



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Conseil Municipal
du 02 octobre 2000



Roquebrune
SUR-ARGENS

La Bouverie • Le Village • Les Issambres

Approbation
du projet
de révision
du POS



Plan de la présentation

- 1. Rappel du contexte et des différentes étapes**
- 2. L'enquête publique et le rapport du Commissaire-Enquêteur**
- 3. Les observations de M. le Préfet, des personnes associées et l'avis de la Commission Départementale des Sites**
- 4. Les dernières modifications apportées au projet de POS arrêté**
- 5. Conclusions**
- 6. Prochaines étapes**





Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

1.
Rappel
du contexte
et des
différentes
étapes



1.

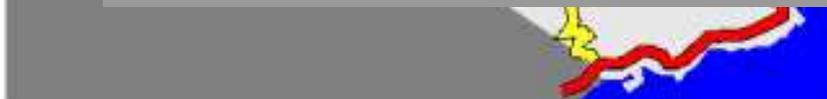
Rappel du contexte et des différentes étapes

Le Conseil Municipal a voté le 19/07/99 l'arrêt du plan d'occupation des sols de notre commune.

Le projet de révision a été adopté à la majorité des voix ; se sont abstenus : Mmes JANER, LETOT et MM. HENRIOT, GUERIN, JOUSSE, PROSILICO, BERNARD, MARTIN, LOPEZ.

M. le Préfet a transmis à la Commune en date du 18/11/99 un courrier (lu en séance par la Maire le 13/12/99) listant les observations formulées par ses services (certaines en référence à l'avis de la Commission Départementale des Sites).





1.

Rappel du contexte et des différentes étapes

Comme l'impose le Code de l'Urbanisme et les règles en vigueur, le projet de POS d'une commune littorale doit être soumis pour avis à la Commission Départementale des Sites, ce qui a été fait le 03/12/1999 et le 14/01/00 (2^o passage).

A partir, des observations formulées :

- par le Préfet et ses services, par les partenaires associés et consultés,
- par la Commission Départementale des Sites,
- par les associations agréées,

et sur la base d'analyses complémentaires conduites par nos services, des modifications ont été apportées au projet arrêté qui a été soumis au Conseil Municipal le 10/02/00.



Le projet de révision a été adopté à la majorité des voix; se sont abstenus : Mmes JANER et MM. HENRIOT, GUERIN, BAADE, JOUSSE, PROSILLICO, MARTIN, LOPEZ.

Par arrêté en date du 11/02/00, le Maire a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 6 mars au vendredi 7 avril 2000, sous la responsabilité de M. Georges SIMONCINI.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 9/05/00.



1.

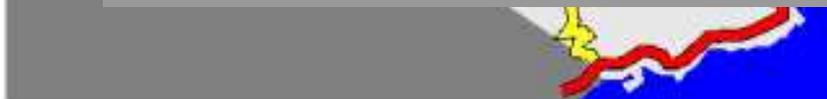
Rappel du contexte et des différentes étapes



Les personnes associées ont été convoquées le 05 et 19 juin 2000, et ont émis un avis sur ces conclusions.

Un nouveau passage en Commission Départementale des Sites le 13/07/00 a été imposé.

M. Le Préfet par courrier en date du 16/08/00 a donné son accord sur les extensions d'urbanisation qui lui ont été soumises, en maintenant une réserve sur la zone UG de la Gaillarde.



1.

Rappel du contexte et des différentes étapes



1.

Rappel du contexte et des différentes étapes

Le Maire a pu rappeler à M. le Préfet au cours d'un entretien en Préfecture l'argumentation développée par la Commune dans ses divers courriers des 23/02, 03/05, 04/07, 16/08 et enfin 14/09/2000.

Ces arguments ont été pris en compte par M. le Préfet qui a ainsi renouvelé au Maire son accord sur le POS modifié.

Depuis cette date, les documents ont été finalisés étant précisé, que seules les requêtes exposées devant le Commissaire-Enquêteur ont pu être retenues.



MM. BAKLOUTI et SANTROT se sont mis à la disposition des conseillers pour commenter ces documents et fournir toutes précisions souhaitées.

Ce sont ces documents qui sont aujourd'hui soumis au vote du Conseil.

L'objet de cette présentation est d'en faire une synthèse pour aider le Conseil à se prononcer.

Elle vise à le faire avec le maximum de précision, mais comme pour les précédentes phases, elle ne peut en aucun cas remplacer les pièces écrites ou documents graphiques.



1.

Rappel du contexte et des différentes étapes



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

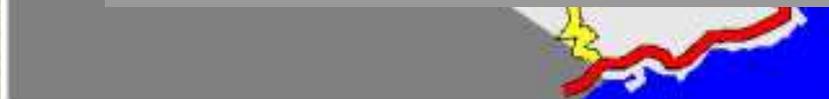
02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

2.
L'enquête
publique
et
les conclusions
du Commissaire-
Enquêteur



2. **Enquête Publique**

Par arrêté en date du 1^o février 2000, M. le Président du TA de NICE a désigné M. Georges SIMONCINI pour conduire l'enquête publique concernant la révision totale du POS de ROQUEBRUNE S/ARGENS.

L'enquête s'est déroulée entre le lundi 6 mars et le vendredi 7 avril, soit durant 33 jours.

Durant cette période, le Commissaire-Enquêteur a reçu 172 visites (soit 250 personnes).

Le nombre de lettres ou dossiers déposés s'élève à 133.

Le registre a reçu 69 observations.

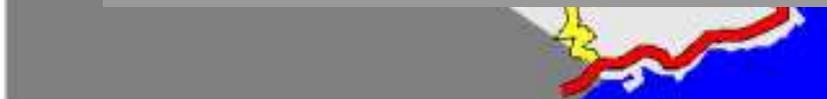
Le Commissaire-Enquêteur a rendu son rapport le 9 mai.



2. **Enquête Publique**

Comme il avait été précisé lors des présentations précédentes, seul le Commissaire-Enquêteur est habilité à instruire les demandes individuelles.

A l'issue de son rapport, il a émis un avis favorable sur le projet et recommande la prise en compte d'observations qui ont été soumises aux personnes associées et dont une grande partie a été reprise dans le projet soumis au Conseil Municipal.



2. **Enquête Publique**

De nombreuses rectifications de zonage sollicitées par des particuliers ou des ASL ont été intégrées.

Elles ne représentent cependant :

- que des emprises très réduites,**
- que des précisions ou modifications à des règles d'implantation des bâtiments ou à la superficie des terrains.**

Au village sur 22 demandes :

- 10 ont eu un avis favorable, dont 2 contestées par GT, et 1 refusées par Com. Sites**
- 11 ont reçu un avis défavorable,**
- 1 est en attente du PPR.**



Pour les Vergers, les Fourques, Bellevue, sur 47 demandes :

- 5 ont eu un avis favorable, dont 1 contestée par GT,
- 38 ont reçu un avis défavorable,
- 2 sont en attente du PPR,
- 2 sans objet.

Pour les quartiers du Rocher, des Clos et des Cavalières, sur 15 demandes :

- 5 ont reçu un avis favorable, dont 1 contestée par PA,
- 5 ont reçu un avis défavorable,
- 5 avaient déjà prises en compte (fenêtres).



2. **Enquête Publique**



2. **Enquête Publique**

Pour les quartiers situés le long de la RN7, sur 12 demandes :

- 6 ont reçu un avis favorable, dont 1 rejetée par PA
- 6 ont reçu un avis défavorable.

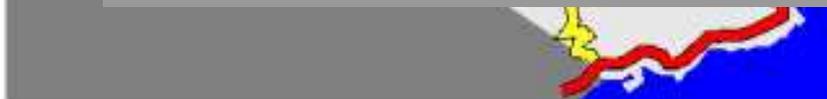
Pour les Issambres, sur 19 demandes :

- 5 ont reçu un avis favorable, dont 2 refusées par CDES, et 1 intégrée par avance,
- 14 ont reçu un avis défavorable (principalement levée d'ER).

Pour le Fournel, sur 4 demandes :

- 2 ont reçu un avis favorable,
- 2 intégrées par avance.





2. **Enquête Publique**

Pour la Vernède, sur 6 demandes :

- 2 ont reçu un avis favorable, dont 2 contestées PA,
- 4 ont reçu un avis défavorable.

Pour les Nicoles, sur 8 demandes :

- 4 ont reçu un avis favorable,
- 4 ont reçu un avis défavorable,
- dont 5 ont fait des réserves sur l'aire d'accueil des gens du voyage.

Pour la Vallée de l'Argens, sur 17 demandes :

- 5 ont reçu un avis favorable, dont 3 contestées PA,
- 6 ont reçu un avis défavorable,
- 6 sont en attente du PPR.



2. **Enquête Publique**

Pour les Blavets, sur 12 demandes :

- 12 ont reçu un avis défavorable.

Pour les Arquets, sur 9 demandes :

- 1 a reçu un avis favorable, et contestée,
- 8 ont reçu un avis défavorable.

Pour le Merle, sur 14 demandes :

- 7 ont reçu un avis favorable, dont 4 contestées PA,
- 7 ont reçu un avis défavorable.

Pour la Bouverie, sur 17 demandes :

- 9 ont reçu un avis favorable, dont 1 contestée
- 7 ont reçu un avis défavorable.



2. **Enquête Publique**

Au total ce sont 202 demandes qui ont été formulées par des particuliers, par des associations ou groupements de propriétaires (ASL Collet-Redon, Caloussu, Les Baux, les 2 Collines, ...).

- 59 ont reçu un avis favorable (soit 30%), dont 15 ont été contestées par PA, et 4 refusées par CDDS,**
- 143 ont donc reçu un avis défavorable (soit 70%) ; étant précisé que la quasi-totalité des demandes concernait des demandes de maintien ou d'extension de la constructibilité dans des zones d'habitat diffus (ex. zones à 10.000) ou soumises aux risques d'inondations.**



2. **Enquête Publique**

Les positions prises par M. SIMONCINI se sont inscrites comme toujours dans le cadre de l'application de directives réglementaires nationales interdisant de donner des suites favorables et nécessitant dans tous les cas l'ACCORD de M. le Préfet.

La Commune a pour sa part déposé à l'enquête publique pour faire évoluer certaines dispositions et les faire prendre en compte par le Commissaire-Enquêteur.



2. **Enquête Publique**

Les principales modifications qu'elle a proposées :

- allaient dans le sens d'une amélioration des conditions de dépôt des autorisations de construire,**
- visaient à en faciliter la délivrance ou à régulariser des situations pénalisantes pour les particuliers.**

Elle a dans cet esprit déposé 21 requêtes dont 1 a été contestée par PA et 1 refusée par CDDS.



2. **Enquête Publique**

Elle a notamment :

- fait supprimer un certain nombre d'emplacements réservés,
- demandé la prise en compte dans les règlements de certains dispositions favorables aux pétitionnaires,
- imposé la suppression d'EBC mal positionnés ou pas justifiés,
- réclamé l'ouverture de « fenêtres » dans les EBC ou espaces naturels afin de préserver les droits des zones bâties.



2. **Enquête Publique**

En conclusion, cette enquête publique a bien permis aux intérêts particuliers de s'exprimer et comme on l'a vu, une grande partie de ces demandes a été prise en compte par le Commissaire-Enquêteur.

Une précision cependant : les personnes associées ont parfois remis en cause certaines des préconisations de M. SIMONCINI ; M. le Préfet les a suivies dans cette voie, ce qui a conduit à ce rejeter un certain nombre des modifications envisagées.

La Commune a néanmoins tenu à en reprendre certaines et à tenir ces positions, que M. le Préfet a in fine acceptées.



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

3.

Les observations
formulées
par M. le Préfet
et l'avis de la
Commission
Départementale
des Sites



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

2.1.
Les
observations
formulées
par M. le Préfet



Les observations et avis

2.1. Observations de M. le Préfet

M. le Préfet dans son courrier du 16/08 a formulé un certain nombre d'observations dont je vais vous donner lecture :



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

3.2.
L'avis de la
Commission
Départementale
des Sites



Les observations et avis

2.2. Avis de la Commission Départementale des Sites

MM. BAKLOUTI et SANTROT ont présenté les modifications apportées au projet de POS devant la Commission Départementale des Sites suite aux conclusions du Commissaire-Enquêteur et à l'avis des personnes associées.

Elle a émis le 13 juillet 2000 l'avis suivant :

**« après délibération et vote sur chacun des points présentés la Commission émet les avis suivants :
... suit une liste de 13 demandes de réduction d'EBC »**

concernant des rectifications sollicitées par les particuliers ou la Commune.



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

4.
Les principales
modifications
apportées au projet
de POS arrêté



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

4.1.
Les principales
modifications
apportées au rapport
de présentation



Principales modifications

4.1. Le rapport de présentation

Les principales modifications apportées au rapport de présentation :

- précisions sur la population,
- précisions sur le PPR,
- PAE des Pétugons,
- précisions sur les zones maintenues et créées dans le dernier projet (Caloussu, La Gène, Pont du Prieur, ..),
- précisions sur le développement de l'activité hôtelière en zone UCF pour répondre aux attentes de M. le Préfet.



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

**02
Oct.
2000**



**Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000**

**Approbation de la
révision du POS**

**4.2.
Les principales
modifications
apportées
au règlement
du POS**



Principales modifications

4.2. Le règlement

Les principales modifications apportées au règlement sont les suivantes :

- **nouvelle zone UCg avec shon limitée à 300 m² (Caloussu),**
- **shon limitée à 500 m² en zones UCc et UCd (Collet-redon),**
- **implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives (4 m),**
- **possibilités d'extension en zone INc et INd limitées à 200 m² (au lieu de 150 m²),**
- **possibilité de construire en zone NBa sur les terrains dont la superficie est inférieure à 2.500 m².**



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

4.3.
Les principales
modifications
apportées
à la liste des
emplacements
réservés



Principales modifications

4.3. La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés a été modifiée :

- **pour tenir compte des avis et observations des personnes publiques associées et consultées,**
- **pour corriger les erreurs constatées.**



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

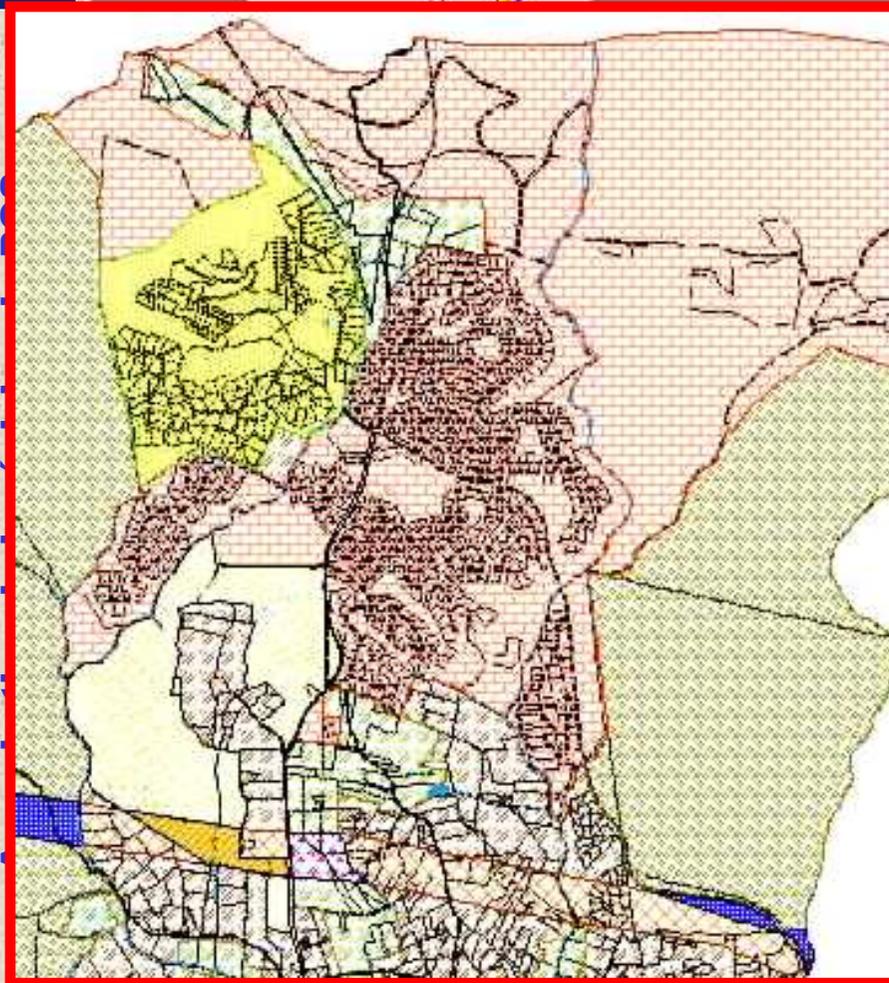
4.4.
Les principales
modifications
apportées aux
documents graphiques

4.4.1.
La Bouverie

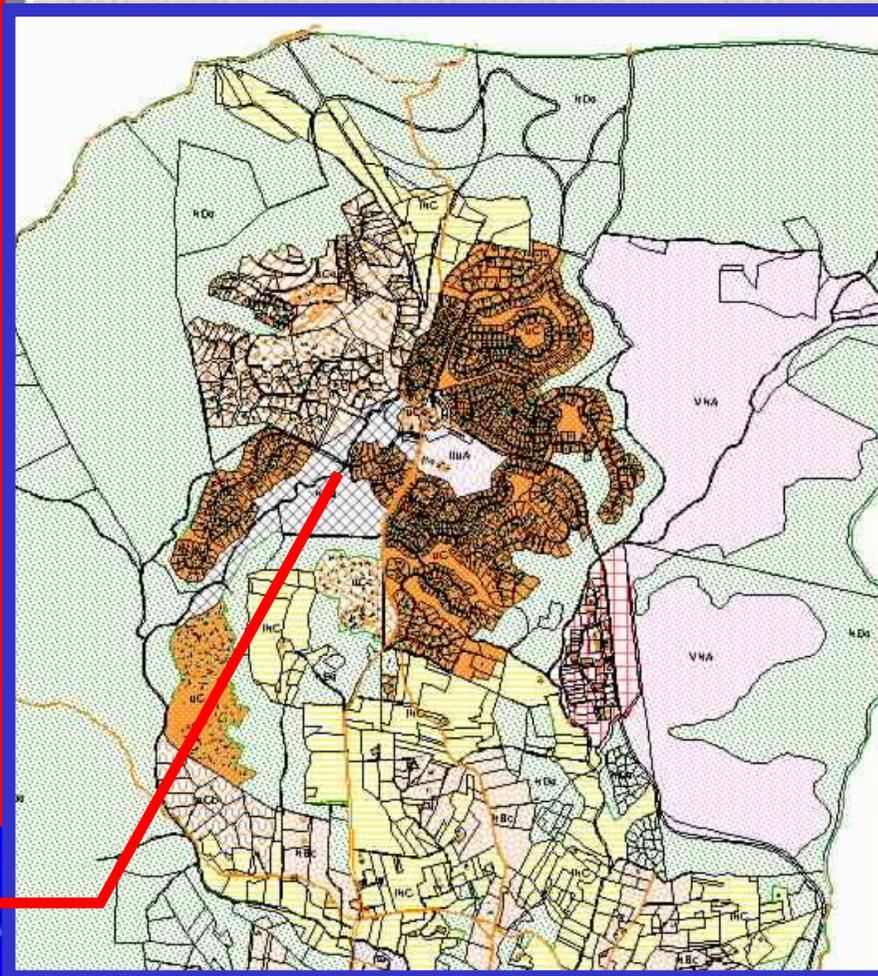


La Bouverie : principaux zonages 1990/1999

Commune de Roquebrune-sur-Argens



Vue d'ensemble



Zonage spécifique UCg pour le
CALOUSSU

02
Oct.
2000



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

4.4.
Les principales
modifications
apportées aux
documents graphiques

4.4.2.
L'Agglomération
Villageoise Nord



L 'Agglo. Nord : principales modifications

15 - Suppression de la zone NDc du Défends

14 - zones UD du Blavet reclassées en zone NC avec modification du règlement (extension liée aux activités économiques existantes)

10 - réduction de la zone NBa

14 - zone UD reclassée comme à l'origine en NA - refus INC

14 - maintien zone UD de St Sauveur (autour du carrefour) - refus INC

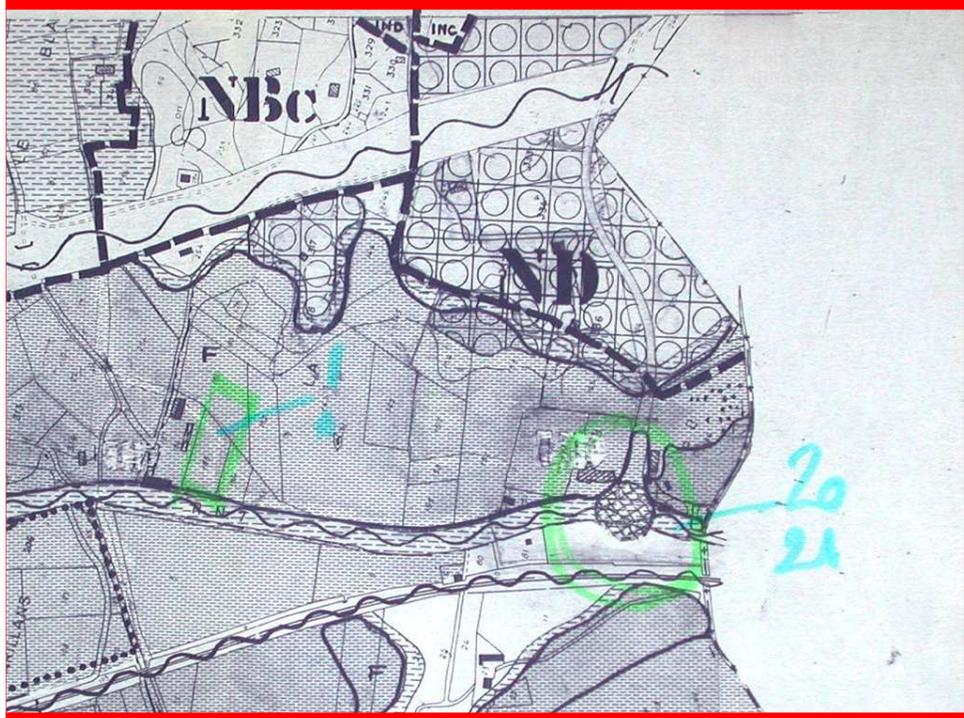
Vue d'ensemble



r-Argens
I POS

L 'Agglo. Nord : principales modifications

maintien zone UD de St Sauveur (autour du carrefour) - refus INC

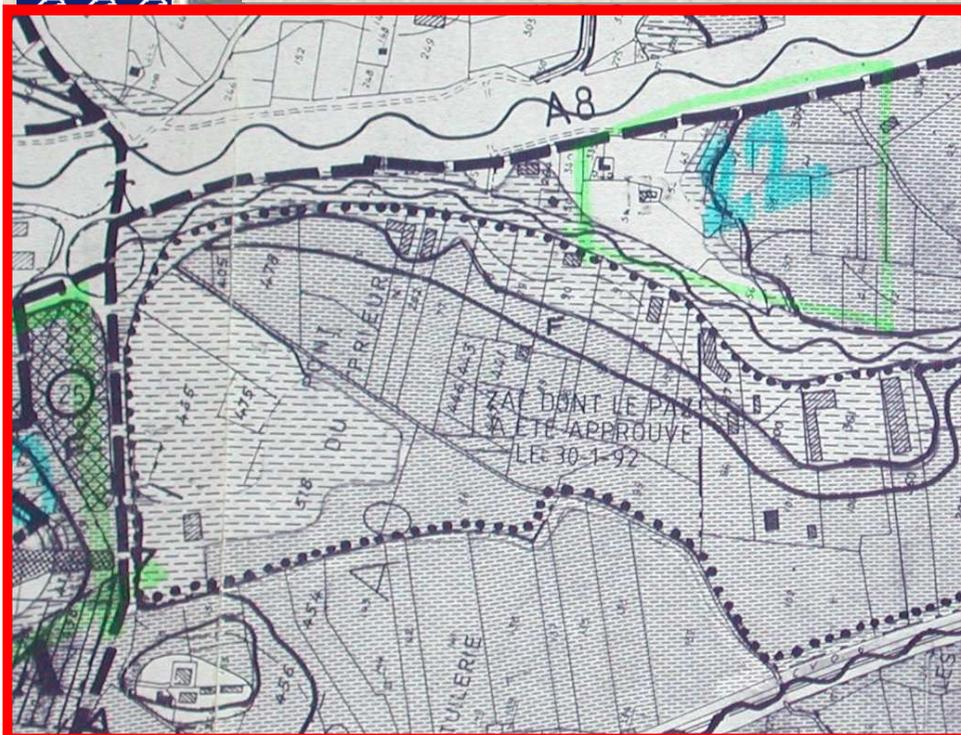


UD la Gène

02
Oct.
2000



L 'Agglo. Nord : principales modifications



Commune
Approbé

zone UD reclassée
comme à l'origine en
NA - refus INC

Pont du Prieur



L 'Agglo. Nord : principales modifications

zone UD reclassée et étendue



Commune
Approuvé

02
Oct.
2000

Les Combettes



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion du Conseil Municipal du 02 octobre 2000

Approbation de la révision du POS

4.4. Les principales modifications apportées aux documents graphiques

4.4.3. Le Village

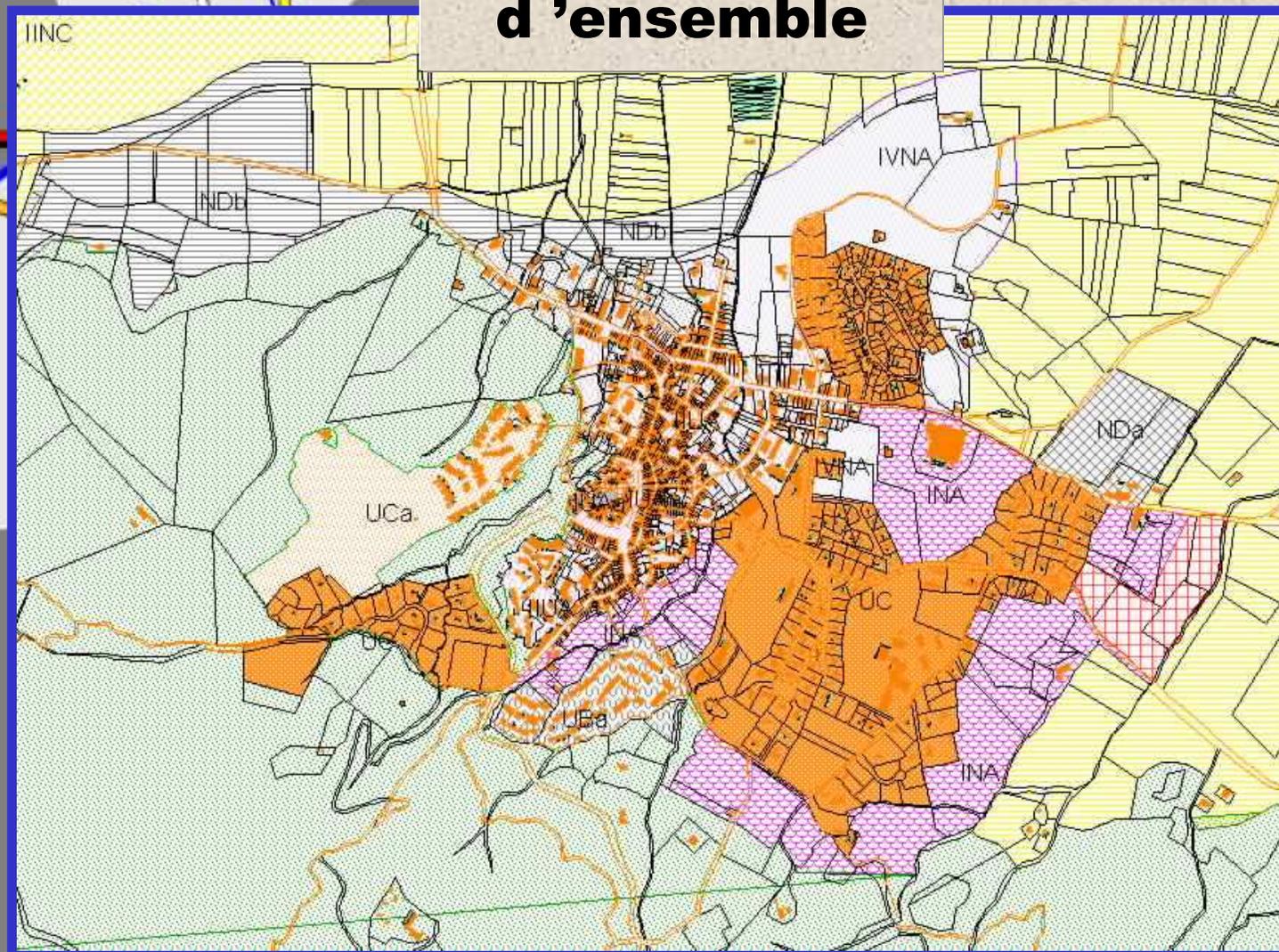


Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000

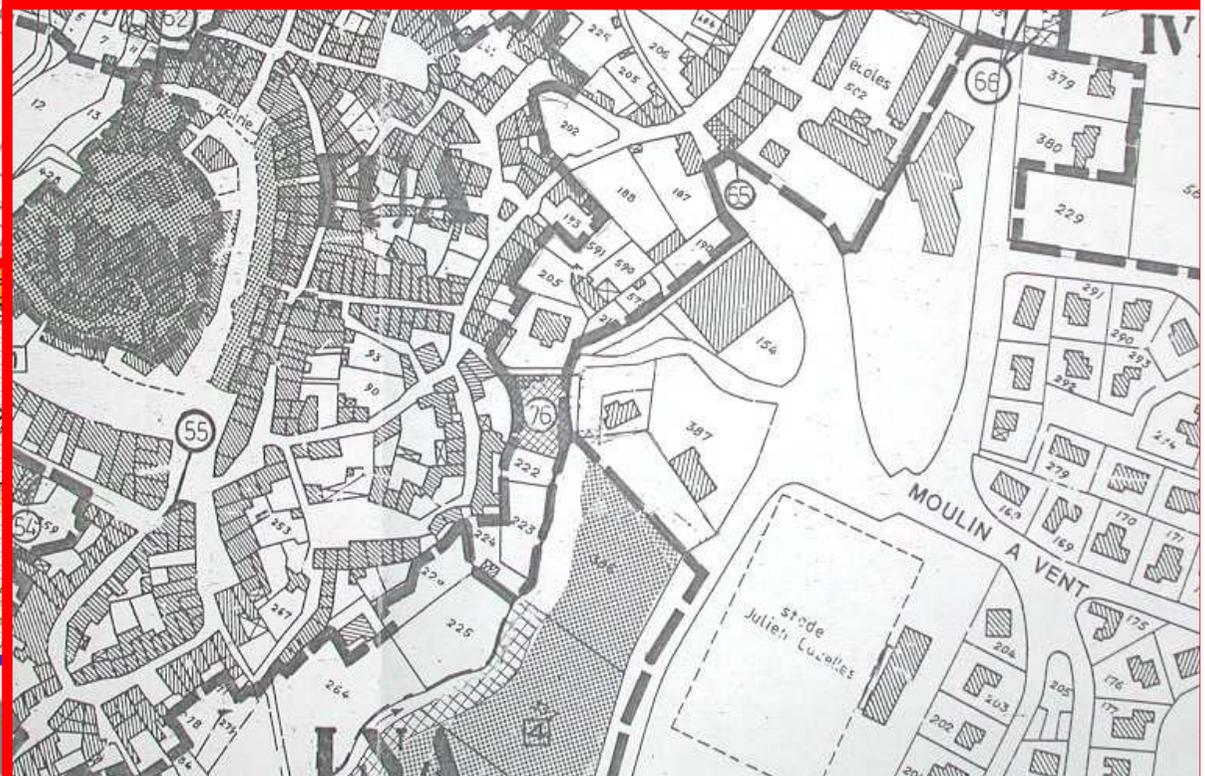
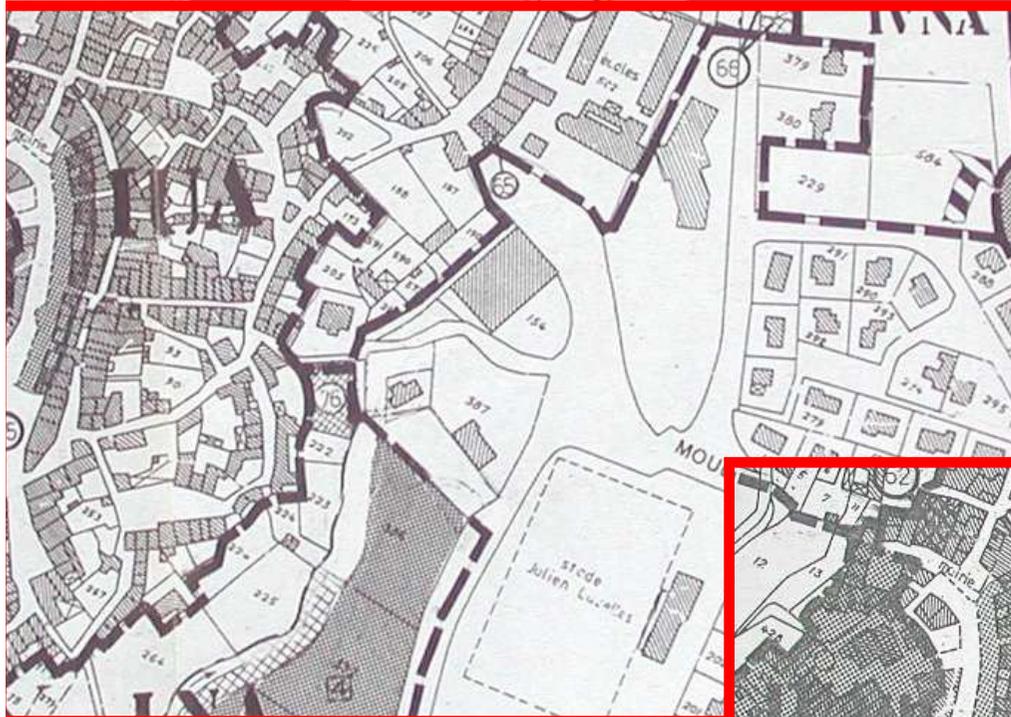
Le Village : principaux zonages 1999

Vue d'ensemble





Le Village : principaux zonages 1999



Commune
Approuvé

**Modif. Limite
zone NA**

02
Oct.
2000



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion du Conseil Municipal du 02 octobre 2000

Approbation de la révision du POS

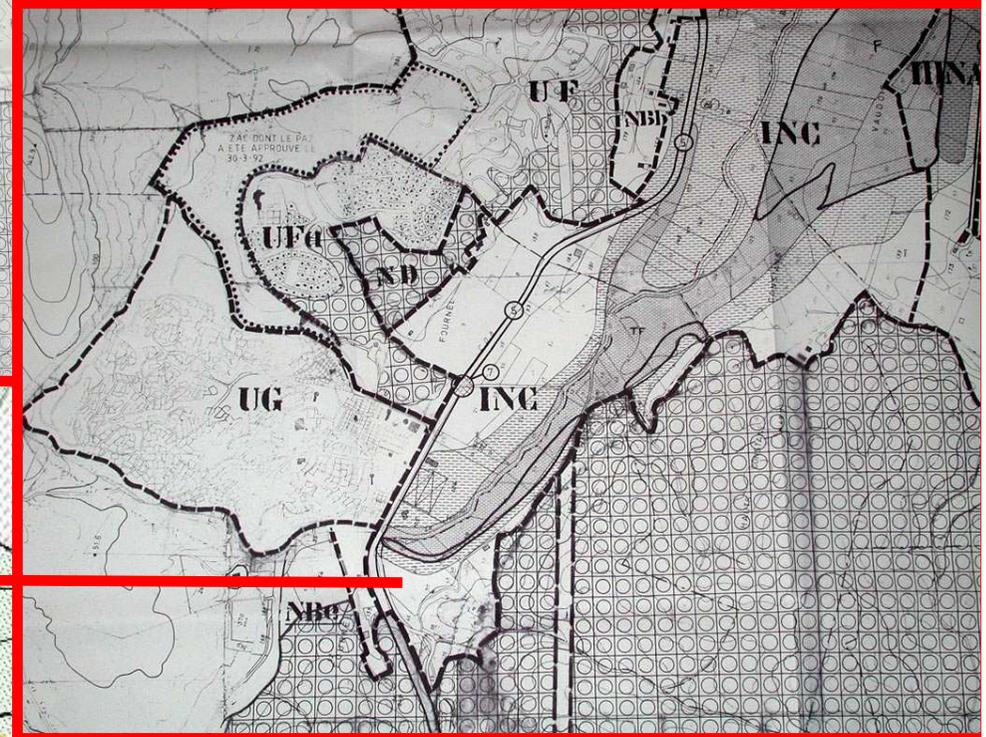
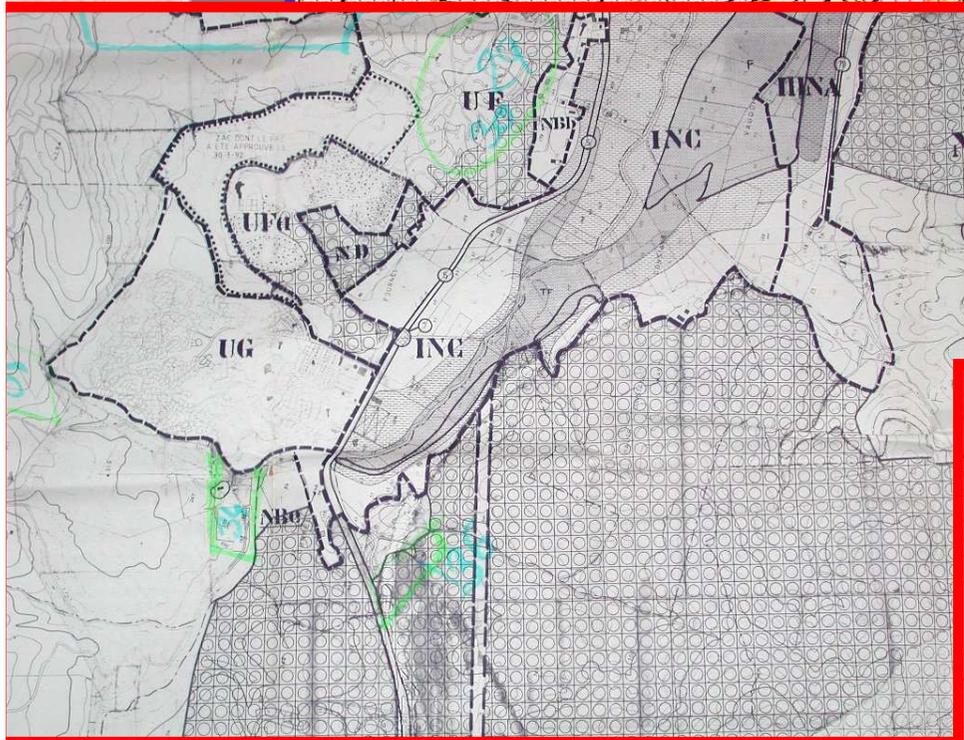
4.4. Les principales modifications apportées aux documents graphiques

4.4.4. L'Agglomération Villageoise Sud



L 'Agglo. Sud : principales modifications

Le Fournel



Comm
App

Extension zone INC

02
Oct.
2000



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

4.4.
Les principales
modifications
apportées aux
documents graphiques

4.4.5.
Les Issambres

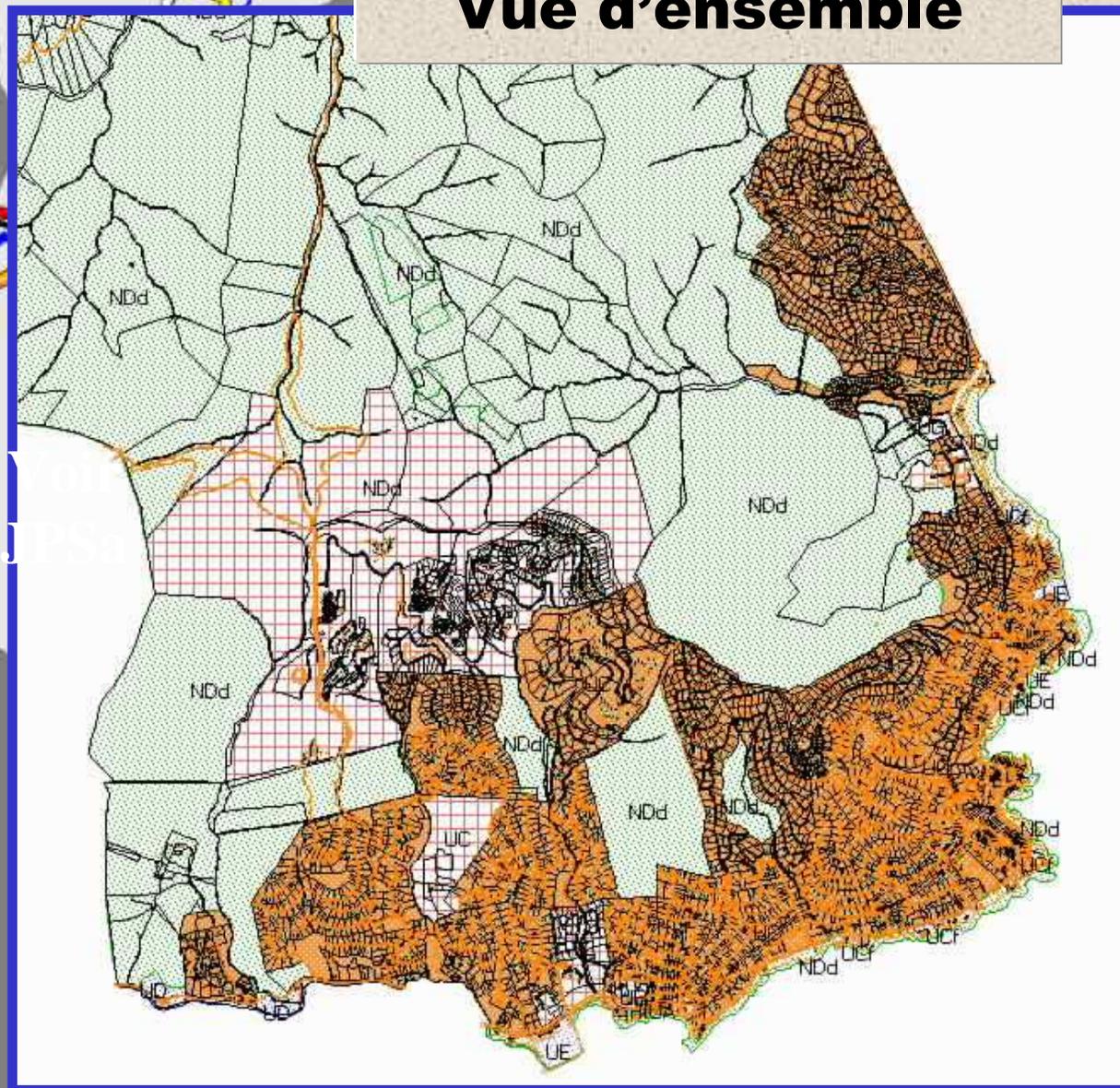


Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000

Les Issambres : principales modifications

Vue d'ensemble



© JP SERRA Maire, CG - Reproduction interdite



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

5.
Conclusions



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

5.1.
Rappel des
grandes
orientations
du projet de POS



La ligne stratégique

Les grandes orientations du POS

Affirmer les vocations de la Commune en matière d'hébergement et d'accueil d'activités tout en préservant son environnement, et notamment :

- en organisant, en équipant, et en structurant les zones d'habitation existantes ou en projet,
- en valorisant le patrimoine, la qualité de l'environnement et en préservant le cadre naturel
- en dégagant des possibilités d'urbanisation répondant aux attentes de la population en matière de logement,
- en favorisant les activités de loisirs, celles liées aux sports et à la santé, et celles liées au tourisme,
- en soutenant les activités agricoles,
- en participant au développement d'un pôle économique de l'est varois.



Les objectifs d'aménagement

Les grandes orientations du POS

Affirmer la fonction dominante et l'identité des cinq pôles principaux (habitat et activités) :

- la Bouverie, l'agglomération villageoise nord, le Village, l'agglomération villageoise sud, les Issambres

Terminer l'urbanisation engagée dans les quartiers :

- la Bouverie, les agglomérations villageoises, les Issambres

Réduire les zones importantes d'habitats diffus :

- secteurs du Blavet et de Fournel

Répondre aux besoins futurs en logements :

- préparer l'offre foncière pour permettre une diversité du logement et maîtriser les phénomènes de spéculation



Les objectifs d'aménagement

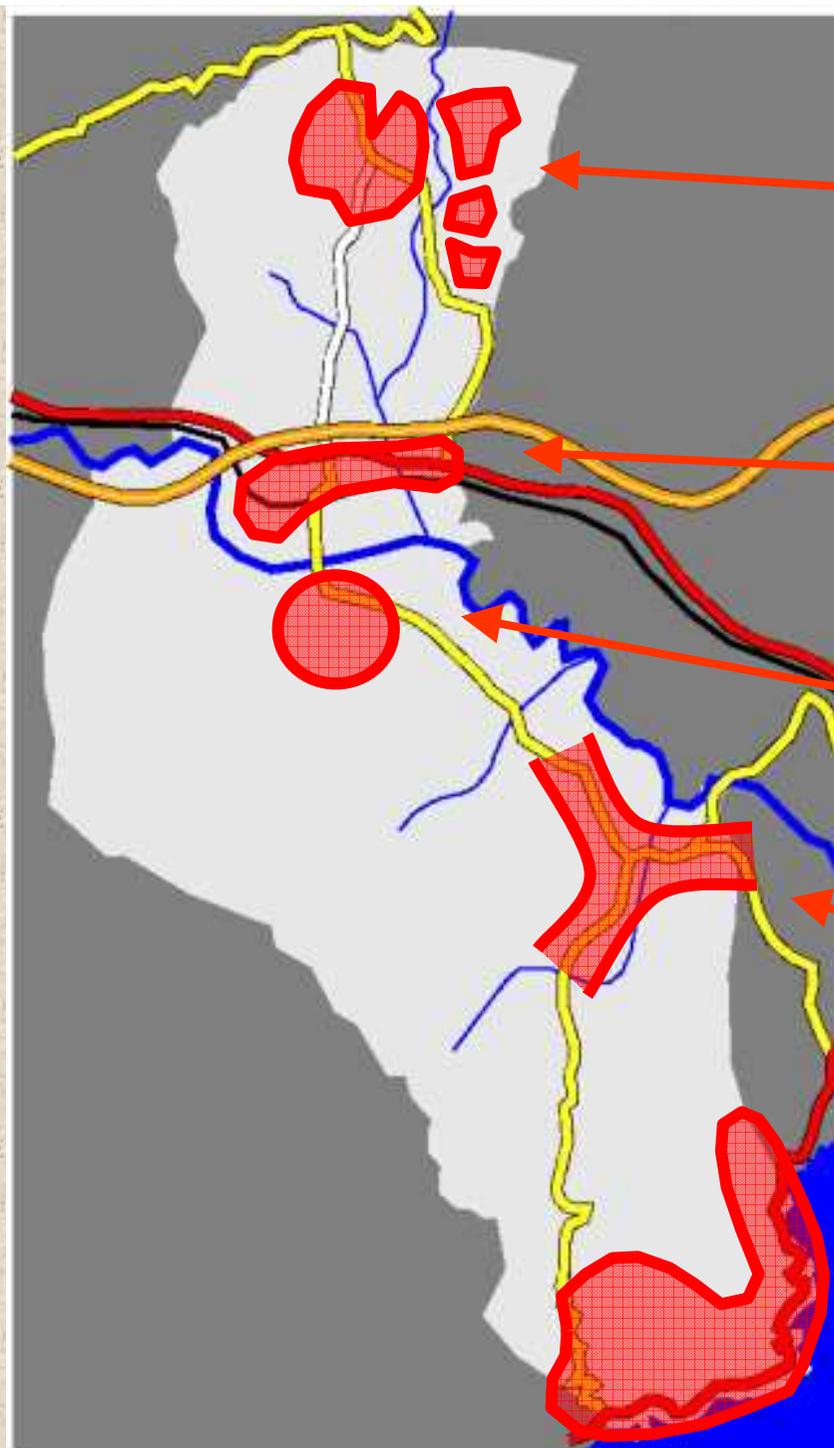
Les grandes orientations du POS

Préserver le patrimoine naturel et architectural :

- les espaces naturels constituant les grands massifs,
- les espaces naturels perçus depuis des points d'observation privilégiée,
- les espaces et ensembles significatifs du tissu urbain,
- les espaces naturels des rivages marins,
- les espaces naturels bordant les cours d'eau.

Se doter d'un potentiel permettant le développement d'activités économiques principalement dans les domaines suivants :

- commerce, artisanat, et tourisme (loisirs, sports, nature, santé),
- technologie, recherche, ou environnement



Organisation du territoire

La Bouverie :
Habitat et équipements de quartier
Site d'accueil du pôle économique de l'Est Varois

Agglomération villageoise nord :
Pôle des Castagniers, Fourques, Garillans, activités et habitat de proximité

Le Village :
pôle central d'équipements administratifs communaux, habitat

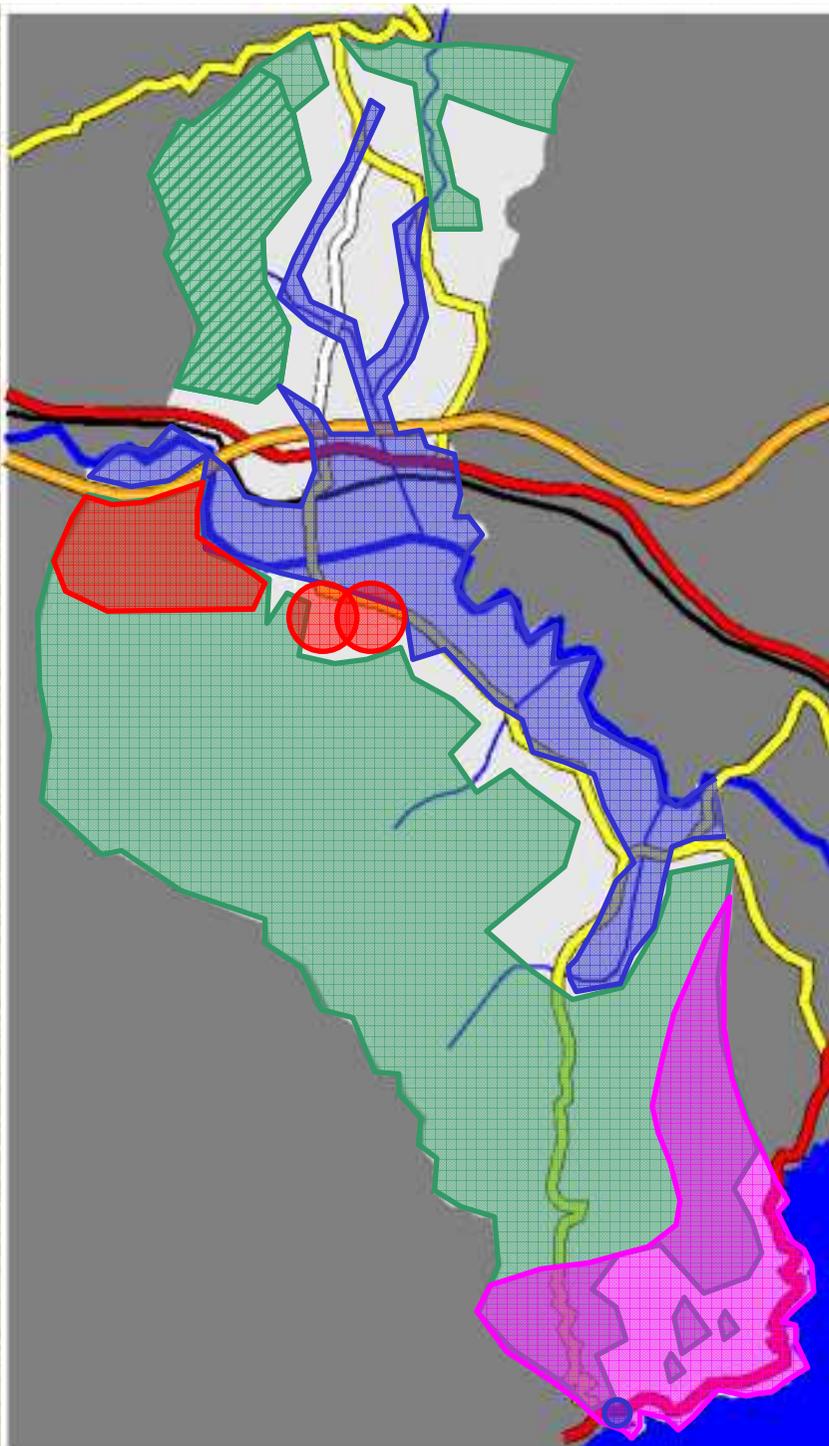
Agglomération villageoise sud :
activités de loisirs, de sport et d'hébergement touristique

Les Issambres :
habitat résidentiel balnéaire dominant, San-Peire pôle structurant d'équipements administratifs, de commerces et d'animation



Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Conséquences de l'application des textes

- **Au total :**
 - **une prise en compte des dispositions réglementaires**
 - **les évolutions proposées s'inscrivent dans les zones résiduelles**
- **Mais au delà :**
 - **un patrimoine naturel préservé**
 - **une urbanisation stoppée sur la zone littorale**



5. Conclusions

Comme nous l'avions indiqué le 10 février, les modifications apportées au projet de révision du POS arrêté le 19/07/99 prenaient en compte la grande majorité des remarques formulées M. le Préfet, ainsi que les avis formulés par la Commission Départementale des Sites.

La Commune avait cependant souhaité maintenir les objectifs de développement et accentuer les mesures de préservation du patrimoine naturel.

Elles marquaient de façon claire le dispositif d'encadrement que le législateur a souhaité introduire, réduisant ainsi les marges de manœuvre des élus locaux.





5. Conclusions

Il est rappelé que ce projet de révision de POS enregistre pour la première fois dans l'histoire de la Commune un arrêt de l'urbanisation sur le quartier littoral, puisque les extensions de zones UC ont été retirées.

Il affirme la prise en compte de façon stricte des prescriptions de la loi Littoral.

La Commune a cependant souhaité conserver dans le projet un certain nombre d'évolutions qu'elle estime indispensables pour atteindre ses objectifs de développement et répondre aux attentes de ses administrés.





5. Conclusions

Elle a fait des choix courageux (pas forcément aisés à faire partager aux administrés) en se conformant aux dispositions légales qui ont conduit notamment à réduire de façon massive les zones d'habitat diffus.

Elle a marqué sa volonté de maintenir des activités agricoles en augmentant de façon inégalée les zones de cette nature.

Elle a accru de façon significative la surface des zones naturelles en augmentant de façon inégalée à ce jour le classement en espaces protégés.





5. Conclusions

A la suite de l'enquête publique et sur la base des conclusions du Commissaire-Enquêteur, et comme nous venons de le voir un certain nombre de situations particulières ont été prise en compte.

**Alors ce POS est-il mauvais comme se plaisent à le dire (ou à l'écrire) certains, ou bien est-il bon ?
Et pour qui ?**

La réponse à cette question peut s'examiner sous plusieurs éclairages et ne peut donc trouver de réponses qu'à la lueur de ces multiples visions.





5. Conclusions

Ce POS, comme tous les POS, et j'avais tenu à le préciser lors de la première présentation, est par essence source d'injustices individuelles, mais il est aussi porteur de justice collective.

Ce POS n'est pas la sommation d'intérêts particuliers. Il a obéi à des règles d'élaboration, fixées par les textes en vigueur et qui ont été respectées.

Ce POS, comme dans toutes les communes littorales doit recevoir l'accord du Préfet pour toute extension de l'urbanisation.





5. Conclusions

Comment mesurer sa pertinence ?

Quel niveau de satisfaction doit être retenu ?

Est-ce celui des particuliers ?

Si oui, devons-nous oublier les dispositions qui ont été retenues sur le quartier de la Bouverie et qui vont enfin permettre :

- aux propriétaires disposant de droits supplémentaires pour étendre ou régulariser leur situation, de valoriser leur patrimoine,**
- aux propriétaires de certains lotissements de voir les surfaces autorisées limitées aux seuils qu'ils ont souhaités.**





5. Conclusions

Si oui, devons-nous oublier les dispositions qui ont été retenues dans les zones d'habitat diffus (où certes les nouvelles constructions sont désormais interdites) qui vont enfin permettre :

- aux propriétaires de pouvoir réaliser en zone agricole ou boisées des extensions ou constructions (piscines, annexes, clôtures, ...) jusqu'à ce jour interdites,**
- de disposer de droits supplémentaires pour étendre ou régulariser leur situation, et ainsi valoriser leur patrimoine.**





5. Conclusions

Si oui, devons-nous oublier les dispositions qui ont été retenues sur le quartier littoral qui, pour la première fois de son histoire, ne voit pas la création de nouvelles zones d'urbanisation.

S'agit-il d'une volonté partagée des habitants où une vision qui nous est propre en contradiction avec leurs attentes ?

Doit-on perdre de vue que nous répondons ainsi à cette aspiration bien justifiée ?

Devons-nous donc considérer ce POS comme mauvais ou comme bon face aux 4.000 propriétaires ou locataires des Issambres qui adhèrent à nos options ?





5. Conclusions

Si oui, devons-nous oublier les dispositions qui ont été retenues sur la partie centrale autour du village et qui assurent pour l'avenir un développement harmonieux et surtout maîtrisé (même si certains particuliers y voient une « spoliation » non vérifiée) ?

Si oui, devons-nous oublier les dispositions qui vont permettre de régler nombre de situations dans les PRL comme les Baux et les 2 collines ?

Si oui, devons-nous oublier le règlement de la situation de certaines zones (comme les Pétugons) qui satisfont assurément des particuliers ?





5. Conclusions

Est-ce celle des acteurs économiques ?

Si oui, devons-nous reconsidérer les positions tenues le long de la RN7 qui ont permis de sauvegarder quelques zones d'activités et d'étendre certaines existantes ?

Si oui, devons-nous oublier le maintien en zone agricole d'importantes superficies afin d'encourager et soutenir ces activités ?

Si oui, devons-nous reconsidérer les positions tenues notamment sur le quartier de Fournel et qui vont permettre d'accroître nos équipements touristiques ?





5. Conclusions

Est-ce celle de l'intérêt collectif et celle de la préservation de l'avenir ?

Alors oui, ce POS est bon, car il a permis d'obtenir le classement de propriétés municipales dans la perspective de pôles d'activités économiques dans l'est du Var !

Alors oui, ce POS est bon, car il préserve un patrimoine collectif naturel et paysager incomparable !

Alors oui, ce POS est bon, car il va répondre de façon incontestable aux attentes des populations.





5. Conclusions

Comparons le nombre de demandes particulières formulées et celles satisfaites !

Comparons le nombre de particuliers concernés par les modifications en leur défaveur et le nombre de ceux pour qui ce POS est favorable !

Prenons en compte le cadre juridique et réglementaire qui nous est désormais imposé !

Prenons en compte le fait que le Préfet dispose du pouvoir d'accorder toute nouvelle urbanisation !





5. Conclusions

Mais ce POS n'est pas parfait et nous l'avons toujours affiché.

Il a été élaboré de façon objective et professionnelle, assure le développement communal pour les prochaines années et préserve son patrimoine pour l'avenir.

Les principaux pôles d'urbanisation ont été confortés dans leurs vocations, et dans ces zones urbaines, le POS apporte des avancées plus que significatives.





5. Conclusions

Mais il reste dans ce POS, des zones sur lesquelles nous estimons indispensable de revenir.

Il s'agit principalement des zones d'habitat diffus qui imposent un examen spécifique et plus exhaustif que celui que nous avons pu réaliser dans le cadre de nos travaux.

C'est la raison pour laquelle, cette phase terminée, et ce POS approuvé, nous allons initier une étude par des cabinets spécialisés afin de voir dans quelles conditions elles peuvent, en partie et dans certains cas, être urbanisées.

En effet, si le territoire communal urbanisable est désormais connu, il nous faut engager une réflexion sur ces zones naturelles en partie urbanisées.





5. Conclusions

J'envisage donc très prochainement d'engager cette réflexion, de faire procéder aux études préalables indispensables pour établir une stratégie, et de lancer une révision du POS spécifique pour amener M. le Préfet à faire évoluer ses positions.

Il ne sera pas question de gaspiller des espaces remarquables ou de consommer de façon non maîtrisée des zones boisées.

Il s'agira simplement de permettre un type d'habitat qui est aujourd'hui recherché et qui répond à des attentes locales.





Commune de Roquebrune-sur-Argens
Approbation de la révision du POS

02
Oct.
2000



Réunion
du Conseil Municipal
du 02 octobre 2000

Approbation de la
révision du POS

6.
Prochaines
étapes



6. Prochaines étapes

Le projet approuvé sera transmis à M. le Préfet et fera l'objet des formalités de publicités habituelles.

Il deviendra exécutoire un mois après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Il faut en effet insister sur le fait que les dispositions réglementaires (code de l'urbanisme L. 123-3-2) subordonnent le caractère exécutoire du POS, sauf si dans ce délai M. le Préfet estime nécessaire d'apporter au projet certaines modifications.





6. Prochaines étapes

En effet si le représentant de l'Etat estime que le POS contient des dispositions soit :

- illégales,**
- non conformes schémas directeurs,**
- insuffisantes pour satisfaire les besoins en matière d'habitat ou pour permettre la maîtrise de l'urbanisation future,**

ou qui font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines.

Dans ce cas, les dispositions du POS approuvé sont inopposables aux tiers ou aux particuliers tant que la Commune n'a pas apporté les modifications demandées.

