

## L'établissement d'un POS

Le POS est un document d'urbanisme qui détermine les conditions permettant de :

- limiter l'utilisation de l'espace
- maîtriser les besoins de déplacements
- préserver les activités agricoles
- protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels et urbains
- prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques
- prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat

(article L. 121-10. du code de l'urbanisme)

Il se compose de documents graphiques qui délimitent, entre-autres, les zones constructibles, les zones agricoles, les zones boisées .

Il fixe les emplacements réservés, notamment, aux installations d'intérêt général.

Il comprend de nombreuses annexes explicatives.

Il comporte un règlement fixant les règles applicables dans chaque zone (hauteurs, densité, types de revêtement .....)

Volonté politique de la Commune, son établissement résulte d'une procédure très encadrée notamment en matière de concertation.

**C'est le Conseil Municipal qui l'approuve mais c'est l'accord du Préfet qui le rend exécutoire.**

Il est opposable aux tiers (recours).

**C'est la référence pour l'instruction des permis de construire et des zones d'activités.**

### Le POS 2000

Il a été mis en chantier dès le début des années 90.

Il a été établi en concertation permanente avec les services de l'Etat et la légalité de la procédure a été vérifiée par le Préfet et ses services. La Préfecture avait d'ailleurs affecté un cadre de la Direction de l'Equipement pour épauler son élaboration et veiller à sa légalité.

C'est le cabinet HGM qui, à l'initiative de la Commune et en l'absence, à l'époque, de document de la Préfecture, avait dressé la carte des zones inondables. La préfecture a depuis, produit un autre document (postérieur). Le Conseil municipal l'a rejeté à l'unanimité.

Des réunions publiques ont été organisées dans les quartiers.

**Une enquête publique a été diligentée, 59 demandes ont été acceptées. Le Commissaire Enquêteur a remis un rapport favorable.**

Le volume du dossier ne permettant pas une diffusion complète, les Conseillers Municipaux ont été invités par écrit à le consulter dans un local réservé, les explications désirées leur étant fournies sur place.

Le Conseil Municipal l'a approuvé le 2 octobre 2000. **Aucun Conseiller n'a voté contre** et surtout pas M. Jousse devenu, depuis, amnésique.

C'est à la fin décembre que M. le Préfet a donné son accord et notamment sur :

- l'urbanisation des espaces proches du littoral (zones UCF)
- le caractère légal du POS (contrôle de légalité)

Le POS était exécutoire.

**N.B. : En cas de désaccord, le Préfet aurait déféré la Commune au Tribunal Administratif.**

## LE PLU (plan local d'urbanisme)

De nouvelles règles encadrent maintenant les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire

- loi SRU (solidarité et renouvellement urbain)

Le PLU, à Roquebrune est en chantier depuis 4 ans ! C'est un cabinet Conseil qui le rédige.

Il a été arrêté en juin de cette année et la procédure continue.

Les quelques remarques du Tribunal Administratif auraient très bien pu y être incorporées.

---

## Et maintenant que peut – on faire ?

Deux possibilités s'offrent à la Commune

- **faire appel du jugement** (c'est suspensif) afin d'en différer les effets (pour plusieurs années) et poursuivre la procédure du PLU, actuellement officiellement engagée. Ce serait une option courageuse.
- entamer, sans plus attendre, toute procédure de **modification partielle du POS 1990** permettant, localement (la Bouverie notamment) d'amortir les effets du jugement. C'est une procédure assez rapide.

# Annulation du POS 2000 par le TA le 23/07/05 – La position du Mouvement Pour l'Avenir

## Les principaux points du jugement

### Remarques préalables

- L'argument choc de M. Jousse : **la Commune décide de s'en remettre à la sagesse du Tribunal dans l'ensemble des contentieux dirigés à l'encontre du POS, les recours diligentés par les administrés depuis les élections municipales démontrant que le POS ne répond pas aux attentes de la population et la Commune ne souhaitant pas, dès lors, défendre ce document.**

C'est une manœuvre électorale dont il n'avait pas estimé toutes les conséquences.

- La population de la Commune ne se limite pas, et de loin, aux quelques plaignants auteurs des recours.

En effet, il y a eu 16 requêtes et même si l'une d'entre elles comporte 28 signatures, il y a plus de 6.000 propriétaires et plus de 11.000 habitants dans la Commune.

En fait, il y a 8 requêtes individuelles contre l'arrêté du Conseil Municipal approuvant le POS, 4 d'entre elles émanant d'un certain M. Walter, devenu depuis président des amis du Maire et débouté dans la plupart de ses requêtes.

### Les faits, ce qui ressort du jugement et ce que retient le juge pour prononcer l'annulation.

En premier lieu : l'irrégularité de la **convocation des conseillers municipaux**, notamment lors de séance du 2 octobre 2000.

Désolant que la Commune n'ait pas jugé bon de répondre et d'indiquer ce qui avait été effectivement fait afin d'éclairer le juge. Toutes les personnes présentes se souviennent du quiproquo qui avait amené l'un de nos adjoints, pourtant opposé au POS à reconnaître qu'il avait eu toute l'information et qu'il s'agissait d'une mauvaise interprétation de la convocation. !!!

En second lieu, l'omission dans les tableaux en annexe d'indications sur l'évolution des zones agricoles. Ici aussi, la Commune aurait pu démontrer que ces informations avaient été communiquées, à plusieurs reprises au Conseil et qu'il ne s'agissait donc que d'une erreur matérielle puisque toutes les zones avaient été détaillées de manière aussi transparent qu'exhaustif.

En troisième lieu : le zonage UG pour le **Camping du Vaudois**.

La Commune aurait pu démontrer aisément qu'il s'agissait simplement d'une **régularisation** pour que cet établissement, en activité depuis plus d'une décennie, soit classé comme la majorité des autres campings de la Commune, notamment ceux implantés depuis aussi longtemps sur les rives de l'Argens.

En quatrième lieu : **La zone NA du Vaudois** et le fort risque d'inondation. Cette zone a toujours fait l'objet de réserves de la part des services du Préfet mais jamais pour ces motifs. De plus, **il n'est pas avéré que le document ayant servi de référence pour l'appréciation du juge soit bien celui qui a servi de référence à l'élaboration du POS.** Seule la Commune peut nous le dire.

Enfin, **comment expliquer que M. Jousse en possession des derniers documents (plus restrictifs) ait fait voter cette année la création d'une ZAC à cet endroit avec villas, hôtels et autres constructions.**

En cinquième lieu : **les 5 Zones UCF** (enclaves en bord de mer).

L'urbanisation y avait été limitée aux seuls agrandissements des constructions existantes, limitées à 30% du bâti avec des hauteurs ramenées à 5m50 :

**Nous sommes donc loin des immeubles et de la bétonnité que, dans sa démesure habituelle, M. Jousse publie dans la presse.**

D'après le juge, li ne résulte pas que les 5 zones UCF, de très petites tailles, portant sur des espaces bâtis, puissent être regardées comme réduisant de façon sensible une protection édictée en faveur de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ... le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'art L.123-4 du code de l'urbanisme **doit être écarté.**

Les zones UCF, dans leur ensemble ne sont donc pas remises en cause comme souhaité par M. et Mme WALTER (devenu depuis président des amis du Maire)

**Par contre** : le juge estime que la parcelle BW 388 est restée à dominante naturelle et qu'elle aurait dû être "distraite" du zonage, qu'il s'agit d'une "erreur d'appréciation" qui **emporte l'annulation de la délibération du 19.07.99 "arrétant le POS.**

Cette parcelle, située entre des parcelles disposant du même classement, se trouve dans la continuité. Seuls 30 m2 d'extension étaient permis !

En sixième lieu : **l'emplacement réservé n° 45** (Les Issambres, pointe de l'arpillon) est déclaré illégal. On peut s'en étonner car cet emplacement n'avait d'autre vocation que de permettre, en son temps, l'édification d'un local pour la surveillance des zones de baignades située de part et d'autre de la pointe de l'Arpillon. Curieux de privilégier l'intérêt d'un particulier (le voisin !) de l'intérêt général. Chacun appréciera mais annuler un POS pour ce motif ! ? ! ?

**Toutes les requêtes visant à obtenir le paiement des frais exposés ont été rejetées !!!**

## Les conséquences du jugement

Dans le VAR MATIN du 24 août, le journaliste nous écrit :  
**Cette annulation totale du POS aura de lourdes conséquences.**

**Pour la ville** : plusieurs projets seront "retardés"

La création d'un nouveau quartier à la Bouverie,

La construction d'une maison de retraite médicalisée au village

L'extension des infrastructures du stade de football.

L'aire d'accueil des gens du voyage

**Pour les aménageurs** dont plusieurs projets, notamment au Vaudois, vont être mis entre parenthèse.

**Pour les particuliers** dont les extensions autorisées au POS 2000 ne le sont plus.

-----  
**Notre avis** : ces conséquences, M. Jousse, **dans son irresponsabilité**, ne devait pas les avoir prévues. Dans sa manœuvre politique il n'avait, semble-t-il, espéré qu'une annulation partielle du POS