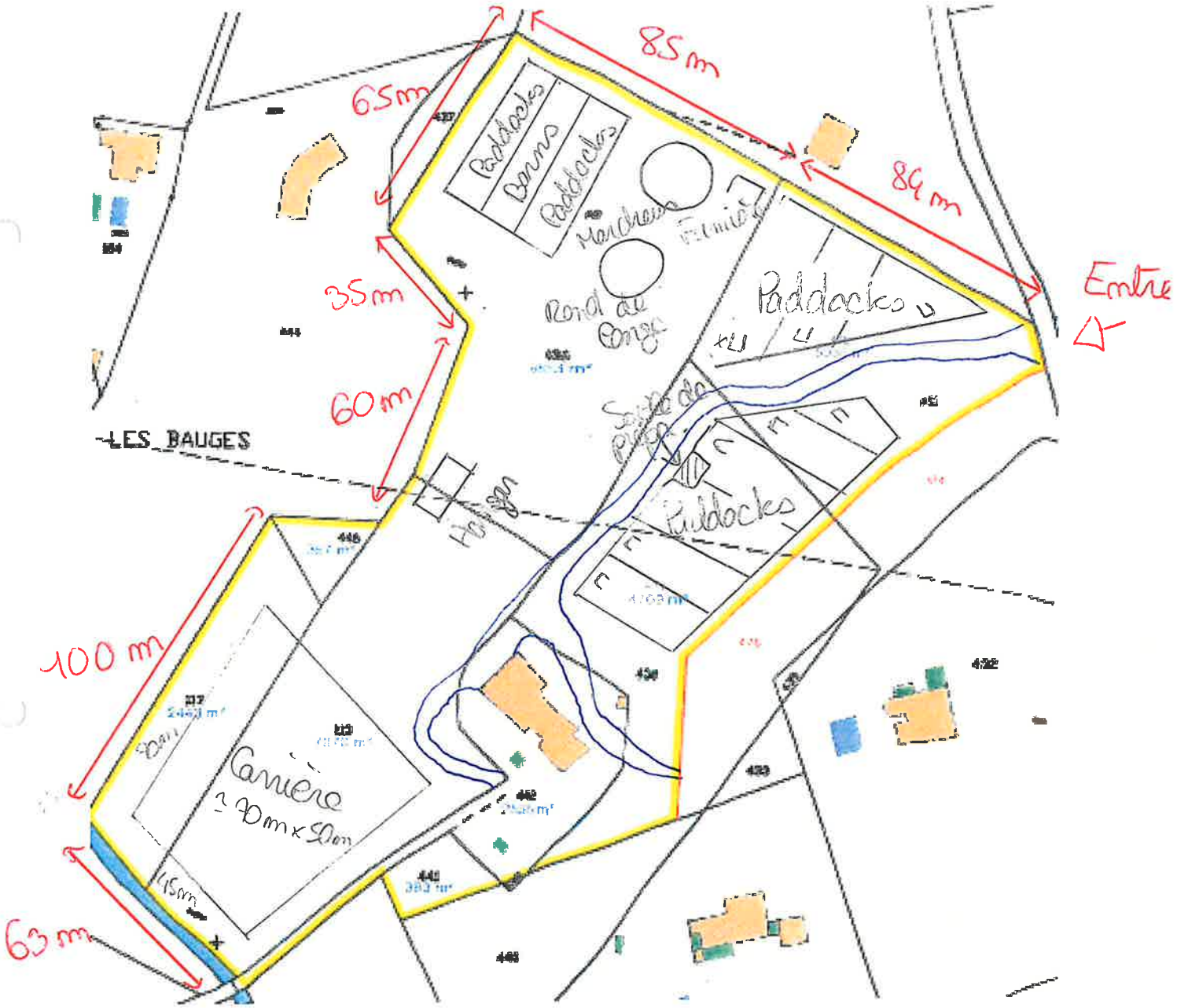
Impression non normalisée du plan cadastral

AUC 2/2

≈ = chemin

10 m → 0,6 cm

⊏ = abris cheval
en bois 3m x 3m



- Rond de Longe
- Marcheur
- Barns 12 boxes
- 12 paddocks avec abris
- Salle de pédo / véto
- Carrière 20m x 50m
- Fumière

CB5 YALK 22/03/22 1/1

ASSOCIATION DES RIVERAINS DU ROCHER DE ROQUEBRUNE

1895 Chemin des Hauts Pétignons

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

A

Madame la Commissaire Enquêtrtrice

Madame la Commissaire,

L'ARRR milite sur le territoire du Site classé du Rocher de Roquebrune pour une meilleure prise en compte des risques écologiques (sur fréquentation touristique, pollution, incendie). Elle tient ici à soutenir les requêtes que plusieurs de ses membres vous ont adressées.

1/ Concernant le classement.

Tous souhaitent que le site du Rocher, actuellement classé en N le soit en Nm. Les règles actuelles imposent aux habitants un débroussaillement sur un cercle d'un mètre de rayon autour des maisons, soit une surface de 3,14 hectares, avec des voies d'accès de 4 mètres de large. Cela entraine la nécessité de se doter de moyens technique (débrousailleuses, broyeurs, tronçonneuses etc.) très importants sans aucune possibilité de rangement ou de mise à l'abri. Le classement en Nm permettrait de créer quelques locaux pour ce rangement. Il permettrait aussi la création de retenues d'eau ou bassins naturels dotés de pompes autonomes mises à la disposition des pompiers en cas d'incendies. Il n'y a pas eu d'incendies dans le Rocher depuis 60 ans et les sècheresses de plus en plus fréquentes associées à une masse végétale qui s'est accumulée et qui constitue dans de nombreux endroits de véritables poudrières rend l'éventualité d'un incendie de grande proportions de plus en plus envisageable. C'est pour ça que notre Requête doit être considérée avec la plus grande attention.

2/ Concernant le détourage des maisons situées dans les parcelles EBC, soit la grande majorité d'entre elles.

Lors de l'Enquête précédente en 2018 la majorité des maisons avaient été détourées. Pour des raisons qui nous échappent elles ne le sont plus. Nous demandons à la municipalité d'intervenir auprès de l'organisme chargé des EBC pour faire rétablir les détourages dans les meilleurs délais. Des traces écrites des demandes exprimées en 2018 existent certainement dans des dossiers de la mairie, elles ne peuvent pas être ignorées et doivent être prises en considération.

3/ Concernant les terres agricoles.

Certains riverains ont vu leurs terres agricoles transformées en EBC sans aucune information ni raison. Ils demandent donc leur reclassement en catégorie A Nous soutenons cette demande, car les mises en culture, notamment celle de la vigne sont une excellente protection contre les incendies. Notre territoire est sous protégé contre ce risque (pas de réserves d'eau, pas de bornes d'eau, pas d'accès aux secours normalisés). Un incendie attisé par des vents violents ne s'arrêterait pas aux Pétignons mais attendrait certainement le village de Roquebrune.

Fait le 22 mars 2022, par J. PROUX, membre du conseil d'administration de l'ARRR, pour son président : Dominique DOULLARD.

Parcelle AK 192

CB6

ALK 22/03/22
1/2

MM.REBOA Christian et Simone

635 Chemin des Floralies à SOLLIES VILLE , 83210 LE 22/03/2022

REQUÊTE auprés de MM. Le Commissaire- Enquéteur ,MM.KERBOUL , dans le cadre de l ' Enquéte Publique concernant la Révision du PLU de la commune de ROQUEBRUNE sur Argens du 28/02/2022 , au 7/04/2022 .

Suite à la parution de cette enquéte dans la presse et, comme nous l 'avions fait en 2017 , lors de la précédente révision , nous avons contacté en Mairie le Responsable du PLU : M.BRICE LEHOUX afin de participer à cette nouvelle révision et il nous a conseillé de faire part de nos observations et propositions auprés de MM. KERBOUL .Il s 'agit de la parcelle nouvellement nommée AK 192 de 8.500 M° sur la Route de Marchandise , au lieu- dit LA COMMANDE : en face du Camping Parpaillon de MM. FABRE et enfants ..

Nous avons bien sûr , abandonné tout projet de construction sur cette parcelle (classée constructible en 2004) suite aux différentes orientations nouvelles du PLU de 2007 à 2018.

-Nous adressons donc à MM. KERBOUL une REQUÊTE en changement de destination de la zone Nature , pour laquelle nous n 'avons jamais eu d ' information et qui n 'est d' aucune utilité puisque on ne peut rien faire dans cette zone , en ZONE AGRICOLE PROTEGEE ..avec la création d' un Périmétre expérimental de cultures maraichéres . Parcelle acquise en 1980 dont une partie au Nord du terrain a été bâtie et vendue en 1991. La parcelle sud de 8.500M° a été depuis défrichée une seule fois en 2007 ..et à l ' abandon , son état se deégrade .

-Notre demande de changement de statut de zone Nature en en zone Agricole protégée , est motivée par les faits suivants :

- la prise de conscience d ' une urbanisation excessive autour de certains quartiers sur la Route de Marchandise à 100métres de notre parcelle..une dizaine de boites aux lettres à 100Mtres de notre parcelle...Sur les abords de la voie rapide en arrivant du MUY vers le rond- point de Roquebrune .des dizaines de maisons individuelle àccolées les unes aux autres ..

- Suite à cette urbanisation excessive , on observe sur la commune une forte diminution des terres agricoles

- heureusement diverses initiatives agricoles de retour à la Terre sont apparues : avec l ' apparition

des Amap , des GAEC ou des PETITES FERMES D ' AZUR dans les Alpes Maritimes .et l ' 'extension des ZAP dans les 2 départements du Sud .

-Nous avons contacté l 'an dernier M.CARNAVALET Ingénieur Agronome , Responsable des Petites Fermes d' Azur dans la région de Grasse à la suite d' un article paru dans Vae-Matin2/10/2021 et consulté son site : "moreau.daverne.institut@gmail qui est à l ' origine de la création d ' une Ecole de maraîchage urbain , nommée "La French Method "

permettant plusieurs récoltes sur de petites surfaces de 1.000M° comportant d 'autres cultures aux extrémités des zones d ' accueil et de ventes.

-M. Carnavalet , consulté hier par téléphone nous a demandé une seule obligation pour cette réalisation : - que le terrain ne soit pas en zone inondable , ce qui est la cas , car il servait de zone de parking à l ' entreprise de terrassement de mon époux .. Ce terrain situé en zone boisée nécessite une autorisation de " Défrichement et Désouchage " dont nous n ' avons pas encore chiffré le coût , en attente de votre autorisation .

Voilà nos objectifs exposés ; nous espérons vous avoir convaincu de la faisabilité du projet

et informé de notre déception concernant cette parcelle à l ' abandon depuis une dizaine d' années....alors que tout autour des constructions anarchiques se sont multipliées .

Veuillez croire à l 'assurance de nos meilleurs sentiments .

Fait à Sollies-Ville le22/03/2022 .

B

CB7 AK 24/03/22 17

Madame Pierrette RAYMOND
Madame Martine RAYMOND
Monsieur Romain MOULIN-RAYMOND
Madame Clémentine MOULIN-RAYMOND
Tous représentés par

Monsieur Romain MOULIN-RAYMOND
22 bis Rue de Tourvielle
69005 Lyon

Madame la Commissaire Enquêteur

Roquebrune sur Argens,
Le 24/03/2022

Objet : Enquête Publique Rencontre Commissaire Enquêteur 24/03/2022
Mairie Annexe Les Issambres

REMIS EN MAINS PROPRES

Madame la Commissaire Enquêteur,

Ce courrier annule et remplace le courrier transmis le 22/03/2022 à Mme la Commissaire Enquêteur.

Nous sommes tous nus-propriétaires, usufruitiers, propriétaires, ou indivis d'un ensemble de parcelles Section BI N°397, 587, BI 590, BI 594, BI 588, BI 589, BI 701, BI 702, BI 733, BI 734.

La parcelle BI 587 de 2 600 M2 comporte un bâti très ancien avec une extension récente (permis de 2006).

AUC 2/7

Les BI 590, BI 594, et BI 588 supportent une piscine avec un abri piscine ayant fait l'objet d'un permis de construire ancien, et paiement d'une taxe foncière.

La parcelle BI 589 représente un jardin potager et un verger.

La parcelle BI 701 supporte un hangar agricole au bord du Chemin des Nicoles qui a environ 50 ans, et une maison récente de 70 M2 environ plus garage à vélos attenant réalisé à travers un permis de construire obtenu en 2012.

La parcelle BI 733 comporte un bâti de 140 M2 environ régulièrement édifié à travers un permis de 2019, générant 2 logements.

La parcelle BI 734 comporte un bâti avec 3 logements à la suite d'un permis de construire de 2009.

Certaines de ces constructions n'apparaissent pas toutes au cadastre ou sur le fond de plan du PLU.

C'est pour cette raison qu'avec précision, je vous ai décrit les parcelles qui forment un ensemble homogène de notre propriété et que je vous joins un plan de GEOPORTAIL délimitant notre propriété. (Pièce 1 et 1').

Dans le cadre du POS antérieur qui n'a pas été révisé ou du RNU par la suite (espace urbanisé), les terrains étaient classés en zone UCa, ce qui a permis d'obtenir un certain nombre de permis de construire.

Désormais une grande partie de notre propriété, alors qu'elle représente un ensemble immobilier homogène avec des voies internes, des réseaux, qu'elle est bordée par une voie publique, est prévue de passer en zone agricole dans le prolongement de la zone située plus à l'« est ».

Je vous adresse la future planche du PLU avec notre propriété, et vous constaterez que la partie mise en zone agricole à « l'est » englobe des bâtis.

Nous tenons à ce que les parcelles 701, 594, 733 et 734 restent zone constructible, comme elles se trouvaient auparavant.

Vous constaterez que n'apparaissent pas, sur les planches du futur PLU, de nombreux bâtis comme le garage agricole en bordure du chemin au nord de la 701, ainsi que celui se trouvant sur la parcelle 589, n'apparaît pas le nouveau

ALK 3/7

bâti sur la parcelle 701 à l'entrée de la propriété, le bâti récent sur la parcelle 733 et la piscine sur la 594 avec l'abri piscine et l'abri voiture.

Donc visiblement, les rédacteurs des futures planches n'ayant pas une vision réelle des constructions existantes et ne pensant qu'à l'existence d'un seul ancien bâti sur la 587, ont estimé logique de changer la constructibilité de l'ensemble foncier en faisant rentrer la zone agricole profondément au cœur de notre îlot de propriété alors qu'il est très largement construit, et qu'il n'a aucune vocation à être cultivé.

Nous demandons à ce que l'entière propriété qui ne demeure classée que pour une infime partie en zone Ub, et qui passe en zone Aa, reste en zone Uc au regard de l'utilisation matérielle du terrain et des constructions existantes.

Nous ne comprenons nullement que les parcelles 594, 701 qui sont des dépendances des bâtis existants 733, 734 et 587 soient classées en zone inconstructible.

Autant nous aurions pu concevoir d'inclure la parcelle 589 en zone agricole puisqu'il y a déjà un potager et des oliviers, le reste de la propriété qui comprend des bâtiments, une piscine n'aurait dû être mis en zone agricole, comme les terrains situés à l'est qui eux ont véritablement une vocation agricole.

Comme vous l'avez remarqué, notre propriété est bordée par une voie publique, par de nombreuses constructions, et rien ne justifiait qu'une grande partie passe en zone agricole.

Les terrains qui deviennent inconstructibles n'ont aucune qualité particulière au titre de la zone A, et ne peuvent pas être cultivés au regard des bâtiments se trouvant aux environnants.

La Jurisprudence, que ce soit en classement naturel ou agricole, est constante sur l'erreur manifeste d'appréciation (voir en ce sens pour des terrains sans qualité particulière Conseil d'Etat 23/05/1997 HUGONNET AJPI 1997), ou pour des terrains ayant un accès direct à la voie publique jouxtant un hameau ou un ensemble de constructions (Cons. Etat 02/12/1992 Requête N°1173 Commune de BENY-BOCAGE).

Nos parcelles ne correspondent pas à la définition de la zone Aa.

Elles doivent être considérées en zone urbanisée et ni un classement en zone N, ni en zone A, ne pouvait être retenu.

ACK 4/7

Ce n'est donc qu'à la suite d'une mauvaise appréciation de la situation des parcelles, et notamment de l'absence de connaissance des constructions existantes ou autorisées, que les rédacteurs des planches ont intégré les ¾ de la propriété en zone agricole.

Nous demandons à ce que les parcelles BI 733, BI 734, BI 701, BI 702, BI 590, BI 587, BI 594 restent constructibles en zone Uc.

Vous voudrez bien donner un avis défavorable et proposer un classement de cette zone en Uc comme les parcelles mitoyennes dans le nouveau PLU.

Je vous prie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de croire à l'assurance de mes salutations distinguées.

Romain MOULIN-RAYMOND

P.J. :
Planche Géoportail, sur laquelle figure notre propriété avec les constructions existantes, récentes ou oubliées (1 et 1') ;
Extrait du futur PLU délimitant la zone A, et ne faisant pas apparaître tous les aménagements se trouvant sur les parcelles, les nouvelles constructions, la piscine (2).




0404
0401
0080
0646
0361
0394
0395
0399
0407
0396
0397
0082
0400
0647
0403
0402
0715
0733
0716
0801
0701
0732
0734
0589
0391
0791
0588
0390
0790
0594
0389
0702
0592
0590
0587
0591
0122

1/2

Ack 6/7

ALK7/7

2/2



CB3 ALK 22/3/22 1/14

Madame Christelle PONS
31 impasse des fraisiers
la garduelle
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Roquebrune Sur Argens, le 20 mars 2022

A l'attention du commissaire enquêteur

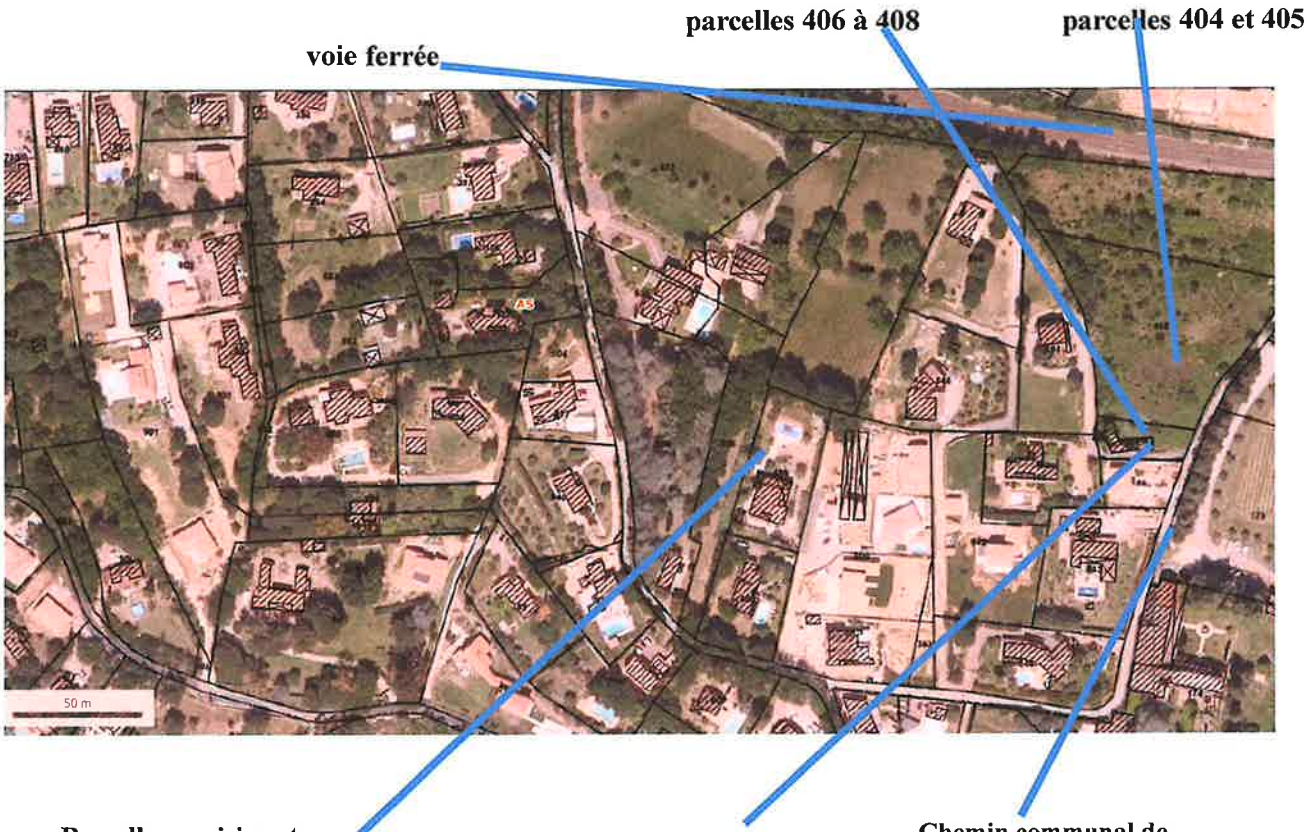
OBJET : Enquête publique relative au PLU de Roquebrune Sur Argens

Madame le commissaire enquêteur,

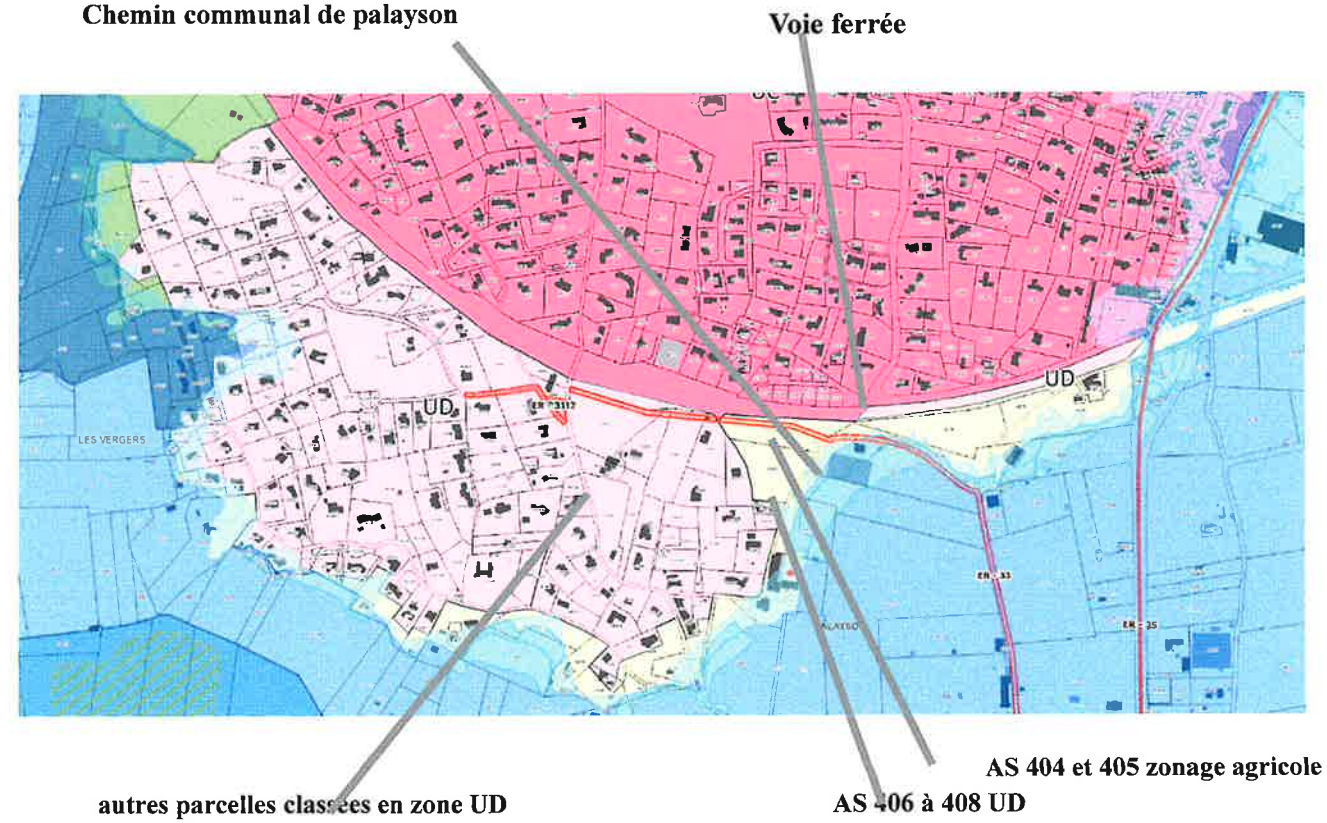
Ma famille est propriétaire en indivision des parcelles AS 404 à 408 (d'une superficie totale de 10 887 m²) sises 600 chemin de Palayson à Roquebrune Sur Argens. Ces parcelles proviennent d'un héritage familial, suite au décès de M.Marcel AUDEMAR. Le précédent propriétaire de ces parcelles était le père de M.Audemar. A son décès dans les années 1970, un partage a été réalisé entre les deux héritiers. A cette époque, le POS acté en 1970 régissait les règles d'urbanisme sur la commune. A cette occasion, un certificat d'urbanisme a été demandé en 1976 et les parcelles étaient bien constructibles (annexe n°1) : possibilité de construire des maisons d'habitations avec des zones à 1 500 m. Ces parcelles sont passées en zonage agricole en 2017 au moment du transfert du POS au RNU.

A l'examen des documents du PLU à l'enquête et notamment de la cartographie du zonage, nous avons constaté que lesdites parcelles 404 (5 250 m²) et 405 (5 050 m²) étaient classées en zone agricole et que les parcelles 406(450 m²), 407 (80 m²) et 408 (57 m²) en zone UD. La parcelle 408 dispose d'un cabanon en ruine. Nous avons été surpris par ce classement.

Les parcelles 404 à 408 sont bordées par un chemin communal à l'est, la voie ferrée au nord, des constructions au sud et à l'ouest. Considérer ces parcelles comme étant en zone non urbaine semble être en contradiction avec la proximité immédiate des constructions sur les parcelles avoisinantes. Ces parcelles sont entourées de constructions individuelles réalisées entre les années 1970 et 2021. Elles sont classées en zone UD au PLU à l'enquête ainsi que les parcelles non construites :
voir plan ci-après des zones au PLU à l'enquête



et plan ci-dessous extrait du PLU à l'enquête :

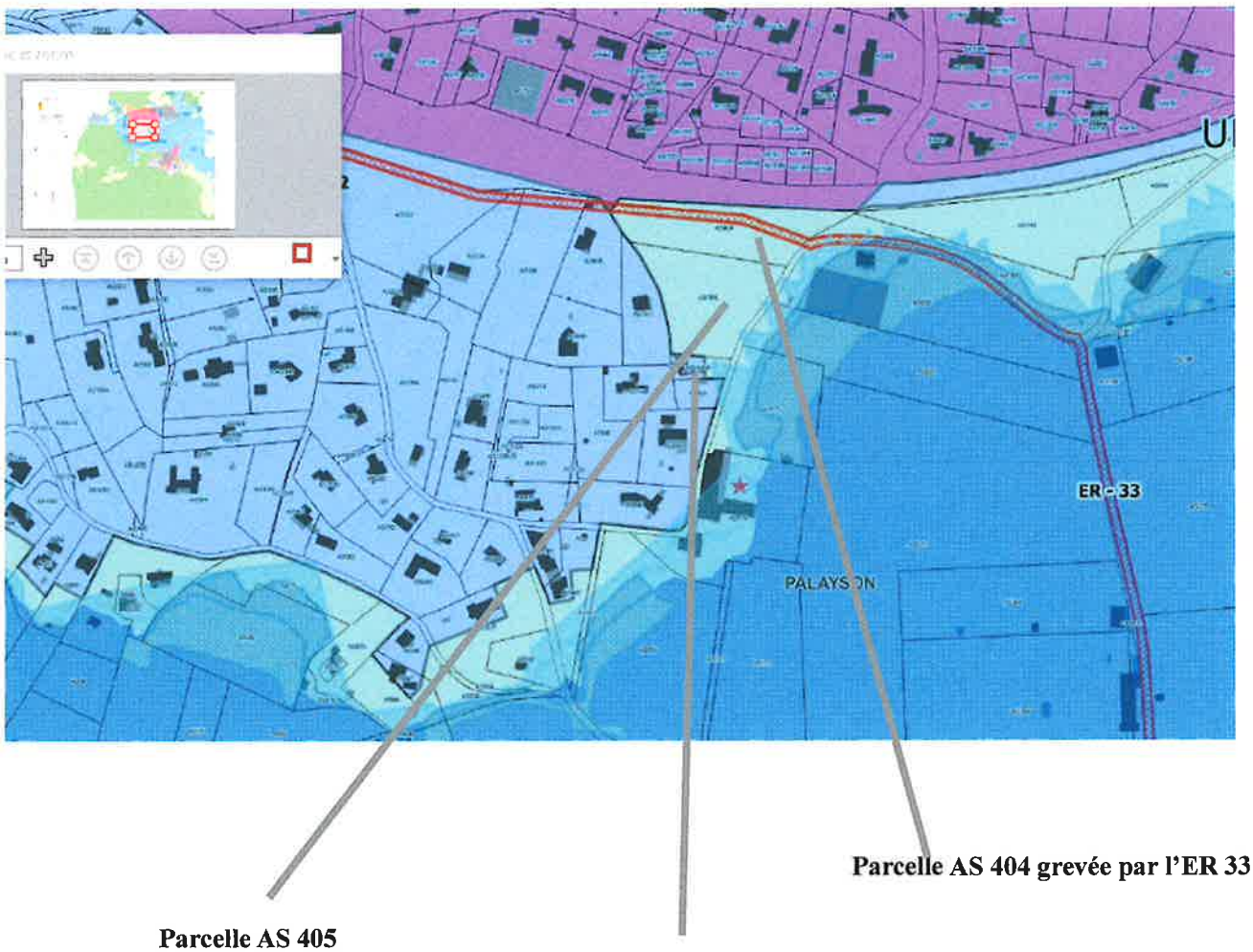


3 1-14

D'autant plus que les parcelles AS 404 à 408 disposent en limite de propriété de la conduite d'assainissement collectif (la majorité des parcelles avoisinantes se sont raccordées sur cette conduite d'assainissement collectif. Cette conduite, située sur le chemin faisant partie de la propriété, passe derrière le cabanon. Ce chemin est devenue une servitude de passage octroyée aux riverains les plus proches). Dans le passé, un compteur d'électricité et un compteur d'eau étaient sur la propriété.

Il est difficile de considérer le classement en zone agricole des parcelles AS 404 et 405 pour la simple raison qu'il n'y a jamais eu d'exploitation agricole sur lesdites parcelles. Elles n'ont jamais été considérées comme des espaces agricoles productifs.

Il est à noter qu'un emplacement réservé (n°33) est prévu sur la parcelle 404 en vue de créer une voirie communale entre le chemin de Bellevue et le Chemin de Palayson et d'élargir le chemin de Palayson (sur une superficie de 6 000 m² et une largeur de 6 m) (plan ci-dessous). De plus, prévoir un emplacement réservé (ER) qui empiéterait une zone agricole paraît en contradiction avec la volonté de préserver du foncier, comme annoncé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).



Parcelle AS 404 grevée par l'ER 33

Parcelle AS 405

Parcelles AS 406 à 408

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est indiqué que pour « le secteur déjà urbanisé (Bellevue, les Vergers et Palayson : l'urbanisation respectera la densité actuelle ».

Le PADD souhaite fixer des limites franches à l'urbanisation en recréant des franges agricoles et naturelles autour de l'agglomération : une zone agricole protégée existe déjà. Une zone agricole protégée de 170 hectares créée par la commune (délibération du 29 juin 2016) et prescrite par un arrêté du préfet du 7 mai 2019 (annexe cartographie et arrêté préfet). Cette ZAP est répartie du Quartier de la Valette au quartier Cauvet (en allant sur Saint Aygulf) mais en aucun cas elle ne se situe sur chemin de Palayson.



Par ailleurs, la consultation nationale organisée par le ministère de l'agriculture en 2019 sur la proximité immédiate des exploitations agricoles d'habitations a pu observer la forte opposition des participants à l'utilisation de produits agricoles, d'élevage.

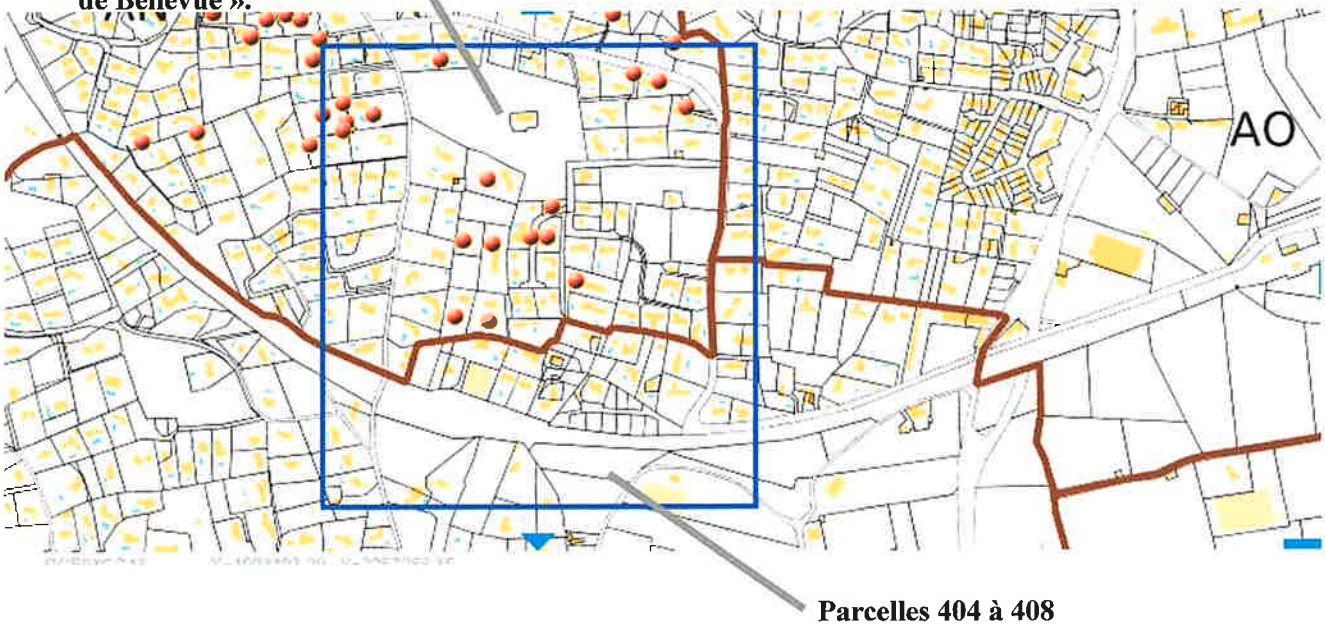
Le PADD souhaite également favoriser le retour de l'agriculture et notamment « favoriser la reconquête d'espaces agricole refermés, les remettre en culture et y favoriser des pratiques agricoles respectueuses... ». En parallèle, le PADD précise que « sur les secteurs Combettes, Fourques, Défends, aucune centralité n'est définie et l'urbanisation sera modérée sur les dents creuses. Le projet en cours de vente sur un terrain de plus de 2 ha (anciennement à vocation agricole) interroge : construction de 18 villas«Domaine Bellevue » situé aux Fourques :
cf plan ci-dessous :

18 villas construites prochainement « domaine de Bellevue ».



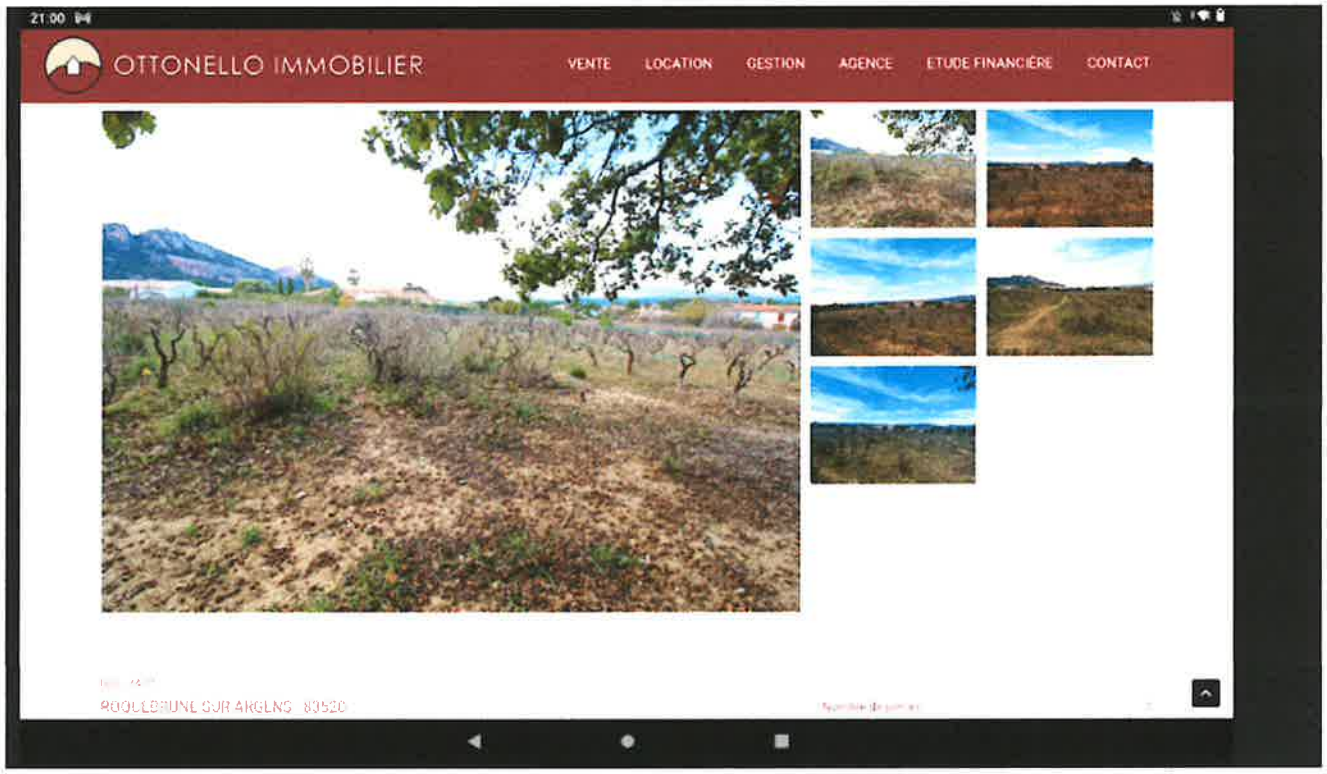
Parcelles 404 à 408

18 villas construites prochainement « domaine de Bellevue ».



Parcelles 404 à 408

Avec une volonté affichée de « reconquérir » les terrains agricoles, un projet de construction déjà commercialisé dans les agences immobilières (cf annonce ci-dessous) est lancée,





REF 3470
ROQUEBRUNE SUR ARGENS - 83520

Terrain constructible Roquebrune Sur Argens 936 m2

Surface habitable 936 m2
Secteur Village

NOUS CONTACTER
SIMULER VOTRE ACQUISITION

405 000 €

Il faut avouer que nous ne comprenons pas tout à fait pour quelles raisons cette opération peut aboutir et pour quelles raisons nos deux parcelles sont en zone agricole car elles sont, de la même manière, entourées d'habitations.

Enfin, passer ces deux parcelles en zone agricole nous porte un préjudice conséquent. Le premier : nous avons l'impression d'être dépossédés de notre droit d'user de notre héritage et le second : financier. Lors de la déclaration de succession, l'évaluation de ces deux parcelles – considérées comme constructibles - était d'un montant élevé et cela a entraîné des droits extrêmement conséquents à verser. Actuellement, l'évaluation en terrain agricole de l'ensemble des parcelles équivaut à environ 10 % du montant estimé sur les parcelles 404 et 405 lors de la succession. Cela provoque une perte énorme de patrimoine.

Il nous semblait important de porter à votre connaissance tous ces éléments et nous souhaitons que les parcelles 404 et 405 soient classées en zone UD, ainsi la propriété entière (404 à 408) fera l'objet d'un classement UD, ce qui nous paraît légitime au regard du classement et des zones construites avoisinantes.

Nous vous prions d'agréer, Madame le commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.



Annexe n° 1 certificat d'urbanisme délivré suite à un partage en 1976 à la demande du notaire.

8/14

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'ÉQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS

N° 76.83.107.02375

Affaire : AUDEMARD.

CERTIFICAT D'URBANISME

En fonction du motif de la demande et des renseignements fournis par le demandeur, des indications portées dans les tableaux A, B et C du présent certificat,

PETITIONNAIRE

LE TERRAIN désigné ci-après :

Adresse (numéro, rue, lieu-dit, commune, département) : Lieu dit "Palayson" ROQUEBRUNE/ARG. Cadastre : Section A.5

N° des parcelles : 56, 157, 158

Superficie totale : 10.887 m²

☒ EST

☒ Constructible

☒ Utilisable pour la réalisation de l'opération ci-après :

Partage familial.

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me Guy MIRAMON, Notaire à ROQUEBRUNE-sur-ARGENS, soussigné, le 11 Août 1976.

A condition de respecter les règles, conditions et formalités indiquées respectivement aux tableaux B, C, D, E, F et G. du présent certificat.

SOUS RÉSERVE DE L'AVIS OU DE L'ACCORD DES SERVICES, AUTORITÉS, OU COMMISSIONS RELEVANT DU MINISTRE CHARGÉ DES MONUMENTS HISTORIQUES OU DES SITES *(voir tableau F).*

☐ N'EST PAS

☐ Constructible

☐ Utilisable pour la réalisation de l'opération ci-après :

Pour des motifs tirés :

☐ des dispositions d'urbanisme *(voir tableau A - disposition n°).*

☐ des limitations administratives au droit de propriété *(voir tableau B - limitation n°).*

☐ des conditions de desserte par les équipements publics *(voir tableau C - équipement n°).*

☐ d'une règle d'urbanisme *(voir tableau D - règle n°).*

☐ de l'état d'études en cours ayant pour objet :

et ne permettant pas de définir actuellement les conditions d'utilisation du terrain. Toute demande d'autorisation d'utiliser le sol, et notamment de permis de construire, ferait l'objet d'une décision de sursis à statuer du fait que le projet serait de nature à compromettre l'exécution des décisions qui résulteront de ces études.

AM 392 (1974) — IN 4 231043 0 ☐ F

Me Guy MIRAMON Notaire ROQUEBRUNE-sur-ARGENS (Var)

12 AOU 1976

16538 9

1D/ puy

9/14

12 AOUT 1976

1653390

A DISPOSITIONS D'URBANISME

● **NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

- ☐ Règlement national d'urbanisme
- ☐ Plan d'urbanisme d
- ☒ Plan d'occupation des sols d e Roquebrune s:Argens — approuvé le / prescrit le 19.11.1972 / rendu public le / approuvé le
- ☐ Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur (secteur sauvegardé).
- ☐ Dispositions propres au lotissement d
- ☐ Dispositions propres à la zone (ZAC, etc.) d

● **SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DES DISPOSITIONS CI-DESSUS**

1. Zone : Naturelle — 2. Secteur : N.B.
3. Restrictions ou interdictions de construire (zone *non ædificandi*, espace boisé protégé, etc.) :
4. Emplacements réservés pour voirie, ouvrages et installations d'intérêt général, espaces verts, etc. :

B LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

1. ☐ Le terrain est situé : ☐ dans le périmètre de protection du monument historique ci-après :
2. ☒ Le terrain est situé : ☐ dans le site d / ☒ dans un périmètre sensible (décret du 26 juin 1959). / ☐ dans une zone à caractère pittoresque (Code de l'Urbanisme, art. 85-1, 5°).
3. ☐
4. ☐
5. ☐
6. ☐

C ÉQUIPEMENTS PUBLICS

1. VOIRIE : Desservi
2. EAU POTABLE : Desservi
3. ASSAINISSEMENT : Non desservi
4. ÉLECTRICITÉ : Desservi

10/14

CERFA - 460263

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT

N°

DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

ÉTABLISSEZ

DRESSEZ

Les dossiers sont :

— soit envoyés au maire et au directeur départemental de l'Équipement par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal;

— soit déposés contre décharge dans leurs bureaux respectifs.

votre demande à l'aide du présent formulaire,

— joignez-y **les pièces** mentionnées au verso :

— d'abord UN exemplaire de ce dossier au MAIRE de la commune dans laquelle le terrain est situé;

— ensuite DEUX exemplaires de ce dossier au DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DE L'ÉQUIPEMENT (afin d'éviter, autant que possible, de fournir des exemplaires supplémentaires, nécessaires à une instruction rapide de cette demande) en JOIGNANT en outre à ces deux exemplaires UNE PIÈCE JUSTIFICATIVE DE L'ENVOI OU DU DÉPÔT DE L'EXEMPLAIRE DESTINÉ AU MAIRE (le récépissé de dépôt du pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou l'avis de réception postal consécutif à cet envoi, ou la décharge délivrée par les services de la mairie, ou encore, si vous désirez les conserver, une photocopie de l'une de ces pièces).

Si votre demande est incomplète, elle vous sera retournée et ne recevra aucune suite.

Annexe à la minute d'un acte reçu par Me Guy MIRAMON, Notaire à ROQUEBRUNE-sur-ARGENS, soussigné, le 11 Août 1976.

N.B. — Le certificat d'urbanisme est délivré en principe par le directeur départemental de l'équipement par délégation du préfet, dans un délai de 2 mois à compter de la date figurant sur l'avis de réception postal ou sur la décharge remise contre dépôt de votre demande dans ses bureaux. En cas d'absence de réponse dans ce délai, il vous est possible de saisir le préfet.

DEMANDEUR

Nom et prénom : PRADEAU Bernard

Profession : GEOMETRE EXPERT DPLG

Adresse (numéro, rue, lieu-dit, commune, département) : 65 Av. du Théâtre Romain — 83600 FREJUS

Téléphone : 95.35.06

Si le certificat d'urbanisme est demandé par une société, une association, etc.

Raison sociale :

AM 3552 (1972) — IN 5 231069 0 24 □ F

11/14

TERRAIN

Adresse (numéro, rue, lieu-dit, commune, département) : ROQUEBRUNE S/ARGENS "Palayson"

Cadastre. — Section : AS Numéro des parcelles : 156 - 157 - 158
Superficie : 10887 m²

Nom et adresse du propriétaire (s'il est autre que le demandeur) : M. AUDEMARD Dérius - ROQUEBRUNE S/ARGENS

— Si des bâtiments existent sur le terrain et doivent être conservés, indiquer leur superficie totale de planchers hors-œuvre : 137 m²
— Si le terrain doit être détaché d'une plus grande propriété, cocher cette case : ☐ et délimiter sur le plan (cf. pièces à joindre) la propriété d'origine et le terrain à détacher.
— Si le terrain est situé dans un lotissement, indiquer :
  — la dénomination du lotissement ou le nom du lotisseur :
  — la date de l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement :

OBJET DE LA DEMANDE

Le certificat d'urbanisme est demandé en vue de savoir si le terrain :

☒ **EST CONSTRUCTIBLE (1) :**

(Préciser autant que possible, la nature et la destination de la construction.)

☒ **EST UTILISABLE POUR LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION CI-APRÈS (1) :**

(Par exemple : construction de bâtiments, division du terrain ou lotissement, camping, camp de caravanes, établissement classé, carrière, etc.) :

- partage familial

PIÈCES A JOINDRE

Plan de situation permettant de localiser aisément le terrain par rapport à un carrefour important ou des ouvrages facilement identifiables (ponts, voies ferrées, etc.) et comportant l'orientation, **les dimensions du terrain**, l'emprise au sol des bâtiments existants à conserver, la délimitation des parties boisées et l'indication des équipements publics existants (voirie, eau, assainissement, électricité).
Ce plan sera établi de préférence à l'échelle de :
— 1/2 000e si la superficie du terrain est inférieure à un hectare (10 000 m²);
— 1/5 000e si la superficie du terrain est égale ou supérieure à un hectare.

Même plan que ci-dessus, accompagné d'une note descriptive succincte de l'opération projetée.
Si l'opération projetée consiste à construire des bâtiments, indiquer (ci-dessous ou par note jointe) :
— la destination des bâtiments (habitation, industrie, bureaux, etc.) :

— la nature des bâtiments (maisons individuelles, immeubles collectifs, hangars, usines, etc.) :

— la superficie totale de planchers hors-œuvre : m²

La présente demande est-elle formulée en vue de la vente du terrain : ☒ oui - ☐ non (1)

Je certifie exacts les renseignements mentionnés ci-dessus.

Date : 16 MARS 1976

Signature : Bernard FRADEAU

(1) Cocher la case utile.

12/14

CADRE RÉSERVÉ AU MAIRE

N.B. — *Le Maire fait connaître ses observations au directeur départemental de l'équipement au sujet de la présente demande de certificat d'urbanisme* **dans le délai d'un mois** *à compter de la date à laquelle il a reçu l'exemplaire de la demande qui lui est destiné. Passé ce délai, il est réputé n'avoir aucune observation à formuler.*

Le Maire détache le présent feuillet de l'exemplaire de la demande qu'il a reçu et l'adresse au directeur départemental de l'équipement après l'avoir rempli et signé.

Le CERTIFICAT D'URBANISME est demandé par M. (ou raison sociale) :

pour un terrain sis à l'adresse ci-après :

et appartenant à (nom du propriétaire s'il est autre que le demandeur) :

ÉQUIPEMENTS PUBLICS.

Le terrain ci-dessus désigné est ou sera desservi dans les conditions suivantes :

A. Voirie :

- ☐ déjà desservi
- ☐ sera desservi { avant le (1) / dans un délai indéterminé (1) / par

B. Réseau public de distribution d'eau :

- ☐ déjà desservi
- ☐ sera desservi { avant le (1) / dans un délai indéterminé (1) / par

C. Réseau public d'assainissement :

- ☐ déjà desservi
- ☐ sera desservi { avant le (1) / dans un délai indéterminé (1) / par

D. Réseau de distribution d'électricité :

- ☐ déjà desservi
- ☐ sera desservi { avant le (1) / dans un délai indéterminé (1) / par

(1) Rayer la mention inutile.

(Observations éventuelles du maire sur la capacité et l'état des équipements)

AUTRES OBSERVATIONS.

Fait à , le

Le Maire,

13/14

D

RÈGLES A RESPECTER

(Ces règles sont tirées des dispositions d'urbanisme indiquées au tableau A)

Les règles à respecter sont indiquées { ☐ sur l'extrait de règlement ci-inclus / ☒ ci-dessous

ÉNONCÉ DES RÈGLES	CONTENU DES RÈGLES
1. Occupation du sol interdite.	Lotissements de toute nature, groupes & ensemb d'habitation. Terrain de stationnement des cara nes.
2. Nature des constructions autorisées sous conditions.	Maisons individuelles
3. Accès et voirie.	-
4. Desserte par les réseaux.	-
5. Surface et forme des terrains.	1500 m2
6. Implantation par rapport aux voies.	10 m de l'alignement
7-1. Implantation par rapport aux limites séparatives.	4 m
7-2. Longueur de vue directe.	-
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	-
9. Emprise au sol.	-
10-1. Hauteur maximale.	7m du niveau du sol naturel à l'égout des toit
10-2. Hauteur par rapport aux voies ou limites de propriété.	-
11. Aspect extérieur.	Architecture traditionnelle
12. Aires de stationnement.	1 aire par logement
13. Espaces verts	20 %
14. Densité (CUS ou COS).	COS : 0,10 avec maximum de 250m2 de Surface développée plancher hors oeuvre.
15. Possibilités de dépassement du COS.	-

ex.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
12 AOU 1975
1653 06
15 pour 92
M. Guy MIRAMON Bassins
MONTIERS 83 ARGENS (Var)

E CONDITIONS

Conditions juridiques :

Conditions techniques :

Conditions financières : La taxe locale d'équipement { est / ~~n'est pas~~ } exigible dans la commune intéressée.

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

Préalablement à l'édification de constructions ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après devront être accomplies :

- ☐ Permis de construire;
- ☐ Déclaration préalable de travaux;
- ☐ Autorisation de lotissement;
- ☐ Autorisation d'ouverture d'établissement classé;
- ☐ Autorisation d'utilisation du sol;
- ☐ Autorisation d'ouverture d'un terrain de camping;
- ☐ Autorisation de stationnement de caravanes;
- ☐ Autorisation d'ouverture de carrière, d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
- ☐

☐ EN RAISON DE LA SITUATION DU TERRAIN *(voir tableau A et B)* L'ACCORD DU REPRÉSENTANT DU MINISTRE CHARGÉ DES MONUMENTS HISTORIQUES OU DES SITES DEVRA ÊTRE RECUEILLI PAR LE SERVICE QUI INSTRUIRA LA DEMANDE.

G OBSERVATIONS DIVERSES

H DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT D'URBANISME

Les informations des tableaux A, C, D, E, F et G du présent certificat d'urbanisme ont une validité de six mois à compter de la date indiquée ci-dessous.

Fait à Draguignan, le 3 JUIN 1976

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur départemental de l'Équipement :
L'Ingénieur des T.P.E. Subdivisionnaire

R. JOURDAN

François GUIEN
12 Rue P. Picasso
83520 Roquebrune s/Argens

CB9 1/4/22 ALK 1/2

Projet Urbanisation
Parcelle CS 745

le 1er Avril 2022

Monsieur le Maire
Monsieur le Commissaire
enquêteur.

Suite au projet de P.L.U concernant la parcelle CS 745, je trouve l'idée de bétonner ce petit coin de forêt qui contient un poumon Vert au milieu des habitations n'est pas dans le sens et défigurera ce lieu. Tous les jours, je peux constater des allées et venues de promeneurs qui sont très attachés à la conservation de cet espace.
D'autre part, je tiens à vous signaler que le site est l'habitat naturel de toutes d'Hectuan qui sont protégées au niveau européen ainsi que différentes espèces de lézards.

AL 1x212

(2) : L'écoulement des eaux de pluies pose déjà un problème pour certaines habitations, ce qui ne manquait que s'intensifier et un dessin récurrent !!!

En connaissance du problème que font occasionner les travaux en vis à vis de chez vous et le terrassement de cet ouvrage, nous vous prions d'avoir à l'avenir des égards envers les habitations existantes.

En espérant compter sur votre compréhension, recevez, Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire enquêteur mes salutations les plus distinguées.

(Ch.10) 1/4/22 ALK1/2

M. Jacques GONZALEZ
97 Impasse MASSENET
Le Caloussu
83520 ROQUEBRUNE S/ARGENS

Roquebrune, le 31 mars 2022

Madame Anne-Laure KERBOUL
Commissaire Enquêteur
Projet de PLU
De ROQUEBRUNE S/ARGENS

OBJET : Observations de M. Jacques GONZALEZ sur le projet de PLU objet de l'enquête publique allant du 28/02/22 au 01/04/2022

Madame la Commissaire Enquêteur,

Retraité ayant fait toute ma carrière professionnelle dans l'Ingénierie Autoroutière et Routière du plus grand Bureau d'Etudes National du groupe de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC).

J'étais spécialisé dans les tracés et surtout dans les problèmes hydrauliques et dimensionnement des ouvrages d'écoulement des eaux.

Mes observations porterons surtout sur certains documents (non exhausives) sur le quartier de la Bouverie, présentés et mis à la disposition du public dans le cadre du futur PLU.

1-Traitement du ruisseau de l'Aiguillon partant de la limite nord de la commune traversant les lotissements depuis le Coulet Redon jusqu'au lotissement des Pins Parasols avant de se jeter dans le ruisseau de la Fontaine des Anguilles avant de traverser la route de la bouverie au niveau camping des Suves.

Le ruisseau de l'Aiguillon traverse l'Avenue des Pins Parasols par 2 buses sou dimensionnées au vu des débits des eaux de ruissellement des Bassins Versants que le ruisseau récoltent.

Le ruisseau passe ensuite sous l'Avenue Mozart au Caloussu dans un ponceau constitué de 2 cadres bétonnés.

Vu les débits engendrés par le ruisseau et suite aux événements pluvieux du 25 septembre 2006 la commune à subit de nombreux dégâts et des débordements des ruisseaux et surtout au Caloussu au niveau du ponceau de cette Avenue qui dans la nuit du 24 au 25 qui fut submergée sous 1 mètre d'eau et les habitants plus de 100 villas durent atttendre la décrue pour entrer et sortir des chez eux.

Le ruisseau à l'aval était en régime torrentiel en face des 1iéres villas du Caloussu.

Une étude de lutte contre les inondations à la Bouverie fut commandée en juin 2007 au BE de HGM par la municipalité du maire de l'époque Mr JOUSSE .

Etudes qui a était caduque et n'a pas aboutie.

Par la suite le Mr JOUSSE proposa aux présidents des ASL riveraines du ruisseau de créer un Association pour traitrer le fond , la mairie traiterait la forme.Rien n'ayant abouti à ce jour.

Une seconde études avec avis de marché fut commandée en août 2011 ,intitulé :

MODELISATION HYDRAULIQUES DES COURS ET VALLON DE LA COMMUNE SECTEURS ROUCAS/AIGUILLON6PAS DE PICHE6SAINT ELOI

Une CAO (Commission d'Appel d'Offre) réunie le 17 septembre 2017 , seul la tranche optionnelle 1 Pas de Piche fut réalisée au lieu dit.

D'autre part comme l'indique le PREFET DU VAR dans l'Avis de l'Etat du 23 décembre 2021 sur le projet arrêté du PLU après études de la DDTM- la Direction Départementale Des Territoires et de la Mer du Var sur le volet eau e page 11 il n'y a pas que le point noir sur le réseau de collecte de la Gaillarde .

Le même phénomène se produit sur le Poste de Relèvement situé contre le ponceau de l'Avenue Mozart au Caloussu, car en cas de forte pluies la surverse de ce PR se déverse dans le ruisseau occasionnant une pollution avec une odeur pestilentielle du ruisseau.

De même le réseau d'Eaux Usées du Caloussu semble ne pas être étanche car les eaux de pluie saturent le PR.

2-Continuation d'une urbanisation excessive de la Bouverie

Je suis conscient que la municipalité actuelle se doit de construire des logements sociaux, chose qui n'a pas été faite par les municipalités précédentes au vu des pourcentages qu'elles auraient dû réaliser.

La dernière réalisation de 100 logements en date avec PC accordé par l'ancienne municipalité à la place de l'ancien centre de vacances de « RENOUVEAU » va créer un problème d'équipements scolaires que la commune doit réaliser dans le cadre du nouveau PLU.

D'autres réalisations amèneront les mêmes problèmes conjugués aux problèmes de saturations des réseaux et de stationnement.

L'aménagement d'un immeuble R+2 derrière l'école primaire sur l'espace vert restant avait été proposé à la vente par la municipalité JOUSSE avait été refusée par les résidents des villas du lotissement Lou Paradou..

Toutes les nouvelles réalisations entraineront une imperméabilisation des sols qui absorbaient une partie des eaux de pluies.

Ceci va entrainer un débit supplémentaire d'eaux de pluie à évacuer d'où des risques d'inondations plus importantes.

Alors que le maire dans son programme électoral préconisait une participation démocratique n'ait pas fait participer les roquebrunois dans l'élaboration du PLU

Souhaitant que mes observations non exhausives soient examinées avec attention, je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Jacques GONZALEZ

1/4/2022 ACK 1/18 31/03/2022

CB.17

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
HOMME	ALAIN	15, rue Pablo Picasso	
RAUX	Noëlle	132 Rue Auguste Renoir.	
MICELI	ANTOINE	43 Rue Marc Chagall	
HOVILLER-P	Patrick	44 Rue Marc Chagall.	
Simon	Marcel	87 Marc Chagall	
FRUIT	Claude	85 Marc Chagall	

6

2

1/4/2022 ALR2/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
TORRES	Cyril et Sandy	190 Avenue Paul Cézanne 83520 Roquebrune/Argens	
DE RIVEDA	Marcel	150 Ave Auguste Renoir 83520 Roquebrune/Argens	
Dupuis	Fabienne	149 Avenue Auguste Renoir - Roquebrune	
CONNAN	Nathalie	107 Rue Vincent Van Gogh	
Moretti	Emma	107 Rue Vincent van gogh	
HASSOUN	FAHNA	150 av. Auguste Renoir	

12

3

LK3/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
Guendelot	Jacky	86 rue Marc Chagall	
RANVIER SCHMIDT	Sophie	55 rue Marc CHAGALL	
RANVIER	Gérald	" "	
MEURISSE	Marc	12 Rue Pablo Picasso	
SELLIN	P. Line	32	
PLAZY	Corinne	11 rue Pablo Picasso	

18

4

ACK 4/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
BONIFACE	Marina	9 rue Pablo Picasso	
BENSOUSSAN	Geoffroy	37 rue Pablo Picasso	
BENSOUSSAN	Amélie	37, rue Pablo Picasso	
ARNOUX	Gérald	20 Rue Picasso	
MARTIN	Karine	36 rue Pablo Picasso	
LE GOFF	Alain	18 Rue Pablo Picasso	

24

5

JLK 5/18

31/03/2022.

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
BERRIN	Céline	143 Rue Auguste renoir	
SEGUI	Stephane	133 Rue Auguste Renoir	
LOPATTELLI	Sylvie	133 Rue Auguste Renoir	
AADLAND	STEYNAR	145 Rue Auguste Renoir	
aadland	Eilleen	145 Rue Auguste Renoir	

29

6

ACK6/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
Boffy	Cecile	7 Rue Pablo Picasso	
GUIEN	françoise	12 Rue P. P. Picasso	
DECLERCQ	Philippe	29 Rue PP Picasso	
Rio	Sandrine	43 Rue M. Chagall	
THOMAS	Michel	38 rue Marc CHAGALL	
ANDRAU	Ellen	46 rue Marc CHAGALL	

7

ACK 7/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
[illegible]	Hélène	1 ter 111 Rue Aug Renoir	
[illegible]	Anne	" " "	
MEDDAH	Malika	116 av Auguste-Renoir	
Simon	christian	118 av Auguste Renoir	
WANDECST	Bruno	118 ave Auguste Renoir	
FIORUCCI	Sebastien	122 Avenue Renoir	

8

ACK 8/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
Houlin	Viviane	Allée des Grands Pins Parasols	
Salerno	Michel	59 av Mozart	Salerno
CALVET	Thierry	1202 rdm 7	
MILLIOT	Jean	58 Cse Alexis Blanc	
Soyer	Morgane	11 rue Pablo Picasso	Soyer
BARILLON	Gilles	33 rue P. Picasso	

47

9

ACK9/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
SEGUI	Lolita	133 Av Auguste Renoir	
BERNOND	MANON	153 Av Auguste Renoir	
Rodrigues	Stéphanie	Coeur de la Bouverie	
PERRIN	Eric	143 rue Auguste Renoir	

19

ALK 10/18 31/03/2022

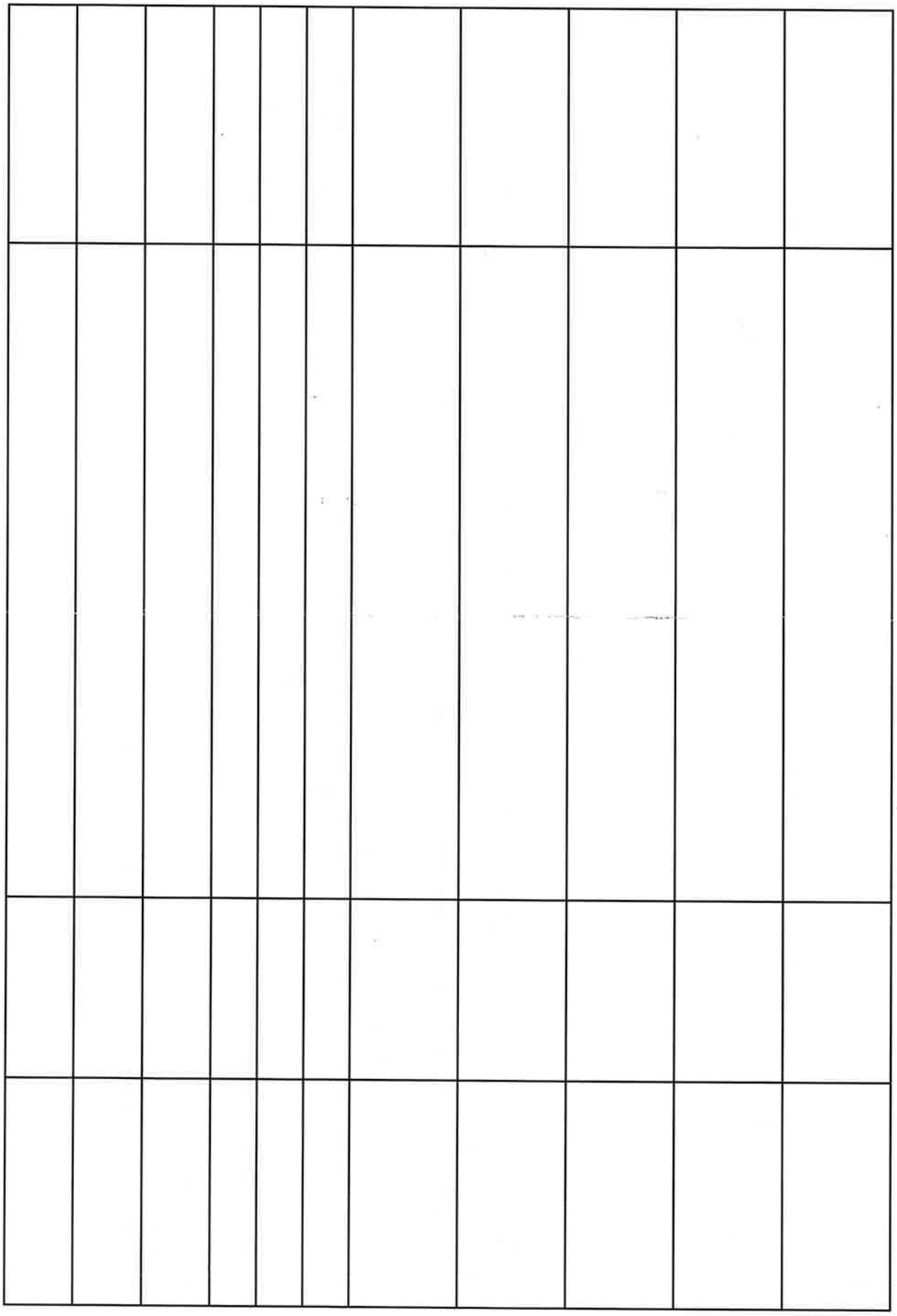
NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
Tobès	Lidia	14 impasse des Marjolaines	Tobès
TOBES	Denis	14 imp des Marjolaines	
RANAIVO	André	10, Rue P. Picasso	Ranaivo
RANAIVO	Jacqueline	10, Rue P. Picasso	Ranaivo

JS



11

ACK 11/19 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
FANCIULLI	Jessica	26 rue du Baguier Coeur de la Bouverie ROQUEBRUNE/ARGENS	
TOSELLI	Corinne	15 Rue de la Font des Anguilles 83520 Roquebrune s/A.	
MEYER	Jean-L.	17 Rue de la Font des Anguilles	
GARCIA	Noëll	31 rue de la Font des Anguilles	
GARCIA	Romain	31 rue de la Font des Anguilles	
BRUNETTI	Frédéric	30 rue de la font des anguilles	

12

AUK12/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
BATSALLE	Sandrine	7 rue de la Font des anguilles	
BATSALLE	Davy	" "	
BELLER	guillaume	26 rue de la font des anguilles	
HOARAU	Jean de	30 Rue du Baguier	
Aouida	Anne	15 Rue du Baguier	
BAUFFE	Virginie	12 Rue du Baguier	

13

AUK13/18 31/03/22

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
LE GOAS	Serge	4 rue de la fontaine Bruilles	
RINGEONNEAU	Philippe	20 rue de la font des anguilles	
TIZARD	Julien	2 rue du Bergier	
BRUNEAU	Claire	1757 Chemin des Arquets	
TREPPO	Amélie	2 rue du Bergier	
ROBELIA	MATHIEU	45 rue du bélier	

14

AK 14/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
NEGRO	Véronique	17 rue des Cavalières 83520 Roquebrune sur Argens	
NEGRO	Sébastien	17 rue des Cavalières 83520 Roquebrune sur Argens	

25

15

AUC 15/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
FERRARO	LUDOVIC	144 Av Auguste Renoir 83520 RSA	
LANGROGNAT	Jessica	144 Av Auguste Renoir 83520 Roquebrune s Argens	

16

ALK 16/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
VAILLANT	Catherine	307, Rue Rodin 83520 la Bouverie	
GRANDJANIN	Léa	186 Av Paul Cezanne 83520 La Bouverie	
VILLAIN	Corinne	70 Av Paul Cezanne 83.520 Roquebrune	
Hessad	Bernard	70 Av Paul Cézanne 83.520 Roquebrune	
Hessad	Martine	139 Av Paul Cézanne 83.520. Roquebrune	
BORONAT	Hédi	195 Av Paul Cezanne 83520 ROQUEBRUNE S/ ARGENS	
ROGER	Claire	195 Av Paul Cezanne 83520 ROQUEBRUNE S/ ARGENS	

84

17

AUK17/18 31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
MOUGENOT.D	DAVID	136 Av Auguste Renoir 83520 Roquebrune	
FRONTE	Marlène	132 AV Auguste Renoir 83520 Roquebrune/Argens	
NICOL	Morgan	141 av. Auguste Renoir 83520 roquebrune	
FREULAT	Maxime	141 av. auguste renoir 83520 Roquebrune	
JAMINET	FRED	146 Rue Auguste RENOIR 83520	
COMTE	Thierry	135 avenue Paul Cézanne 83520	

90

18

ACR 18/16

31/03/2022

NON AU PROJET DE CONSTRUCTION DE LA PARCELLE CS 745

Nous, habitants du quartier du Paradou et du coeur de la Bouverie, nous opposons au projet de contrusction de logements sur la parcelle CS 745:

- Nous tenons à préserver ce bel espace vert, poumon du coeur de la Bouverie, pour les enfants, animaux et riverains puissent en bénéficier,
- Cette parcelle est l'habitat de tortues d'Hermann qui sont considérees comme protégées au niveau européen,
-Les habitants et enfants du quartier aiment à emprunter cet espace pour se rendre aux commerces ou s'y détendre,
- Les risques d'inondations par ruissellement que ces constructions engendreraient est également une raison.
- A l'heure de l'éco-responsabilité et la préservation du milieu naturel, l'abattage massif d'arbres et de destruction de la faune et flore est insupportable.
- Créer des logements sociaux engendrent des besoins conséquants d'infrastructures : plus de classe, plus de stationnements à prévoir, sans compter les besoins en énergie (coupures d'électricité fréquentes déjà)
- Nos maisons seront dévaluées du fait de ces contructions, (vis à vis, pollution visuelle, et nuisances

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SARGENS (Var) 64

NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
Sadmeron	Christian	Marc chagall 84	Sadmeron
BAUCHOTMart	Martin	58 Rue Marc chag	
DUSSOPT	FRANK	93 Rue VAN GOGH	DUSSOPT
HERDA	JEAN	142 Rue Auguste Renoir	
RUIS	Jennifer	130 avenue auguste renoir	

95

ANNEXE 11

Ville de
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

Roquebrune-sur-Argens, le 15 avril 2022

Service Urbanisme - Planification
Tél : 04 94 19 59 42

Affaire suivie par : Brice LEHOUX
Vos Réf : E21000060 / 83
Nos Réf : JC-GP-VE-BL
Objet : Enquête publique PLU
P.J. : Mémoire en réponse

Madame Anne-Laure KERBOUL
Commissaire-enquêteur
2, Place de la mairie
83131 MONTFERRAT

Madame la commissaire-enquêteur,

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement et à l'article 7 de l'arrêté municipal N°2022/35 du 04 février 2022 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens qui s'est déroulée du 28 février 2022 au 1er avril 2022, j'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, le mémoire en réponse faisant suite aux observations consignées dans le procès-verbal de synthèse que vous m'avez adressé le 08 avril 2022.

Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Jean CAYRON,
Maire de Roquebrune-sur-Argens

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-S/ARGENS 63 (Var)

Tout courrier doit être adressé à Monsieur le Maire de manière impersonnelle.

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ROQUEBRUNE SUR ARGENS

MEMOIRE EN REPONSE

DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ENQUETE PUBLIQUE

AVIS PPA

PORTANT SUR LE PROJET DE PLU

planed

ecovia

Table des matières

1. Présentation de l'enquête publique 4
1.1 Le maître d'ouvrage 4
1.2 L'objet de l'enquête 4
1.3 Le contexte du projet 4
1.4 Le cadre législatif et réglementaire 5
2. Organisation et déroulé de l'enquête 5
2.1 Désignation du commissaire enquêteur 5
2.2 Modalité d'organisation de l'enquête 6
Durée de l'enquête 6
Dossier mis à l'enquête 6
Déroulé de l'enquête 7
3. Le projet soumis à l'enquête publique 7
3.1 Conformité avec la législation 7
3.2 Les principaux éléments constitutifs du dossier 8
Le rapport de présentation 8
Exposé du diagnostic territorial 8
Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 8
Analyse de l'état initial de l'environnement 9
4. Synthèse du projet politique du PLU 9
4.1 La construction du PADD du projet de PLU 9
4.2 Zoom sur la maitrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain 11
5. Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées 12
5.1 Liste des avis réceptionnés 12
5.2 Le diagnostic territorial 13
5.3 État initial de l'environnement 13
5.4 Justification des choix 13
5.5 Avis sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 16
5.6 Avis sur les orientations d'aménagement et de programmation 16
5.7 Avis sur le règlement écrit 17
5.8 Avis sur le règlement graphique 18
5.9 Avis sur les prescriptions 18
5.10 Avis sur l'évaluation des incidences 20
5.11 Avis sur les annexes 21
5.12 Avis sur le formalisme du document 21
6. Réponses aux observations formulées par le public 21
6.1 OAP Jas de Callian 21
6.2 OAP Jean Aicard 22
6.3 OAP La Valette 23
6.4 Parcelle CS 745 à la Bouverie 23

6.5 Place San Peire 24
6.6 ZAC du Mas d'Esquières 24
6.7 Demande de déclassement d'Espace Boisé Classé (EBC) 25
6.8 Demande de changement de zonage pour des parcelles en EBC 25
6.9 Emplacement réservé 26
6.10 Biens vacants 27
6.11 Demandes de changement de zonage 27
6.12 Changement de destination ou STECAL 29
6.13 Demande de modification du règlement écrit 30
6.14 Demandes de modification du règlement graphique 32
6.15 Divers 32

1. Présentation de l'enquête publique

1.1 Le maître d'ouvrage

Roquebrune-sur-Argens est l'une des communes les plus étendues de l'Est Varois : elle couvre un territoire de près de 10 600 hectares, soit la surface de Paris intra-muros, qui s'étend sur 20 km du Nord au Sud, des falaises rouges de l'Estérel occidental aux plages de sable et aux calanques des Issambres.

L'axe de la commune est la plaine de l'Argens, l'une des plaines alluviales les plus riches d'Europe. Elle est également une large voie de communication entre l'Ouest et l'Est du département du Var. Ce sont les limons de l'Argens qui ont enrichis et nivelés la plaine au fil des millénaires, déterminant ainsi la vocation agricole et le refuge des habitants sur les premiers contreforts du « Rocher » formant, ensuite le Village historique de Roquebrune-sur-Argens.

La population n'a que peu augmenté jusqu'au milieu du siècle dernier. Dès lors, le littoral s'est rapidement développé, les Issambres formant, après le Village historique, un deuxième pôle d'habitat à vocation résidentielle et touristique. Au milieu des années 60, des lotissements successifs ont été créés dans le quartier de la Bouverie, sur le plateau boisé proche des falaises de l'Estérel, engendrant ainsi un troisième pôle d'habitat. Depuis, la Bouverie s'est considérablement développée.

Le littoral de la commune de Roquebrune-sur-Argens est bordé par la Méditerranée sur un linéaire de 6,5 km ; il est constitué d'une succession de 8 plages et de 2 calanques préservées de l'urbanisation.

À travers l'élaboration du PLU, la commune souhaite définir et construire son projet de territoire. Le PLU sera l'outil au service du projet communal, qui traduira les objectifs de développement et d'aménagement du territoire avec une vision prospective à 10 ans.

1.2 L'objet de l'enquête

L'enquête publique doit permettre à la commune de Roquebrune-sur-Argens d'être informée des observations de la population et des avis des commissaires enquêteurs, avant d'amender le projet pour le présenter à l'approbation.

La commune de Roquebrune-sur-Argens a acté la reprise de l'élaboration du PLU en date du 28 juillet 2020. La délibération du 06 octobre 2021 a arrêté le bilan de concertation et le projet du Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté à l'enquête publique.

1.3 Le contexte du projet

Le PLU répond à trois objectifs essentiels :

- Dans le cadre des politiques nationales : Il met en œuvre les politiques nationales d'aménagement en matière de développement durable, de moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de mixité sociale, etc.

- Dans le cadre des politiques territoriales : Il traduit les politiques territoriales d'aménagement définies dans les documents de rang supra-communal, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).
- Dans la prise en compte des spécificités locales : il définit les spécificités locales du territoire, en termes de protection du patrimoine architectural et naturel, de projections démographiques, de zones d'extension de l'urbanisation, d'aménagement du territoire, etc.

1.4 Le cadre législatif et réglementaire

Le projet proposé à l'enquête publique s'inscrit dans un cadre juridique précis ; on peut citer :

1. Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et suivants, concernant les Plans Locaux d'Urbanisme, l'article L 174-4 concernant les Plans d'occupation des sols, et, dans sa partie réglementaire, les articles R 153-1 et suivants concernant les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du P.L.U.,
2. Le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants, traitant la mise en place et l'organisation de l'enquête publique,
3. La loi S.R.U. n°2000/1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003,
4. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009, introduisant dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
5. La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), dite Grenelle 2, stipulant que les PLU « doivent présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de limitation ou de modération de cette consommation ».
6. La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR
7. L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

2. Organisation et déroulé de l'enquête

Durant toute la durée de l'enquête, la commissaire-enquêteur a été reçue dans de très bonnes conditions sur les lieux de permanence. Aucun incident n'a été relevé durant les 33 jours d'enquête et lors des 6 permanences tenues par la commissaire enquêteur.
Le personnel de la commune a été disponible, tout au long de cette période pour apporter l'aide technique et matérielle nécessaire, à l'exécution de la mission de la commissaire enquêteur.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E21000060/83 du 14 octobre 2021, le tribunal administratif de Toulon a désigné Madame Anne-Laure KERBOUL en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens.

2.2 Modalité d'organisation de l'enquête

Durée de l'enquête

L'enquête publique dont l'avis a été publié par Monsieur le Maire s'est déroulée du lundi 28 février 2022 à 10h au vendredi 1er avril 2022 à 16h30, soit 33 jours consécutifs.

Organisation des permanences

Madame la commissaire-enquêteur s'est tenue à la disposition du public en mairie et mairie annexe aux dates suivantes :

- Le lundi 7 mars 2022, de 8h à 12h, à la Mairie annexe des Issambres,
- Le jeudi 10 mars 2022, de 8h à 13h30, à la Mairie d'honneur au Village,
- Le mercredi 16 mars, de 8h 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 17h, à la Mairie annexe des Issambres,
- Le vendredi 1er avril 2022, de 12h à 16h30, à la Mairie d'honneur du Village.

Publication et affichage réglementaires

AFFICHAGES LEGAUX

L'affichage légal a été réalisé par la commune. Madame la commissaire-enquêteur a pu constater par elle-même que l'avis d'enquête publique était affiché de façon bien visible à la mairie d'honneur du Village, siège de l'enquête, ainsi que dans les lieux où se sont tenues les autres permanences.

LES PARUTIONS DANS LES JOURNAUX

Deux parutions ont été effectuées dans les conditions réglementaires et conformément à l'arrêté N° 2022/35 du 04 février 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Roquebrune-sur-Argens.

Dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique regroupe les éléments suivants :

- Tome 1 : Projet de PLU
- Tome 2 : Annexes
- Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique (bilan de concertation, Avis CDPENAF, Avis CDNPS, Avis MRAE, Avis PPA, planches cartographiques supplémentaires, note en réponse, ...)

Déroulé de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein entre le 28 février et le 1er avril. Un espace d'exposition et de consultation des documents a été créé à la mairie d'honneur du Village, à la mairie annexe des Issambres et à la mairie annexe de la Bouverie pour en assurer le bon déroulement et permettre aux administrés désireux d'obtenir des précisions d'avoir accès à la totalité des documents. La commune a également mis à disposition de la population un registre dématérialisé, comprenant toutes les pièces concernant l'élaboration du PLU et offrant la possibilité consulter les documents en ligne et de déposer une observation par voie numérique. Les agents d'accueil et le service urbanisme de la commune se sont tenus à disposition pendant toute la durée de l'enquête publique.

355 observations ont été recueillies pendant la durée de l'enquête, démontrant l'intérêt de la population pour le projet de PLU. La majorité d'entre elles sont des demandes d'ordre privé. Les autres portent principalement sur le règlement du projet de PLU arrêté par le conseil municipal.

Durant toute la durée de la procédure, Madame la commissaire-enquêteur a été reçue dans de très bonnes conditions sur les lieux de permanence et le personnel municipal a été mobilisé, afin d'apporter l'aide technique et matérielle nécessaire à l'exécution de sa mission et à la bonne tenue de l'enquête. Aucun incident n'a été relevé ni lors des 6 permanences qu'elle a tenues, ni durant les 33 jours d'enquête.

3. Le projet soumis à l'enquête publique

Le projet d'élaboration du PLU a été confié aux cabinets Planed (planification et développement) et Ecovia (ingénierie environnementale).

La commissaire-enquêteur a analysé :

- La conformité du dossier présenté vis-à-vis de la législation en vigueur ;
- La qualité des pièces constitutives ;
- Les éléments constitutifs du dossier ;
- La façon dont ont été conduites l'information du public et la concertation.

3.1 Conformité avec la législation

En vertu de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, *« le plan local d'urbanisme doit comprendre :*

- *Un rapport de présentation ;*
- *Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;*
- *Une carte de zonage ;*
- *Un règlement ;*
- *Des annexes.*

« Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique ».
L'article L. 151-3, quant à lui, précise que :

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Le plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à ce secteur ».

3.2 Les principaux éléments constitutifs du dossier

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation, pièce constitutive du plan local d'urbanisme (PLU), a pour fonctions principales :

- D'exposer le diagnostic territorial,
- D'analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis,
- D'analyser l'état initial de l'environnement,
- D'expliquer et de justifier les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement,
- D'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation si elles existent,
- D'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs du projet.

Ce document a été mis à la disposition du public dans les lieux de l'enquête sous la forme d'un dossier papier accessible en permanence aux heures d'ouverture habituelles des locaux de la Mairie. Une version numérique du même dossier était consultable et téléchargeable sur le site du registre dématérialisé www.registredemat.fr.

Exposé du diagnostic territorial

Celui-ci a pour objectif de dresser un état des lieux de la commune à un moment précis afin de mettre en lumière ses dynamiques sociales, démographiques et économiques.
Il rend également compte des problématiques liées aux déplacements et à l'habitat ainsi que de ses spécificités géographiques et de sa situation régionale et internationale.
Il en révèle à la fois ses forces et ses faiblesses. C'est un outil indispensable pour bien connaître son territoire, le situer dans son contexte et pouvoir appréhender de façon la plus exhaustive possible son évolution dans le temps.

Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

L'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

La pièce 1.1 du rapport de présentation présente la méthodologie mise en œuvre dans le cadre du projet du PLU de Roquebrune-sur-Argens. L'analyse des capacités de mutation et de densification a été réalisée en appui sur une analyse géomatique, un repérage sur site et atelier avec la commune. Son objectif était de recenser les espaces interstitiels pouvant accueillir de nouvelles constructions à destination exclusive d'habitations, sachant que ceux-ci doivent nécessairement être déjà desservis par les réseaux. Sa finalité est également de faciliter l'accès des habitants aux services et aux équipements afin de réduire les trajets quotidiens et favoriser les modes actifs.
Une analyse cartographique a été réalisée afin de préciser les espaces effectivement disponibles à la construction à l'intérieur des enveloppes urbaines, en éliminant les parcelles trop petites et les terrains occupés par les voiries et espaces publics (parking, cimetière...). Finalement, le potentiel théorique s'élève à 26 ha.

Analyse de l'état initial de l'environnement

Cette description de l'état initial de l'environnement traite des différents thèmes concerne les thématiques suivantes :

- Milieu physique
- Paysages et Patrimoine
- Milieux naturels et Biodiversité
- Eau
- Ressources minérales
- Énergie, Gaz à effet de serre et Air
- Nuisances sonores et ondes électromagnétiques
- Déchets
- Sites et sols pollués
- Risques

4. Synthèse du projet politique du PLU

4.1 La construction du PADD du projet de PLU

Au travers de son projet programme, la nouvelle majorité municipale s'est engagée à :

- Adopter par délibération un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour affranchir notre territoire de l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et initier la rédaction du PLU.
- Mettre en place un PLU communal dans les plus brefs délais.
- Faire baisser les pénalités financières liées au non-respect de la loi SRU par une politique cohérente de création de logements sociaux.
- Stopper les programmes de constructions de logements collectifs en périphérie.
- Déployer des projets d'habitat partagé intergénérationnel à destination des seniors.
- Créer des logements à loyers modérés, en favorisant la mixité sociale et inter générationnelle, afin de recréer du lien interpersonnel et une ambiance villageoise.

En conformité avec ces engagements, le PADD débattu le 5 novembre 2020 a été axé sur les éléments suivants :

- Produire des logements adaptés au contexte communal et aux contraintes propres à chaque centralité dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Combler le retard de la commune en matière de production de logements sociaux.
- Prévoir des opérations d'aménagement de qualité intégrée dans les tissus urbains existants.
- Favoriser le renouvellement urbain pour poursuivre la dynamisation des centralités.

Le choix a été fait de « contenir l'essentiel de l'urbanisation au niveau des agglomérations et villages existants qui seront conforté et restructurés, afin de prémunir la Commune d'une conurbation reliant ses différents pôles grâce à la préservation des coupures vertes et bleues dont bénéficie le territoire ».

L'axe 1 du document, VALORISER ET PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, affiche la volonté de :
Contrôler l'urbanisation en limitant le mitage, afin d'éviter la perte d'identité des centralités.
Maintenir le style architectural des villages provençaux et exercer une vigilance forte dans ce domaine lors des projets d'aménagement dans les cœurs de centralités historiques que sont le Village et San Peïre.

L'axe 4 du document, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, UNE URBANISATION REFLECHIE MAIS DYNAMIQUE, énonce les orientations retenues pour atteindre et concilier ces objectifs :
La préoccupation principale est de « diminuer la consommation foncière et de proposer un habitat diversifié adapté à l'évolution de la typologie des ménages ».

Pour cela, les objectifs suivants ont été fixés :
- Adopter un rythme de construction d'environ 175 logements par an.
- Prévoir environ 57 % de logements locatifs sociaux ou abordables (SRU), sur l'ensemble des logements à prévoir, soit environ 100 LLS par an.
- Développer l'urbanisation sur les sites non bâtis en priorité dans les enveloppes urbaines.
- Assurer une part prépondérante des logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations collectives.
- Limiter les extensions urbaines dans un souci de renforcement des centralités.
- Stopper l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations.
- Élaborer des projets urbains d'ensemble en lien avec les centralités existantes : renouvellement urbain, traitement des franges urbaines, gestion des risques, nature en ville, ...

En matière d'extension et de densification de l'urbanisation, ces orientations se traduisent concrètement de la manière suivante sur les centralités et agglomérations existantes :

- Au Village deux espaces seront définies :
  - Le centre ancien dans lequel l'urbanisation respectera la densité actuelle.
  - Une première ceinture qui sera densifiée mais les hauteurs seront maitrisées.
  - L'extension de l'urbanisation concernera « le quartier de la Valette, le périmètre du Moulin à Vent et le Pré du Jas de Callian » avec le souci « d'un aménagement d'ensemble cohérent ».

- Au Issambres deux espaces seront définis :
  - La centralité dans laquelle l'urbanisation respectera la densité actuelle en renouvellement urbain
  - L'agglomération déduite de la centralité applique les densités environnantes
- A la Bouverie, la densification de l'urbanisation sera contenue dans sa centralité. Dans le reste de son agglomération, l'urbanisation respectera la densité actuelle.
- Sur le secteur Combettes, Fourques, Défens l'urbanisation sera modérée et concentrée sur les dents creuses. Sur le secteur contigu (Bellevue, les Vergers, Palayson) l'urbanisation respectera la densité actuelle.

Les orientations afférentes en matière de production de logements et de mixités se déclinent logiquement suivant les objectifs spécifiques suivants :

- Diversifier l'offre de logements avec notamment des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale.
- Produire des logements définis en fonction de chaque secteur en termes de densité.
- Faciliter la primo-accession en favorisant l'accession sociale (PSLA, BRS, ...).
- Prévoir des structures adaptées pour les personnes âgées et favoriser la production de LLS Sénior.
- Créer des structures adaptées pour la prise en charge des personnes âgées, sur chacune des centralités : maisons partagées, résidences seniors, LLS seniors.

Le PLU est une traduction règlementaire des axes du PADD. Son règlement écrit et son règlement graphique garantissent le respect des engagements politiques de la municipalité.

4.2 Zoom sur la maitrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain

Dans le PADD, des objectifs sont fixés en matière de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels de 80 hectares au total qui représente près de -60% sur le territoire communal, en extension et en densification, pour l'habitat, les activités économiques et les équipements.
- Les extensions à vocation d'habitat et d'activités représentent environ 2 à 3% de la consommation d'espaces totale. L'essentiel du développement se fera donc en renouvellement urbain et en densification.
- La consommation d'espaces totale pour des activités économiques en densification et extension est de 10% maximum, le reste étant dédié à l'habitat et aux équipements qui l'accompagnent.

Ces orientations s'inscrivent aussi dans le contexte d'évolutions législatives et réglementaires au niveau national qui exigent notamment de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutter contre l'étalement urbain.

Plusieurs observations demandent des extensions de zones urbanisables (U et AU) sur des parcelles ou parties de parcelles classées dans le projet de PLU en zone A ou N, généralement en limite extérieure de l'enveloppe urbaine existante, voire en discontinuité avec celle-ci.

Les possibilités d'extension ont été fortement limitées, en prenant en compte en outre dans leur détermination des enjeux de préservation des espaces voués à l'agriculture, des paysages, des espaces naturels et forestiers, des continuités écologiques, ou encore des contraintes liées aux risques naturels. Ces possibilités d'extension sont également cadrées par la loi Littoral qui autorise les constructions en continuité des zones densément urbanisées, mais les interdit dans les zones ne comportant qu'un habitat diffus.

En l'état, il n'est pas envisagé d'accroître les possibilités d'extension de l'urbanisation. Dans ce cadre, au terme de l'examen de chacune des demandes de changement de zonage, il apparait que celles-ci n'appellent pas dans l'ensemble de réponse favorable. Les capacités maximales de stock foncier prévues sont déjà atteintes via les capacités de densification et les extensions envisagées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et cadrées par le règlement et des OAP.

De plus pour les parcelles anciennement en zone urbanisable du POS précédent, il est rappelé que la constructibilité dans un document d'urbanisme quel qu'il soit n'est pas un droit acquis, mais issu d'une démarche de projet de territoire, de contraintes réglementaires évolutives et donc soumis aux changements de politique publique locale ou nationale.

Enfin, en cas d'argumentaire de délivrance de permis de construire ou d'aménager, il est à préciser que quelques soient le statut de ces décisions individuelles rendues sur la base de règlements antérieurs elles sont sans incidence sur la délimitation des zones urbanisables du nouveau projet de PLU qui définit ses règles propres. En outre, il est à noter qu'elles n'empêchent pas dans certains cas l'application des règles nouvelles. Ainsi, les conditions d'application du droit des sols au sein des lotissements demeurent régies notamment au regard des dlspositlons d'urbanisme nouvelles, par les dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme.

5. Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Afin d'apporter une facilité de lecture, un atlas cartographique localisant les grands principes d'évolution du projet de PLU après avis des PPA est annexé en présent document en annexe n° 2.

5.1 Liste des avis réceptionnés

Personne Publique Associée	Date de l'avis	Avis rendu
DDTM	23 décembre 2021	Préconise le retrait de la délibération du 07/10/2021 arrêtant le projet de PLU pour un nouvel arrêt du projet retravaillé
UDAP	17 décembre 2021	Favorable avec réserves
Conseil Départemental	18 janvier 2022	Favorable
Chambre d'Agriculture	10 décembre 2021	Favorable avec réserves
Estérel Côte d'Azur Agglomération	12 janvier 2022	Favorable avec réserves
CDPENAF	21 décembre 2021	Défavorable
MRAE	11 février 2022	
RTE	23 novembre 2021	
ARS	30 novembre 2021	
SDIS	12 janvier 2022	
CRT GAZ	3 décembre 2021	
DGAC	9 décembre 2021	
DRAC	27 décembre 2021	

5.2 Le diagnostic territorial

Le diagnostic territorial sera mis à jour sur le volet déplacement afin de prendre en compte des 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) seront intégrés dans le diagnostic afin de gagner en lisibilité. Des mises à jour seront également effectuées sur les documents-cadres suivants : SCoT, aléa risque incendie PRIF, ZPPA et plan de prévention de gestion des déchets.

5.3 État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement sera 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.

Les enjeux du territoire face au changement climatique pourront être évalués dans l'EIE sous réserve d'existence de données ou d'études réalisées à l'échelle de la commune.

5.4 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, verront leur zonage en UD maintenu dans le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- Ce sont des secteurs déjà urbanisés dans le cadre d'opération d'ensemble (ZAC du Bougnon pour les Issambres, programme collectif social et lotissement pour le Village) comportant un nombre important de constructions (100 lots pour Haute Garonnette et 20 constructions pour Garduelle). Le zonage U est cohérent avec le caractère urbain des secteurs, le zonage N n'est pas souhaitable selon l'article R123-8 du code de l'urbanisme.

- Ils présentent tous les deux une absence de potentiel de densification (l'espace vierge de construction située à l'ouest du secteur de la Garduelle est une partie commune du lotissement de Sainte Candie, laquelle, de fait est inconstructible)

- De par les distances aux limites séparatives (5 mètres), le CES (20%), les hauteurs qu'il limite (6 mètres, R+1, premier niveau sur 60% au maximum de l'emprise du rdc) et la surface de plancher limitée à 400 m², le zonage Ud proposé suffira à limiter la densification de ces secteurs dans l'esprit des SDU et en figera la vocation et la forme pavillonnaire.

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 sera 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 sera réajusté sur certains secteurs zonés en UD même si le zonage du projet répond déjà majoritairement à cette exigence.

S'agissant de la petite zone Nt située vers la Gaillarde, la commune précise que celle-ci correspond à une activité existante de camping-caravaning régulièrement autorisée (Camping Au Paradis des Campeurs, créé en 1971). Aucune nouvelle zone Nt n'a été créée sur la commune hors des campings déjà existants, dans le cadre de la mise en conformité du projet de PLU avec la Loi Littoral.

Consommation d'espace

En réponse aux différents avis PPA (DDTM, MRAE), la justification des choix sur la prospective démographique et la consommation d'espace sera 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 seront supprimés. Toutefois, en accord avec la DDTM et afin d'y maintenir la vocation de zones d'expansion de crues, ils leurs sera appliqué un zonage agricole spécifique n'autorisant que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite.

Les emplacements réservés n°14 et 15 seront également supprimés et l'emplacement réservé n°8 sera 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 m²	Etat
8	Commune	Création de parking et voirie	14 690	Réduit à 5 000 m²
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 note 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, sachant que le redimensionnement de l'emplacement réservé n° 08 reste à déterminer exactement.

Les zones Ns et Nt sont des zones non destinées à avoir de nouvelles constructions. La totalité des secteurs Nt est déjà aménagée, il n'y a pas de consommation d'espace sur ces sites. Pour les sites en Ns, seul le site « sous le village » a vocation à accueillir un projet d'accrobranche/via ferrata, les autres sites sont déjà aménagés pour des activités. Ces secteurs ne rentrent pas dans la consommation d'espace.

Logement social

Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est carencé en logement social (2.3% en 2017). La commune s'inscrit dans les objectifs du PLH à avoir la production de 175 logements/an dont 100 logements sociaux. Le PLU traduit la volonté politique forte de produire du logement social sur le territoire en créant 1009 logements sociaux (programmation OAP, servitude de mixité sociale sectorisée et globale) soit 58% de la production de logements neufs. Les services de l'État avaient uniquement identifié dans leur avis la production de logements sociaux issus des OAP soit 244 logements sociaux. Le volet logement social sera approfondi dans la justification des choix et intégré dans les règlements des zones concernées. Les dispositifs réglementaires mis en place dans le PLU sont volontaristes pour permettre la production de logement social : servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines du PLU (50% de logement social pour tout programme supérieur à 3 logements), servitude de mixité sociale sur des tènements ciblés entre 75% et 100% de LLS tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

La commune ne souhaite pas reprendre la proposition de la DDTM sur l'instauration d'une répartition de la programmation sociale dans les opérations. Avec la servitude de mixité sociale globale, la production de logement social se trouve bien encadrée et répond à la politique volontariste mise en place par la commune.

Stationnements

La justification des choix sur le volet stationnement sera 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 doivent donc être potentiellement identifiées en proche périphérie du centre ancien.

Environnement

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

Sur le volet trame noire, le PLU n'est pas l'outil approprié pour traiter de ce sujet. En outre, la préservation de la trame verte et bleue permet en partie de préserver la trame noire (via la préservation des coupures d'urbanisation).

Bilan document d'urbanisme

La commune étant sous le règlement national d'urbanisme, il ne peut être réalisé un comparatif entre les superficies urbanisées/urbanisables et les EBC du projet de PLU avec le document d'urbanisme en vigueur comme le demande la DDTM et la MRAE.

5.5 Avis sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de relocalisation de la caserne ayant évolué, le PADD intégrera cette modification de projet (réponse au SDIS).

En réponse à l'ARS sur la demande d'intégration d'une orientation sur la protection de la ressource en eau dans le PADD, le PADD sera complété en ce sens.

5.6 Avis sur les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles L, 151-7 du Code de l'Urbanisme, chaque OAP présente les orientations en termes de : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; mixité fonctionnelle et sociale ; qualité environnementale et prévention des risques ; besoins en matière de stationnement ; desserte par les voies et réseaux. Les OAP seront 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 seront apportées aux OAP pour mettre en cohérence le projet avec le zonage, la prescription sur le patrimoine. Des erreurs de formalisme seront également traitées.

La MRAE propose de réaliser une OAP Eco-Mobilité afin de répondre à l'orientation du SCoT dans le cadre des politiques de déplacement. Cette mesure n'est pas retenue dans le cadre du PLU. L'amélioration du maillage ainsi que le développement de la multimodalité sont traduits dans le PLU à travers des emplacements réservés, dans les OAP.

L'UDAP souhaite la réalisation d'une OAP d'entrée de ville ouest. Cette proposition n'est pas retenue. En effet, le règlement de la zone UB permet de limiter les hauteurs des constructions à R+2 et l'emprise au sol à 40% et un taux de perméabilisation à 30%. Le secteur est en grande partie urbanisé, il s'agit de permettre la densification mesurée garantie par les règles de la zone UB. Le règlement pourrait être renforcé sur le volet qualitatif.

Les secteurs identifiés en renouvellement urbain ne rentrent pas dans l'orientation du SCoT sur les OAP (site supérieur à 1 ha) en réponse à la demande de la DDTM.

OAP secteur Jas de Caillan

Les principes de l'OAP sont maintenus.

Le projet de création de stationnements est une réponse à un besoin important de stationnements en centre-village identifié dans l'étude de mobilité. La suppression dans le règlement sur la zone UA de règles sur le stationnement entraîne aussi un besoin supplémentaire de report des stationnements aux abords du centre historique. Le zonage Ueq placé sur les parcelles communales BD 603, BD 604 et BD 281 sera maintenu. Ces parcelles d'une superficie totale de 3865 mètres carrés desservies par deux cheminements piétonniers existants les mettant à 3 minutes du centre historique permettront la réalisation d'environ 250 places de parking, sous la forme d'un parc paysagé accessible. Ces espaces n'auront pas vocation à être imperméabilisés.

La demande de l'UDAP sur la modification des principes de l'OAP n'est pas retenue. Par ailleurs, l'OAP renforcera la volonté communale d'apporter un traitement qualitatif des futurs stationnements pour garantir l'insertion paysagère. Le remplacement du cône de vue par une séquence paysagère sera pris en compte dans

l'OAP suivant les données disponibles (UDAP). Le zonage est en corrélation avec les vocations des différents secteurs de l'OAP, les zones distinctes seront maintenues, la recommandation de modification de zonage de la MRAE n'est pas retenue.

OAP secteur Aicard

Le périmètre de l'OAP sera modifié 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. En réponse à l'UDAP, la façade de l'école, protégée dans le projet de PLU au regard de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ne sera pas modifiée. La hauteur de l'îlot attenant à l'école est déjà règlementée en R+2 dans le projet de PLU. Les propositions de renaturation du parking et de création d'un jardin le long du canal ne sont pas retenues. Il est prévu de préserver un cheminement piéton le long du canal dans le cadre de l'OAP et de maintenir le parking, nécessaire pour le fonctionnement urbain du quartier.

OAP secteur la Valette

Les principes de composition urbaine et paysagère seront 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 seront complétées ainsi que les modalités d'ouverture à l'urbanisation. En effet, il est proposé d'ajouter des orientations du type : des zones libres de toute construction (prairies, fourrées ou noues) devront être maintenus 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.

Sur le volet modalité d'ouverture à l'urbanisation, un travail d'inventaire sera nécessaire au préalable de toute opération d'aménagement afin d'affiner l'identification précise des zones humides sur le site et à proximité. Les zones humides identifiées par l'inventaire devront être protégées.

5.7 Avis sur le règlement écrit

Le règlement écrit sera complété et modifié pour répondre aux avis des PPA :

- Reformulation et ajout dans les dispositions générales (patrimoine, risques notamment)
- Reformulation et ajout dans les règles communes à toutes les zones (calcul des hauteurs, recule notamment)
- Ajout/modification sur les zones UA, UP, Aa, Ns, Ueq, Ns et Nt notamment)
- Ajout des règles des servitudes de mixité sociale dans chaque zone concernée

En réponse à la DDTM, les obligations de débroussaillement sont régies par le code forestier. Ces dispositions s'appliquent sur le territoire de Roquebrune sur Argens, indépendamment du PLU.

En lien avec la loi Littoral, la commune confirme à la DDTM que toute nouvelle construction est interdite sur les 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). Le règlement écrit sera reformulé pour plus de clarté.

En réponse à la DDTM, la commune ne souhaite pas développer de mixité fonctionnelle et sociale au sein des zones UE du territoire. Le foncier à vocation d'activité doit être préservé pour la dynamique économique de la commune.

5.8 Avis sur le règlement graphique

Zone A

La commune est favorable au rajout des deux secteurs identifiés par la Chambre d'Agriculture en zone A du PLU (Catchéou, Mamelon).

En réponse à l'UDAP, la commune ne souhaite pas créer un zonage Ap pour les secteurs à enjeux paysagers. Par ailleurs, certains espaces agricoles à fort enjeux paysagers et situés en dehors de l'aléa inondation du PPRI donc plus propices à une agriculture diversifiée, ont fait l'objet d'un classement en ZAP.

Zonage Ns

En réponse à la CDPENAF, les secteurs suivants classés en Ns correspondent à des activités existantes :

- Ns au sud de la ZAC de Pérussier : golfs existants
- Ns « sous le village » : lac de l'Arena
- Ns aux Issambres : site du bike park en cours de procédure. La commune propose de reclasser ce site en Nn.

Seule la zone du secteur Saint-Roch ne comporte pas d'activité existante. Il est prévu un projet d'accrobranche/via ferrata. Ce projet répond à l'objectif de dynamisation des activités touristiques de pleine nature et sportive. Il s'agira d'aménagement de surface et non de construction.

Zone d'aménagement concerté

En réponse à la DDTM, la commune confirme que le périmètre des ZAC existantes n'est pas modifié dans le cadre du projet de PLU. Si elle est avérée, la commune rectifiera l'erreur matérielle du périmètre de la ZAC sur la parcelle BW19.

5.9 Avis sur les prescriptions

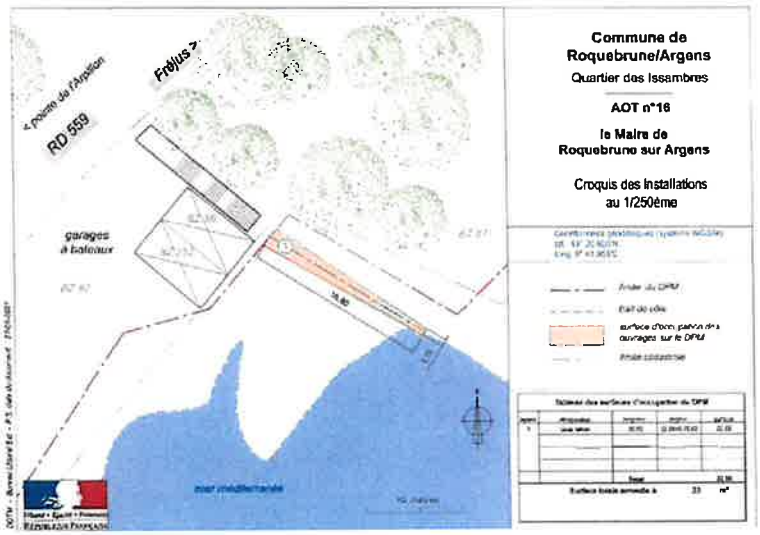
Emplacements réservés

En réponse aux demandes de ECAA, CDPENAF, des emplacements réservés seront supprimés, renommés ou créés et la justification sera complétée. Notamment :

- L'Emplacement Réservé n° 8 d'une superficie de 14690m² est prévu pour agrandir le parking des Douanes existant. Il sera 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 5000 mètres carrés. Sa surface exacte sera délimitée au plus juste dans le cadre d'études complémentaires. La

superficie annoncée de 5000 mètres carrés est une superficie maximale. Aucun ténement foncier de superficie équivalente n'est mobilisable dans les zones déjà urbanisées.

- L'Emplacement réservé n°21 concerne la voie de contournement du Village. Le Conseil Départemental reste bénéficiaire de l'emplacement réservé du fait qu'il s'agit d'une voirie portant la déviation de la RD traversant le village. Ce barreau viaire portera des flux de transit intercommunal et interdépartemental.
- Les Emplacements Réservés n° 14 et 15 à destination de cimetières paysagers seront 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°6 n'est pas inscrit dans le domaine maritime (voir extrait cartographique ci-dessous). Cet emplacement réservé est donc conservé (réponse DDTM).



- Emplacement réservé n°33 : il s'agit d'un projet visant à améliorer le réseau viaire ainsi que la desserte du quartier qui contient un potentiel de densification. Cet emplacement réservé est maintenu dans le projet de PLU. La justification des choix sur le volet stationnement sera complétée pour expliciter la nécessité de créer du stationnement pour répondre aux besoins locaux comme le souhaite la MRAE et la DDTM.

- Emplacement réservé n°9 à destination de bassin d'expansion de crue : sera 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 sera créé pour permettre la conservation de ce site pour la gestion du risque. D'autres emplacements réservés de ce type pourront également être supprimés et basculés en zonage spécifique gestion du risque inondation de type Ai.

L'Emplacement réservé n°9 à destination de bassin d'expansion de crue sera 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. En accord avec la DDTM, un zonage agricole spécifique n'autorisant que la culture de plein champ et au sein duquel toute nouvelle construction, même agricole, sera interdite sera créé pour permettre la conservation de ce site pour la gestion du risque. D'autres emplacements réservés de ce type pourront également être supprimés et basculés en zonage spécifique gestion du risque inondation de type Ai.

En réponse à la DDTM, la commune approfondira la justification de certains élargissements de voie notamment pour l'emplacement réservé n°33 (voir plus haut) nécessaire à la sécurisation des usagers sur la

montée de Bellevue (projet de doublement de la voie pour créer un sens unique et sécuriser par rapport à la circulation des bus scolaires).

En réponse à la suggestion de la DDTM, la commune n'a pas retenu l'outil d'emplacement réservé à vocation logement social. L'engagement de la commune en faveur du logement social se traduit par la mise en place de servitudes de mixité sociale en 100% LLS sur des tènements communaux ciblés.

Le SDIS souhaite l'inscription de tracés en emplacement réservé au titre des DECI pour les zones où le réseau est insuffisant. La commune ne dispose pas de données relatives à cette demande. La réponse favorable pourra se faire dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.

EBC (espace boisé classé)

RTE et CRT GAZ demandent à déclasser les EBC existants sous les lignes électriques. La commune n'est pas favorable à ces demandes. L'outil d'EBC permet de garantir la qualité des paysages.

La Chambre d'Agriculture demande de déclasser les secteurs en AOP. Ce déclassement d'EBC n'est pas envisageable compte tenu de la doctrine de la commission CDNPS qui stipule que l'activité agricole est compatible avec la protection au titre des EBC.

Changement de destination et protection du patrimoine bâti

En réponse à la demande de la ECAA et de la DRAC, les fiches changement de destination et identification du patrimoine seront complétées.

5.10 Avis sur l'évaluation des incidences

L'analyse des emplacements réservés sera complétée et mise à jour en fonction des évolutions du projet (certains ER et zones AU sont supprimés dans la version pour approbation).

La séquence ERC sera mieux mise en évidence dans l'analyse des incidences. La prise en compte de la biodiversité, et notamment l'intégration des données de la base régionale SILENE, sera retravaillée pour répondre aux remarques de la DDTM et de la MRAE. Des cartes de synthèse croisant les OAP et enjeux environnementaux seront rajoutées.

Un tableau listant les SSEI sera 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. Pour rappel, l'analyse des incidences est proportionnelle à la précision du document de planification, et il ne s'agit pas d'une étude d'impact, c'est pourquoi certaines remarques demandant plus de précision ne pourront être intégrées. Dans la version pour arrêt, les cartes permettent de situer les SSEI et les croisent avec les enjeux environnementaux proportionnellement à l'échelle de mise en œuvre du PLU, le texte précise le type d'incidences pouvant être attendues et les mesures ERC pour chaque thématique environnementale.

Toutefois, des compléments pourront être apportés, notamment des cartes croisant les sensibilités environnementales et les OAP, ainsi que des compléments méthodologiques (méthodologie employée et utilisation des données SILENE).

Concernant l'OAP Valette, l'évaluation environnementale n'a pas d'obligation à conclure à l'absence d'incidence résiduelle dans le cadre d'un PLU hors site Natura 2000. Les mesures ERC qui sont définies dans le

rapport de présentation devront être mises en œuvre à cet effet. Les mesures ERC présentes dans l'OAP et le rapport de présentation pourront être complétées.

5.11 Avis sur les annexes

En réponse aux avis du Conseil Départemental/CRT GAZ/RTE/DRAC/SDIS/ECAA, les annexes seront mises à jour avec les données récentes si disponibles. Le contenu des servitudes d'utilité publique ne peut pas être modifié dans le cadre du PLU, il s'agit d'intégrer en annexe les documents à disposition.

En réponse à la MRAE, les annexes sanitaires seront complétées.

5.12 Avis sur le formalisme du document

La lisibilité du document sera améliorée pour répondre aux demandes des PPA (découpage en planches, palette chromatique). Les coquilles seront également corrigées (chiffres).

6. Réponses aux observations formulées par le public

6.1 OAP Jas de Callian

Le secteur d'OAP Jas de Callian est un secteur à enjeux pour la commune. Ce site est un des derniers tènements fonciers libres de grande ampleur à proximité du centre-village pouvant accueillir des équipements nécessaires à la vie du village historique. Localisé au pied du centre ancien, il constitue un espace ouvert offrant des vues sur la silhouette du centre ancien. Ce secteur participe à créer une coupure verte entre le centre ancien et les quartiers urbanisés alentour. Sa grande dimension ménage une distance qui permet d'apprécier le village dans sa totalité, l'enjeu paysager est prépondérant. La constructibilité sur ce secteur est limitée sur ce secteur à l'extrémité est en accroche du tissu urbain existant.

Plusieurs requêtes concernent des modifications de zonage, l'avis est défavorable. Les orientations de l'OAP sont maintenues ainsi que le zonage. Des précisions sont apportées ci-après.

Les demandes de modification de zonage vers du UB pour les parcelles BD281, BD575 ne sont pas retenues, la parcelle BD281 est destinée à accueillir une aire de stationnement publique afin de répondre au besoin pour les résidents du centre ancien et les visiteurs et la BD575 est un espace naturel à préserver qui participe à la naturalité en ville. Localisées aux pieds du centre ancien, la constructibilité sur ces parcelles n'est pas envisageable d'un point de vue paysager. L'UDAP a d'ailleurs rappelé dans son PAC la nécessité de préserver la silhouette urbaine du centre village. En réponse aux requêtes, l'emplacement réservé n°19 est supprimé sur la parcelle BD602, sur laquelle le zonage passera de Ueq en Nv. Ce redimensionnement du parking à créer répond à la demande de la DDTM sans compromettre l'amélioration du stationnement dans l'hypercentre.

Pour les requêtes sur les parcelles BI 337, BI 384 et BI 386, BI 706 et BI 9 le zonage Nv est maintenu pour les raisons ci-dessus. Ces parcelles sont destinées à accueillir un aménagement sportif compatible avec le caractère paysager du site. Cet espace complètera l'offre en espace récréatif à proximité du centre-village.

Pour la demande de suppression de l'emplacement réservé n°18, l'avis est défavorable. Il sera maintenu sur les parcelles BI 337 et BI 386 afin de créer un espace récréatif, de loisirs permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants. Ces principes sont en cohérence avec les orientations du PLU de l'axe 5 « le village, centre historique et cœur de vie de la commune ».

La commune répond favorablement à la requête sur la parcelle BI386 concernant la demande de modification du nombre de logements autorisés de 15 à 20 logements environ afin de rendre viable le projet d'accueil pour public spécifique. Cette requête est cohérente avec le projet du PLU et les enjeux du secteur OAP. En effet, cette demande est compatible avec l'emprise au sol maximale autorisée en zone UB et est cohérente avec l'orientation du PADD de l'axe 4 « s'orienter vers un habitat diversifié plus économe en espace ».

6.2 OAP Jean Aicard

Ce secteur est stratégique pour le développement urbain du Village et de la commune, il s'agit d'opérer du renouvellement urbain sur les îlots pouvant être densifiables, d'optimiser la constructibilité sur le foncier public et de finaliser l'extension du centre-village en limite Est en prenant en compte la covisibilité avec l'ancien Moulin.

En réponse aux requêtes formulées, le principe de covisibilité est pris en compte dans le projet d'OAP, car les constructions en R+2 sont localisées en façade du bd Henriot, les constructions sont limitées en R+1 en interface avec le Moulin. Un vaste espace naturel est conservé au niveau du Moulin et un espace tampon paysager sera créé pour gérer la frange. L'OAP précise que les constructions ne devront pas être visibles depuis le Moulin attestant de la volonté d'insertion paysagère du projet. Les formes urbaines privilégiées sont cohérentes avec le tissu urbain du quartier et le gradient de densité permet de s'insérer dans le tissu existant et de gérer l'interface avec la zone naturelle.

Pour la requête sur la modification de zonage UB sur la parcelle BI584, l'avis est défavorable. Elle fait partie du projet d'ensemble d'extension du centre-village et s'inscrit dans la traduction des objectifs du PADD en particulier à l'axe 5 « le village, centre historique et cœur de vie de la commune ».

Concernant la requête de modification des principes de mixité sociale, l'avis est défavorable. La part de logement social est maintenue à 75% sur le secteur du fait de la volonté de la commune de développer du logement social et accessible sur le territoire afin de rattraper le retard sur les objectifs de la loi SRU (voir chapeau introductif, partie 3). La commune souhaite favoriser la production de logement social et accessible dans les centralités. Il est rappelé qu'une partie du parcellaire appartient à la commune permettant d'affecter un pourcentage plus important sur le volet mixité sociale.

D'un point de vue environnemental, le secteur Aicard est localisé au niveau d'espaces agro-naturels de type prairies et pelouses en cours de fermeture. Ce secteur est soumis à plusieurs pressions anthropiques liées à la proximité de l'urbanisation, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologiques du secteur. Il est important de noter que de forts enjeux écologiques se concentrent sur la partie zone naturelle classée en Nn et concernent la présence d'habitats à enjeux : garrigues, zones de falaises, petits cours d'eau et zones humides associées. La réalisation d'une OAP sur ce secteur permet de concentrer les aménagements sur la partie en lien avec la zone anthropisée et de préserver ainsi la totalité des habitats à enjeux localisés sur la partie naturelle en Nn.

En réponse à une requête sur la gestion du pluvial dans l'OAP, le site d'OAP sera soumis aux dispositions générales du règlement du PLU soit à la directive MISEN. Conformément à la réglementation, une étude hydraulique sera à fournir lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme.

En réponse à la requête sur la clarification des modalités d'ouverture de l'urbanisation, la commune propose de modifier l'OAP pour permettre une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone à dominance d'habitat en extension de l'urbanisation.

6.3 OAP La Valette

Le secteur de la Valette constitue l'entrée de ville sud du Village. En réponse aux requêtes, le projet prévoit une voie de desserte nouvelle pour le projet, cette voirie ne viendra pas impacter le trafic sur la rue Jean Cocteau, car l'entrée/sortie sera sur la parcelle BI320 directement connectée à la RD7. Le projet d'OAP prévoit un traitement du carrefour dans le cadre du projet afin de faciliter l'entrée/sortie depuis le site d'OAP et la rue Jean Cocteau ce qui permettra d'améliorer le fonctionnement urbain du secteur et donc la fluidité du flux. Dans le cadre de l'opération, des études de sols seront réalisées afin d'adapter le projet aux caractéristiques géologiques du site conformément à la réglementation en vigueur.

6.4 Parcelle CS 745 à la Bouverie

La parcelle CS 745 est stratégique pour la centralité de la Bouverie. Ce site constitue un des derniers tènements urbanisables du quartier à proximité des équipements, commerces et services.

Plusieurs requêtes ont été formulées pour s'opposer à l'urbanisation de la parcelle CS 745, la hauteur en R+2 et demander son reclassement en zone N. La commune possède ce foncier aussi, elle a une maitrise sur le futur projet. Elle souhaite que le projet soit mesuré afin de s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager. La commune souhaite mobiliser ce tènement public pour développer un projet en faveur de la mixité sociale sur le quartier de la Bouverie pour l'accueil de personnes âgées. La servitude de mixité sociale à 100% répond à l'obligation de produire du logement social sur le territoire pour rattraper la carence loi SRU (voir chapeau introductif en partie 3). Pour la hauteur en R+2, cette règle est cohérente avec le cœur de quartier la Bouverie qui est déjà en R+2. La commune souhaite apporter une réponse aux requêtes et propose de réduire la hauteur maximale des constructions en R+1 sur la parcelle CS 745 et d'inscrire une partie de la parcelle en espace paysager à protéger. Ces deux outils règlementaires attestent de la volonté de la commune de réaliser un projet intégré, mesuré sur le secteur.

En réponse aux requêtes sur le dimensionnement des équipements de service public, la commune précise que le zonage UB autorise la réalisation d'équipement de service public.

Pour les requêtes sur le sujet de l'imperméabilisation des sols, la commune précise que le projet devra se conformer aux règles de la zone UB sur le taux de perméabilisation (au moins 30% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.) et qu'il sera soumis aux dispositions générales concernant la gestion des eaux pluviales. Il est rappelé que le site n'est pas soumis aux aléas du risque inondation.

Concernant les requêtes sur les stationnements et le dimensionnement des voiries, il est précisé que les voies actuelles de la Bouverie sont suffisamment dimensionnées pour les flux. Le projet à venir étant ciblé pour l'accueil de personnes âgées, les flux de circulation seront faiblement impactés. Sur le volet stationnement, le projet se conformera aux dispositions réglementaires de la zone UB pour le dimensionnement des stationnements au sein de la parcelle. Le projet ne viendra pas impacter les stationnements publics du centre de la Bouverie.

6.5 Place San Peire

Plusieurs requêtes ont été émises sur le secteur San Peire au sujet de la prise en compte du cahier des charges du lotissement de San Peire, de la demande de limitation de la hauteur à 7 m à la corniche. Une autre requête a été émise sur la demande de modification du zonage vers du UA et des règles afférentes au secteur (suppression du CES, du taux de perméabilité, hauteur en R+3 notamment) pour les parcelles CD 175, CD 176, CD 204.

Le secteur de San Peire est inscrit en zone UB du projet de PLU, ce zonage est maintenu car il correspond aux secteurs définis comme des cœurs urbains de la commune à l'instar de la Bouverie. Ce zonage est cohérent avec les orientations du PADD des axes 3 et 5 en particulier respectivement « Requalifier la centralité de la place San-Peïre et renforcer son attractivité » et « Requalifier le centre historique de l'agglomération (autour de la Place San Peïre) en y développant de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle tout en maîtrisant la densité ». Le zonage UB traduit cette volonté de confirmer la vocation de San Peire comme la polarité des Issambres. La modification de la hauteur n'est pas souhaitable sur ce secteur, la hauteur de 9 m est cohérente le contexte urbain et la volonté de cœur de quartier. Par ailleurs, le cahier des charges de lotissement ne constitue pas un document opposable au PLU, ce document a une valeur contractuelle opposable uniquement aux colotis entres eux, c'est du droit privé.

Concernant la requête de réduire la servitude de mixité sociale à 30% sur les parcelles CD 175, CD 176, CD 204, il est proposé de diminuer le taux de logement social sur la parcelle CD204 à 50% au lieu de 100% afin de permettre la mixité sociale et fonctionnelle. En effet, une partie des constructions existantes est à vocation de service public, ces services seront conservés sur le secteur. L'outil de servitude de mixité sociale répond au besoin de production de logement social sur la commune de Roquebrune-sur-Argens dans le cadre des obligations de la loi SRU (voir chapeau introductif, partie 3).

6.6 ZAC du Mas d'Esquières

Les parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 font l'objet d'une requête pour modifier le classement selon la délimitation prévue au plan d'aménagement de la ZAC. Ces parcelles ont fait l'objet d'un contentieux au titre du SCoT, le jugement a été en faveur du plaignant.

Le PLU a tenu compte de la décision favorable du jugement relative au déclassement des parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 en tant « qu'espaces remarquables du littoral au sens des dispositions des articles L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme » dans le SCoT. En effet, ces parcelles ne sont pas inscrites en espace remarquable (voir articles du code l'urbanisme ci-avant) et sont classées en espace boisés classés significatifs au titre du PLU, en conformité avec les obligations de la Loi Littoral (article L.121-27 du code de l'urbanisme) avec avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages. Par ailleurs, le classement des parcelles CI 841, CI 843 et CI 844 en zone Nn au PLU sont maintenues pour les raisons suivantes :

- Ces parcelles sont localisées en espace proche du rivage : un zonage permettant une urbanisation future est à proscrire pour être en conformité avec la loi Littoral dans une logique d'intensification faible de l'urbanisation. Ces parcelles étant dans un état naturel et non urbanisé.
- Ces parcelles sont soumises au risque incendie en aléa très élevé
- Le classement en Nn est cohérent avec les axes 1 et 3du PADD en particulier respectivement « Préserver les espaces naturels qui ont une fonction de respiration paysagère » et « Protéger les

ambiances végétales qui font des Issambres, un quartier « vert ». Ce secteur constitue une respiration paysagère importante sur le secteur des Issambres.

- Le PLU prime sur le PAZ lors de la délivrance d'autorisation d'urbanisme au titre de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU qui supprime le régime dérogatoire des documents applicables à la ZAC. De plus, le Conseil D'État dans un avis du 4 juillet 2012 (n°356221) précise que l'articulation entre le PLU et la ZAC s'opère à l'occasion de la réalisation de son aménagement soit lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Est annexé au présent mémoire, un courrier d'observation à destination de Mme la Commissaire-enquêteur qui complète la justification (annexe n°1).

D'autres requérants émettent la demande le maintien des parcelles CI 840, CI 841, CI843, CI 844 et CI 765 en zone naturelle. La commune confirme que ces parcelles sont maintenues en zone naturelle (voir réponse ci-dessus).

Une requête est émise au sujet de la clarification de la prescription de protection paysagère sur les parcelles bâties CI 620, CI 621 et CI 622. Il est précisé qu'aucune prescription de ce type n'est présente sur la parcelle CI620. Il est proposé de supprimer la prescription pour les parcelles CI 621 et CI 622 qui sont en effet bâties.

6.7 Demande de déclassement d'Espace Boisé Classé (EBC)

Plusieurs requêtes relatives au déclassement d'espace boisé classé sont émises dans l'enquête publique. L'EBC n'interdit pas le maintien de la culture, il est donc maintenu sur les parcelles AW75, AY 80, AY 81, AY 108 et AY 109. L'EBC est un outil en faveur de la protection des espaces boisés en zone naturelle et participe au maintien de la biodiversité et de la qualité des paysages ce qui est cohérent avec la zone N notamment. L'EBC est donc maintenu sur les parcelles AH 194, AH 144, AH 145, AH 336, AM 46, AM 47, AX 58, AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66, AB 364, AZ 79, AL 367 et AL 366. L'avis est défavorable pour le détourage demandé pour les parcelles AY 217, les parcelles du lieu-dit le Clos, de l'ancien village des Agasses, car celles-ci sont localisées dans des zones d'habitat diffus du territoire.

La demande de déclassement concernant les parcelles CH 786 et CH787 pour un élargissement de chemin rural a un avis défavorable. Pour tout travaux, une déclaration préalable sera à déposer à la commune conformément à la réglementation en vigueur.

6.8 Demande de changement de zonage pour des parcelles en EBC

Les classements en EBC des parcelles suivantes sont maintenus (voir réponse ci-dessus)

Les requêtes relatives au changement de zonage ont été traités avec attention par la commune au cas par cas.

Vers le zonage A

Les demandes de classement en zone A sont favorables pour les parcelles AY 130, AY 131, AY 107 et AY 132 ainsi que le classement de la totalité de la parcelle AY 129 (classement partiel sur le projet de PLU actuellement). L'avis est défavorable pour les parcelles AY 8, AY 15, AY 23 et AY 66, AB 354, AX 123, AX 124, AX 149, AX 151 et AX 155, AY 76, AY 77, AY 74 en raison de l'absence de projet agricole justifié.

Vers le zonage U

Sur les parcelles AH 194, AH 144, AH 145 et AH 336, AH 168, l'avis sur le classement en zone UD est défavorable pour les raisons suivantes : localisé en secteur de discontinuité au titre de la Loi Littoral et certaines sont soumises à l'aléa rouge du PPRI soit inconstructibles.

Vers le zonage Nn

Certaines requêtes évoquent une demande de classement en zone Nm, cette zone n'existe pas dans le projet de PLU. L'avis est défavorable pour les parcelles AX 126, AX 151, AX 156, AX 157 et AX 162, AY 75, AL 529, B 56, ancien village des Agasses, le secteur du Rocher. Ces parcelles sont localisées dans des secteurs de boisement et participent à la qualité paysagère du territoire, le zonage Np est cohérent.

6.9 Emplacement réservé

Plusieurs requêtes sont émises au sujet de demande de suppression d'emplacement réservé. La commune maintient les emplacements réservés suivants :

- Emplacement réservé n°1 : projet de création d'un réservoir pour l'eau potable au bénéfice de Estérel Côte d'Azur d'Agglomération. Projet d'intérêt communautaire maintenue. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°2 : abandon du château d'eau au bénéfice de Estérel Côte d'Azur d'Agglomération. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°22 : projet d'élargissement de la RD8 au bénéfice du Conseil Départemental. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°24 : projet de création d'une piste cyclable sur l'ancien chemin du train des Pignes au bénéfice du Conseil Départemental. Le maintien de cet emplacement réservé a été rappelé dans l'avis du PPA.
- Emplacement réservé n°33 : projet de création d'une voie communale entre les chemins de Bellevue et du Palayson ainsi que l'élargissement du chemin de Palayson. Cet emplacement réservé a pour objet d'assurer la sécurisation des usagers sur la montée de Bellevue en réalisant un doublement de la voie existante, créant une circulation en sens unique facilitant la circulation des bus scolaires notamment. L'emplacement réservé est donc maintenu sur les parcelles AS 532, AS 533, AS 534, AS 535, AS 304, AS 388, AS 882

En réponse à la demande d'étendre en amont du quartier les emprises des emplacements réservés n°4 et 9, la commune précise que ces emplacements réservés pour les bassins d'expansion de crue seront supprimés au bénéfice de la création d'une zone Ai, zone agricole spécifique pour la gestion du risque inondation. La vocation agricole de ces espaces sera conservée.

En réponse à la demande de création d'un emplacement réservé aux espaces verts sur la parcelle CT600, la commune précise que cette parcelle est inscrite en zone Nv et est couverte par une prescription de protection paysagère au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces outils sont suffisants pour protéger le caractère naturel, paysager de la parcelle.

Concernant la requête sur l'emplacement réservé n° 19, l'emplacement réservé sera supprimé sur les parcelles communales.

En réponse à une requête sur l'îlot Salvagno, la commune précise que les emplacements réservés n°16 et 17 ont pour objet la réhabilitation globale de l'îlot Salvagno et non pas seulement le parking.

Plusieurs requêtes concernent la mobilité. La commune précise que l'emplacement réservé n° 21 au bénéfice du Conseil Départemental, a pour objet de réaliser une voie de contournement afin de fluidifier la circulation en traversée du village. L'emplacement réservé n°23 a pour vocation à aménager le carrefour sur la RD7 au niveau du chemin Planets et Barbossi afin de sécuriser l'intersection. Des emplacements réservés ont été inscrits en vue de l'élargissement de certaines voies pour améliorer les circulations en particulier les emplacements réservés n°31, 32, 33. Sur les Issambres la commune informe que le Conseil Départemental, dans son avis, n'a pas effectué de demande d'emplacement réservé sur les axes structurants (RD559 et RD8) en vue de l'élargissement des voiries pour fluidifier la circulation estivale.

6.10 Biens vacants

En réponse aux requêtes relatives aux demandes d'inscription des parcelles CI 135, CI 204, CI 214, CI 215 et CI 235 et CK 252, CK 420, CK 237, C 257, CK 50, CK 288 en zone N des biens vacants sans maître, la commune confirme l'inscription des biens vacants sans maître en zone N : zonage Nv et prescription au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces parcelles sont donc inconstructibles.

6.11 Demandes de changement de zonage

Conformément à la loi Littoral, les parcelles localisées en espace diffus ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone U du fait de leur situation en discontinuité de l'urbanisation existante et en dehors des entités agglomérations et village au SCoT. De plus, les parcelles sont impactées par l'aléa rouge du PPRI et sont rendues inconstructibles à ce titre.

N vers N

En réponse à une requête, les parcelles classées en zone Np non grevée par une servitude EBC feront l'objet d'un reclassement en zone N dont la partie Est de la parcelle AL 367.

A/N Vers zonage U

En réponse aux requêtes de classement en zone U pour les parcelles CS 988 et 989, AS 404 à 408, B 441, AP 81, AH 61, AH 62, AH 356 et AH 357, AH 160, AH 161, AH 162 et AH 163, BP 227, BP 225, BP 223, BP 27 et BP 28, BM 92, AE 17, AK0142, AK0047, AK0229, AK0227 et AK0224, AL 90, AL 91 et AL 387, AL 17, AL 595, AL 596 et AL 612, AM 69, CS 1008, CS 1009 et CS 1010, AE 3 et AE 4, AE 5, AB 343 et CT 562, BI 742, AD 389 et CS 733, AB 83, E 371, AK 248, AD 462 l'avis est défavorable en raison de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD et de la discontinuité au titre de la loi Littoral (voir chapeau introductif, partie 3).

Concernant la requête pour la parcelle BI 758, la partie de la parcelle déjà urbanisée en espace de voirie et parking est classée en zone U. L'avis est défavorable sur le classement du fond de la parcelle en zone U en raison de sa localisation en dehors de l'enveloppe urbaine établie au titre de la loi Littoral et de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

En réponse à la requête de modification de classement des parcelles CM 170, AS 434 et AS 438, CR 74 et CR 81 vers le zonage U. Une partie des parcelles CM 170 et AS 434, CR 74 et CR 81 sont déjà affectées au zonage UD du fait de sa localisation dans l'enveloppe urbaine. L'avis est défavorable pour intégrer le fond des parcelles en zone UD et la totalité de la parcelle AS 438. La limite urbaine est tracée au plus proche des constructions existantes afin de répondre aux dispositifs de la loi Littoral. La DDTM l'a d'ailleurs confirmé dans son avis PPA.

Une requête a été émise pour le classement en zone UB des parcelles BI 734, BI 701, BI 588, BI 594, BI 590, BI 587 et BI 589. L'avis est défavorable en raison de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

Concernant la requête sur les parcelles CS 736 et CS 977, l'avis est défavorable pour le changement de zonage vers du U. Ces parcelles sont impactées par l'aléa risque feu de forêt au titre du PPRIF (plan de prévention du risque incendie feu de forêt), en cours d'élaboration ce qui implique une inconstructibilité.

En réponse à la requête sur le changement de zonage du Nt vers Ut pour les parcelles AI 238, AI 151, AI 152, AI 6 et AI 7 et AI 8, l'avis est défavorable. Ces parcelles sont localisées en discontinuité au titre de la loi Littoral, aucune nouvelle construction n'est autorisée mise à part les constructions indispensables à l'activité (dans le règlement écrit).

Concernant la demande de reclassement des parcelles CP 174, 175 et 176 en zone UD, l'avis est favorable compte tenu du fait que leur destination est pour du logement, le classement en zone UT ne semble pas adapté. Par ailleurs, l'avis est défavorable pour les parcelles C 177 et CO 79. La limite urbaine est tracée au plus proche des constructions existantes afin de répondre aux dispositifs de la loi Littoral. La DDTM l'a d'ailleurs confirmé dans son avis PPA. Cela impliquerait aussi une consommation d'espace qui viendrait à l'encontre de la maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

U/A/N Vers zonage UE

En réponse à la requête de modification de zonage pour les parcelles AH 41, 42, 43, 55, 58, 261, 309, 311, 352, 354, 454 et 455, l'avis est défavorable. Une partie de ces parcelles est inscrite dans la zone UE2 soit à vocation industrielle en cohérence avec la volonté communale de permettre l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée. Une partie des parcelles est en zone A, l'avis est défavorable pour une extension de la zone UE2 en raison de la maîtrise de la consommation d'espace et l'étalement urbain inscrit dans le PADD (voir chapeau introductif, partie 3).

En réponse à la requête de modification de zonage pour la parcelle AO 271, la commune répond favorablement au classement en zone UE1 de cette parcelle (demande également relayé par l'avis PPA de la CCI du Var).

N Vers zonage A/Ns

Pour les parcelles déjà cultivées non classées en zone A, l'avis est favorable pour une modification de zonage en zone A. Cela concerne la parcelle AL 229. En raison d'un projet agricole justifié (acquisition via la SAFER) l'avis est favorable pour les parcelles AD 436, AD 475, AD 446, AD 117, AD 113, AD 442, AD 441 et AD 477.

Pour les requêtes ne mentionnant pas de projet agricole justifié au regard de la demande de déclassement ou concernant des parcelles pour lesquelles le potentiel agronomique du sol ne permet pas un classement en zone A, l'avis est défavorable pour un changement de zonage. Les parcelles concernées sont les suivantes :

AL 334, AP 6, AP 7, AP 86, AP 87, AP 88 et AP 89, BE 754, AK 192, AB 344, AB 343, AB 352 et AB 353, B 39, B 42, B 46, B 49, B43, B45, B 57, B 408.

En réponse à la requête émise pour un projet de compostage de déchets verts, l'avis de classement en zone A est défavorable pour la parcelle AM 128, la parcelle est localisée dans l'espace diffus du territoire.

Concernant la requête relative à l'inscription des parcelles AP 86, AP 87, AP 88 et AP89 en zone Ns, l'avis est défavorable. Ce zonage ne permet pas de réaliser une activité de karting comme demandé. De plus, les parcelles sont localisées en zone rouge du PPRI donc inconstructibles.

En réponse à la demande de modification de zonage en Ns pour le stade nautique (plan d'eau et terre-pleins, constructions existantes) du Domaine Château Vaudois, l'avis est favorable pour le classement du plan d'eau en zonage Ns car ce zonage correspond aux activités et aménagements existants.

U vers U

Le zonage UA correspond aux bâtis constituant le centre ancien du Village de Roquebrune-sur-Argens. Les règles sont cohérentes avec les caractéristiques urbaines du centre ancien. L'avis est défavorable pour modification du zonage UB/UC pour les parcelles BE 573 et BE 214, car ces parcelles ne disposent pas des caractéristiques urbaines de la zone UA (densité du tissu, hauteur, fonctionnement urbain).

En réponse à la requête pour la modification de classement des parcelles CT 142 et CT 422 en zone UB, l'avis est favorable. Ces parcelles s'intègrent dans les caractéristiques de la centralité de la Bouverie.

U vers N

En réponse à la requête de modification de classement de la parcelle CS 740 en zone N, l'avis est défavorable, car une partie de la parcelle est bâtie. Sur cette partie, le zonage UD est cohérent avec le tissu urbain. L'arrière de parcelle est en zone N ce qui est aussi cohérent avec les dispositions de la loi Littoral.

6.12 Changement de destination ou STECAL

Une requête a été émise sur la parcelle BP 3 afin de demander d ne pas appliquer l'avis de la CDPENAF. L'avis est défavorable, car la commune souhaite suivre l'avis de la CDPENAF sur la demande suivante "compléter la destination autorisée par logement agricole, logement saisonnier agricole". Cette demande paraît justifier au regard de la localisation de la parcelle et du bâti. Il est rappelé que le projet de hameau agricole est porté par l'intercommunalité.

En réponse à la requête relative à la création d'un STECAL pour les parcelles AI 2, AI 3 et AI 234, l'avis est défavorable en raison de l'absence de projet permettant de justifier la nécessité d'un STECAL. Les parcelles étant en espace diffus de la commune, le zonage N est approprié. Les parcelles sont également soumises à l'aléa rouge du PPRI ce qui les rend inconstructibles.

Concernant la demande de changement de destination pour le bâti sur la parcelle AW 75, l'article L121-10 du code de l'urbanisme issu de la loi ELAN interdit le changement de destination des constructions agricoles. L'avis est donc défavorable.

6.13 Demande de modification du règlement écrit

Des requêtes ont été émises sur des erreurs ou incohérences dans le règlement écrit, celles-ci seront corrigées. Les demandes de clarification sur les cartographies ou la lecture du règlement seront aussi prises en compte ainsi que des propositions de compléments, notamment les éléments suivants seront intégrés dans le règlement écrit :

- Ajout du terme pompe à chaleur dans l'article C7
- Précisions et modifications sur la hauteur autorisée et leur calcul dans les zones
- 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
- Amélioration des schémas sur les reculs des emprises publiques et du calcul de la hauteur
- Ajout de définitions sur les notions de « village », emprise au sol, taux de perméabilisation (pleine-terre, etc.)
- Correction des destinations en ajoutant « centre des congrès et d'exposition » dans toutes les zones
- Clarification des règles d'implantation des constructions
- Compléments sur l'aspect extérieur des constructions (toiture, etc.)
- Harmonisation et adaptation sur les règles de recul
- La clarification des règles sur les destinations en zone
- Compléments sur les clôtures (réduire l'impact visuel)
- Etc.

En réponse à plusieurs requêtes sur la préservation du style provençal des constructions de Roquebrune-sur-Argens, la commune confirme la volonté de conserver le caractère provençal des constructions en témoigne l'interdiction des toitures-terrasses non accessibles.

En réponse aux requêtes concernant les constructions illégales, des servitudes de protection paysagères au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ont été créées sur des parcelles boisées afin de réglementer le défrichement. Un rappel des interdictions liées au stationnement des HLL, caravanes sera fait dans le règlement écrit.

Concernant les demandes relatives à la taille minimale de parcelle, cette disposition n'est pas réglementaire.

Une requête a été émise sur l'insuffisance de la gestion du pluvial dans les nouvelles habitations. Les dispositions générales du règlement se réfèrent à la directive MISEN en ce qui concerne la gestion du pluvial en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Le schéma directeur des eaux pluviales sera annexé au PLU une fois approuvé.

En réponse à une requête sur la modification de zonage pour la prise en compte du PPRI, il est précisé que le PPRI s'impose au PLU c'est-à-dire que le règlement du PPRI est supérieur au PLU.

Concernant la requête sur le SDAGE, le PLU à un rapport de compatibilité avec le SDAGE. La mention demandée ne concerne pas le PLU.

Demande de modification sur le règlement de la zone A

Sur la zone A, la commune ne souhaite pas augmenter les seuils de surface de plancher. Les requêtes en faveur d'une augmentation de la constructibilité en zone A ont un avis défavorable en raison de l'inadéquation entre les demandes et la loi Littoral, la zone agricole n'a pas vocation à être urbanisée.

Demande de modification sur le règlement de la zone N

Sur la zone N, la commune ne souhaite pas augmenter le plafond de surface de plancher. En réponse à la requête relative à la demande d'autorisation de création d'équipement sportif en zone Nli, ce type d'équipement est déjà autorisé.

En réponse à une requête sur l'assouplissement de la règle du logement de fonction sur la zone Nt, l'avis est défavorable en raison des dispositions de la loi Littoral et de l'avis PPA de la DDTM.

La commune répond favorablement aux requêtes suivantes :

- Zone Nli : compléter le règlement sur le volet taux de perméabilité
- Zone Nlc : ajouter la référence au cahier des charges de lot
- Zone Ns : suppression de la disposition « ne pas porter atteinte aux activités agricoles », car la destination est interdite

Demande de modification sur le règlement de la zone UE1

En réponse à une requête portant sur la modification de la hauteur de la zone UE1, la commune propose de porter à 9.50 m la hauteur sur l'ensemble de la zone UE1. Concernant la demande de modification des destinations autorisées sur la zone UE1, la comme émet un avis favorable pour émettre des modifications sur le commerce et l'artisanat.

Logement social

Voir chapeau introductif, partie 3.

En réponse aux requêtes concernant le seuil de production de logement social, l'avis est défavorable en raison de la nécessité de produire du logement social pour répondre aux obligations de la loi SRU. Concernant la demande de suppression de « locatif » et LLS dans la servitude de mixité sociale, l'avis est défavorable en raison d'un besoin de production de logement social et locatif social au titre de la loi SRU et de la carence.

La commune précise en réponse à des requêtes le fonctionnement de la servitude de mixité sociale globale. Elle s'étend à toutes les zones U de la commune à raison de 50% de LLS dans tout projet de construction ou de réhabilitation de plus de 3 logements. Par ailleurs, le bail réel solidaire est une forme d'accession sociale à la propriété qui pourra être intégrée au programme de constructions collectifs.

6.14 Demandes de modification du règlement graphique

En réponse à une requête portant sur la demande d'ajout de protection paysagère sur les parcelles communales relevant de son domaine privé, la commune émet un avis favorable.

Concernant la requête sur l'extension du linéaire commercial sur l'avenue Gabriel Péri et sur le boulevard Général de Gaulle, l'avis est favorable.

En réponse aux requêtes sur la lisibilité des planches graphiques, il est prévu d'améliorer les planches graphiques pour une bonne lecture des informations.

6.15 Divers

Une requête a été émise concernant la prise en compte des avis des PPA. La commune précise que la partie 4 du présent document présente les réponses apportées aux avis, recommandations et réserves des PPA. Les documents présentés à l'enquête publique ne peuvent intégrer les modifications apportées suite aux avis PPA afin d'être conforme à la procédure du PLU. La commune a souhaité informer les habitants au travers de la note en réponse à l'État en annexe de l'enquête publique en concertation avec les services de l'État. La suggestion d'un nouvel arrêt du PLU n'a pas été retenue par la commune du fait que les éléments de réponses apportées à la DDTM intègrent la plupart des remarques.

Concernant la requête sur l'impossibilité de création d'établissements pour personnes âgées dans le règlement, la commune précise que l'accueil des personnes âgées est pris en compte dans le PLU notamment à travers la production de logement social en faveur des séniors. Des projets innovants du type maison partagée sont en réflexion sur la commune. La commune rappelle que le volet accueil des séniors est inscrit dans le PADD dans l'axe 4.

Une requête signale un décalage entre l'orthophoto et le cadastre. Le décalage ne peut être modifié, car il s'agit d'une superposition de l'Orthophoto IGN donc géoréférencée.

En réponse à plusieurs requêtes sur le dimensionnement des réseaux, la commune précise que cette compétence est attribuée à la Communauté d'Agglomération. En outre, l'annexe sanitaire démontre la capacité suffisante des réseaux pour accueillir les nouveaux habitants sur le territoire.

En réponse à une requête, le PPRIF (plan de prévention du risque incendie de forêt) est en cours d'élaboration. Les cartes mises à jour des aléas seront intégrées dans le PLU.

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Les hauteurs - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

ANNEXES
AU MEMOIRE EN REPONSE

planed
Planification et Développement

ecovia
Ingénieurs Conseil Environnement

Table des matières

ANNEXE 1 – ZAC MAS D'ESQUIERES 3

ANNEXE 2– ATLAS CARTOGRAPHIQUE DES GRANDS PRINCIPES D'EVOLUTION DU PLU EN REPONSE AUX AVIS PPA 6

ANNEXE 1 – ZAC MAS D'ESQUIERES

Madame le Commissaire-enquêteur,

Les observations formulées par Me LAPP pour le compte de la société SRE et relatives au classement des parcelles cadastrées CI 841, 843 et 844 dans le projet de PLU. Vous trouverez ci-après les réponses que la Commune souhaite apporter :

I- S'agissant du jugement rendu le 11 juin 2019

La société SRE rappelle que le tribunal administratif de Toulon a, par jugement du 11 juin 2019, annulé la délibération du 11 décembre 2017 par laquelle la CAVEM a approuvé le SCOT de la communauté de communes. Selon cette décision, l'annulation se limite au classement des parcelles de la société SRE en « espaces remarquables du littoral au sens des dispositions des articles L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme ».

Or, et contrairement à ce qui est opposé, la Commune a bien tenu compte de ce jugement puisque les parcelles de la société SRE n'ont pas été classées en espaces remarquables du littoral, mais en espaces boisés classés significatifs, ce qui n'a pas été remis en cause par le jugement du 11 juin 2019.

En effet, ce classement est imposé par l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme (la Commune est ici en situation de compétence liée) et a recueilli un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en date du 16 septembre 2021.

Et, afin d'apprécier le caractère significatif de cet ensemble boisé de plus de 110.000 m2, plusieurs critères ont été retenus dont l'intérêt paysager au regard de la configuration des lieux et sa participation à l'identité littorale.

En particulier pour le secteur des Esquières, il s'agit de compléter la protection des boisements existants afin d'éviter le défrichement et de préserver les qualités paysagères des Issambres situées, pour rappel, en espace proche du rivage au titre de la loi littoral.

Pour ajouter et revenant au SCOT, il convient de préciser que le document impose justement une superficie minimale d'espaces boisés significatifs dans toute la Commune.

Ainsi, le classement des parcelles CI 841, 843 et 844 en EBC significatifs ne méconnait pas le jugement du 11 juin 2019 (puisqu'il ne s'agit pas d'un classement en espace naturel remarquable) et est conforme aux exigences du SCOT.

II- S'agissant de la zone naturelle « Nn »

La société SRE remet en cause le classement de ses parcelles en zone naturelle Nn et, pour critiquer ce classement, reprend certains extraits du jugement du 11 juin 20219.

Cependant, cette décision précise *in fine* que :

> *« Dans ces conditions, en l'état du dossier soumis au tribunal, **si les parcelles litigieuses sont proches du rivage de la mer et demeurent à l'état naturel**, elles ne peuvent être regardées, à la date de la délibération en litige, comme une zone boisée constituant un espace remarquable ou caractéristique du littoral, nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ».*

En effet et premièrement, il ne fait aucun doute que les parcelles de la société SRE sont à l'état naturel. Le rapport de présentation du PLU (Tome I, pièce B, p.12) les a d'ailleurs identifié comme accueillant une végétation sclérophylle.

Surtout et deuxièmement, leur situation en espace proche du rivage a conduit à les conserver ainsi, tel que cela est notamment expliqué dans le rapport de présentation (Tome I, justification des choix, p. 29) :

> *"Les espaces proches du rivage se traduisent essentiellement par des zones U ainsi que des zones N, il n'y a pas de zone a urbaniser AU. Les evolutions prevues par le PLU sur les espaces proches du rivage s'inscrivent dans une logique d'intensification faible dans la logique de la reglementation applicable de la loi Littoral et ont vocation a preserver le cadre de vie et la qualite du paysage littorale tres urbanise ».*

Concernant la justification des choix opérés pour le PADD, le rapport de présentation explique (p. 39) s'agissant du classement en zone Nn :

> *« Objectif 1.1 : valoriser et préserver les espaces naturels*
>
> *(...)*
>
> *Traduction dans le règlement :*
>
> *Création de zonages spécifiques pour la protection des espaces naturels :*
>
> *Nn à vocation de protection des espaces en raison de la présence importante de boisements, de la qualité des paysages **ou** de la présence de risques naturels ».*

Or, les parcelles de la société SRE :

- Participent à la qualité du paysage du secteur des Issambres, situé en espace proche du rivage.

- Sont soumises à un risque élevé d'incendie. Le rapport de présentation rappelle (Tome 2, p. 102) qu'un Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt a été prescrit en octobre 2003 et que la carte d'aléa établie classe le terrain en **aléa très élevé :**



Ainsi, le classement en zone naturelle est dûment justifié dans le PLU et conforme aux objectifs fixés par le PADD.

De plus, ce classement respecte encore les exigences fixées par l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *(...)*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Par conséquent, le classement en zone naturelle « Nn » des parcelles cadastrées CI 841, 843 et 844 appartenant à la société SRE est parfaitement régulier.

Je vous prie de recevoir, Madame le Commissaire-enquêteur, l'expression de ma respectueuse considération.

ANNEXE 2– ATLAS CARTOGRAPHIQUE DES GRANDS PRINCIPES D'EVOLUTION DU PLU EN REPONSE AUX AVIS PPA

Département du Var
Communauté de communes Var Esterel Méditerranée

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Rue Grande André Château
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel 04 94 19 50 50
Fax 04 94 19 50 50
mairie@roquebrune-sur-argens.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planèd, Septembre 2021

planèd

Cadastre :

- Parcelle

Types de bâtis :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement reservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité social

Zonage :

Zone agricole :

- Aa

Zones naturelles :

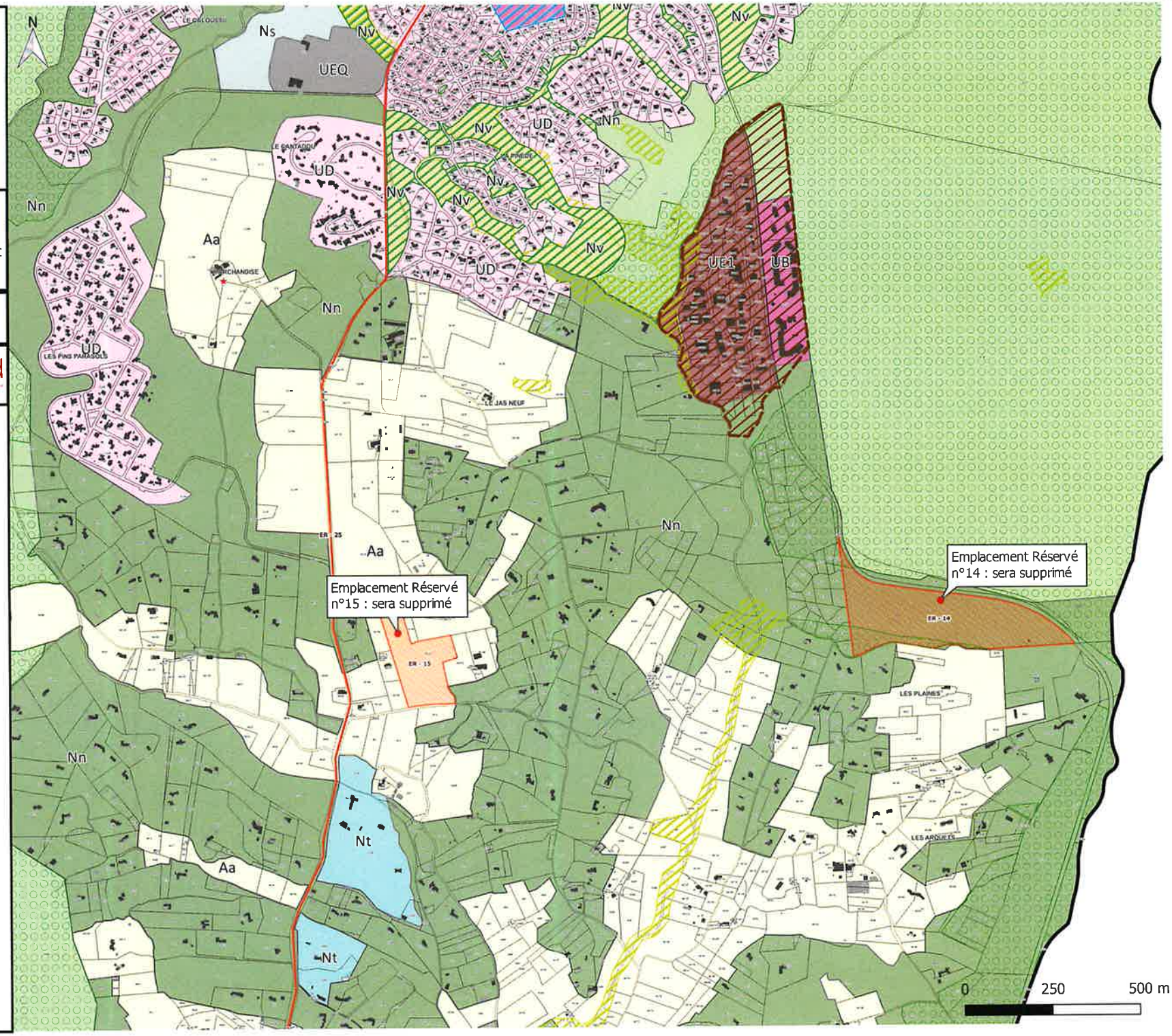
- Nli
- Nlc
- Nn
- Np
- Ns
- Nt
- Nv

Zones à urbaniser :

- 2AUeq

Zones urbaines :

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- UEQ
- UP
- UT
- UTprl



Département du Var
Communauté de communes Var Esterel Méditerranée

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Rue Grande Antoine Calasse
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tél. 04 94 19 59 59
Fax. 04 94 19 59 50
mairie@mairie-roquebrune-argens.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planèd, Septembre 2021

Cadastre :

- Parcelle

Types de bâtis :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement reservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité social

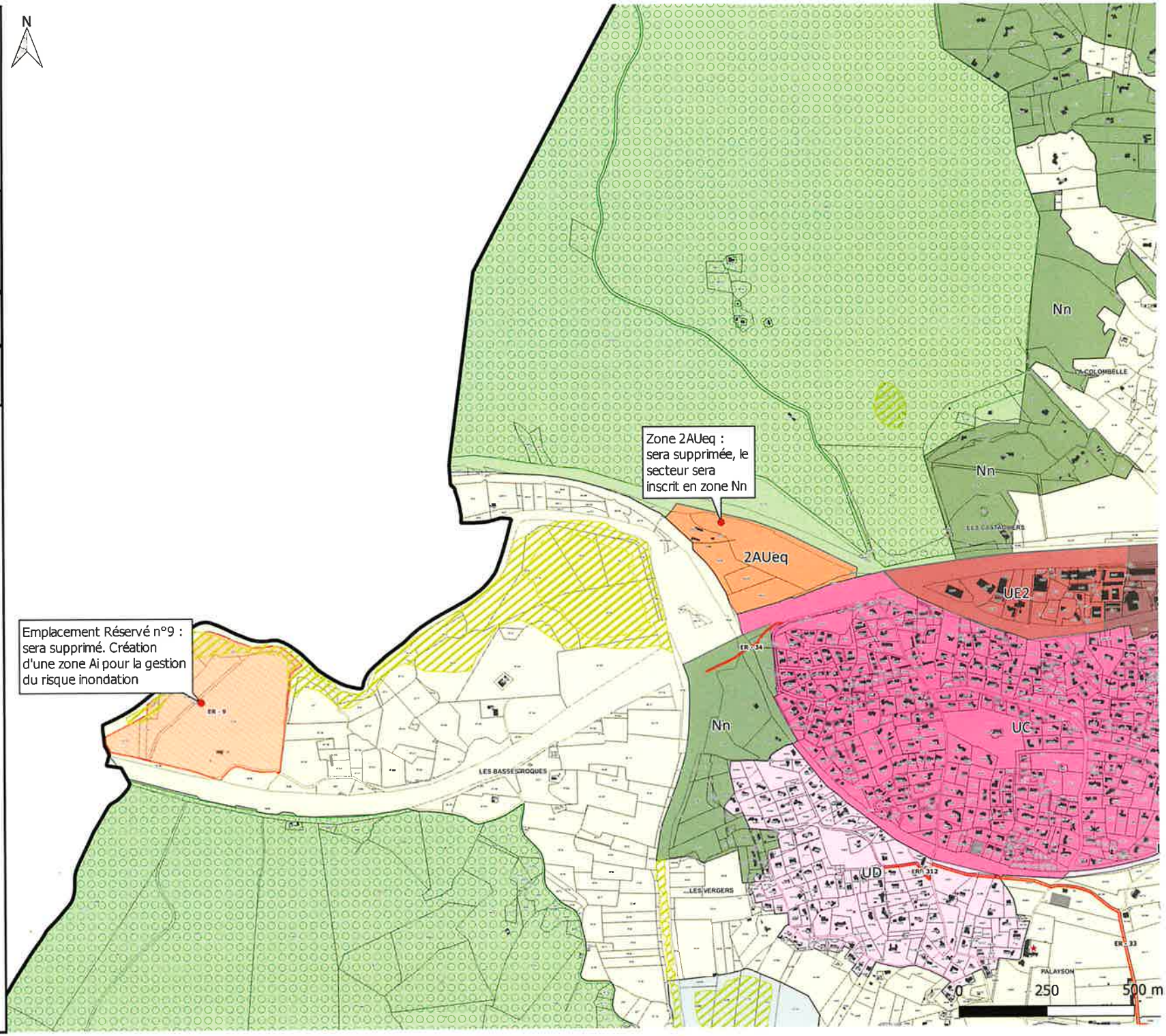
Zonage :

Zone agricole :
- Aa

Zones naturelles :
- Nli
- Nlc
- Nn
- Np
- Ns
- Nt
- Nv

Zones à urbaniser :
- 2AUeq

Zones urbaines :
- UA
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- UEQ
- UP
- UT
- UTprl



Département du Var
Communauté de communes Var Esterel Méditerranée

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Rue Grande Andre Cabasse
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel 04 94 19 50 50
Fax 04 94 19 50 51
mairie@roquebrune-sur-argens.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planéd, Septembre 2021

planéd

Cadastre :

- Parcelle

Types de bâtis :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement reservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité social

Zonage :

Zone agricole :

- Aa

Zones naturelles :

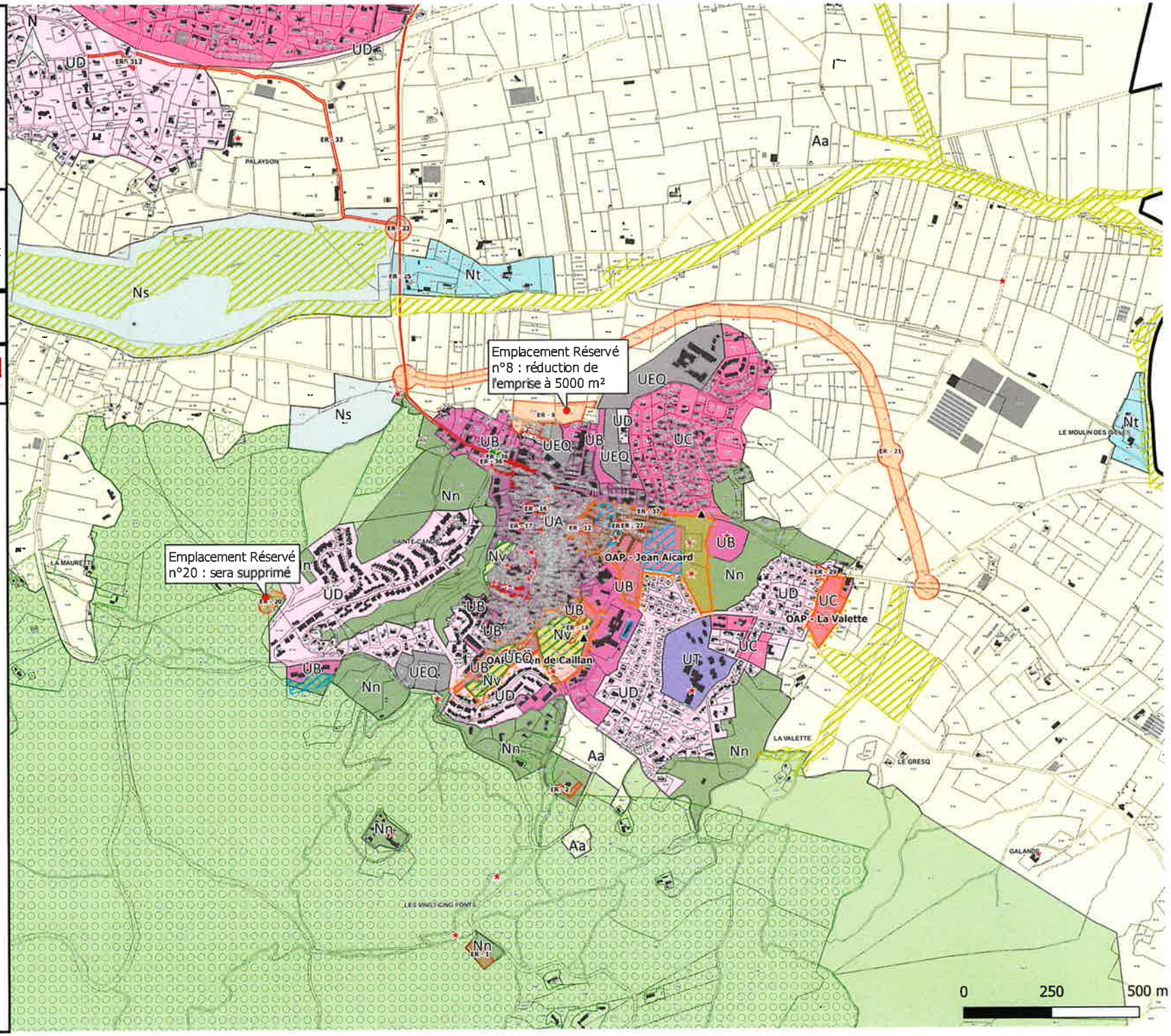
- Nli
- Nlc
- Nn
- Np
- Ns
- Nt
- Nv

Zones à urbaniser :

- 2AUeq

Zones urbaines :

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- UEQ
- UP
- UT
- UTprl



Département du Var
Communauté de communes Var Esterel Méditerranée

Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

MAIRIE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Rue Grande Jetée 15 bis rue
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tel 04 94 19 50 50
Fax 04 94 19 50 50

PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT GRAPHIQUE
Les grands principes d'évolution du projet de PLU en réponse aux avis PPA

Date d'arrêt : 06/10/2021
Date d'approbation :

Sources des données : CADASTRE
©ETALAB (2021)
Réalisation : Planéd, Septembre 2021

Cadastre :

- Parcelle

Types de bâtis :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre de ZAC

Prescriptions :

- Changement de destination
- Cône de vue
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Arbre remarquable - L151-23
- Linéaire commercial à protéger
- EBC significatif au titre de la loi littoral
- Emplacement reservé
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23
- Secteur d'OAP
- Secteur de mixité social

Zonage :

Zone agricole :

- Aa

Zones naturelles :

- Nli
- Nlc
- Nn
- Np
- Ns
- Nt
- Nv

Zones à urbaniser :

- 2AUeq

Zones urbaines :

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE1
- UE2
- UEQ
- UP
- UT
- UTprl

