

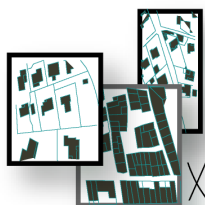


COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE



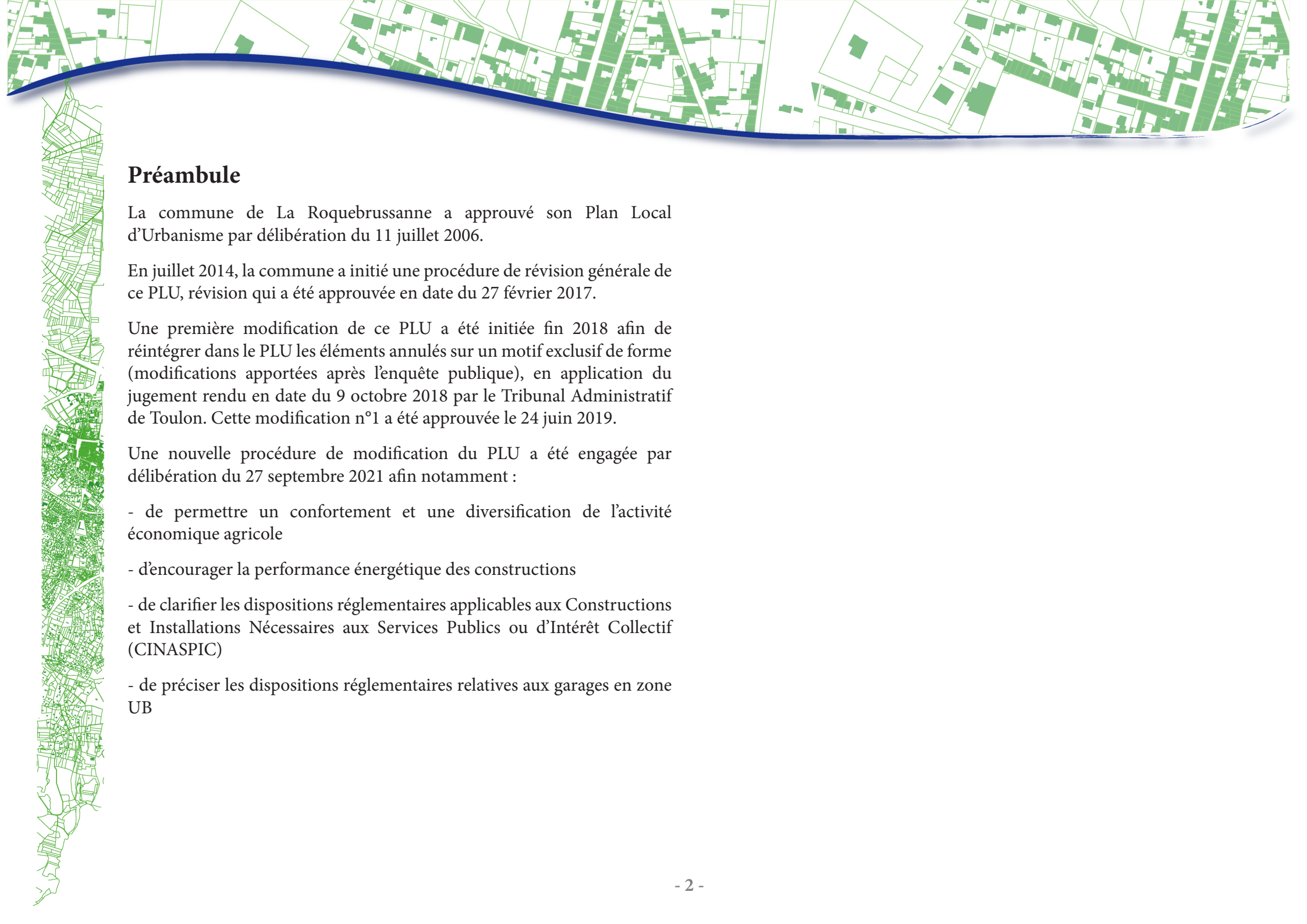
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°2

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Cabinet
XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



Préambule

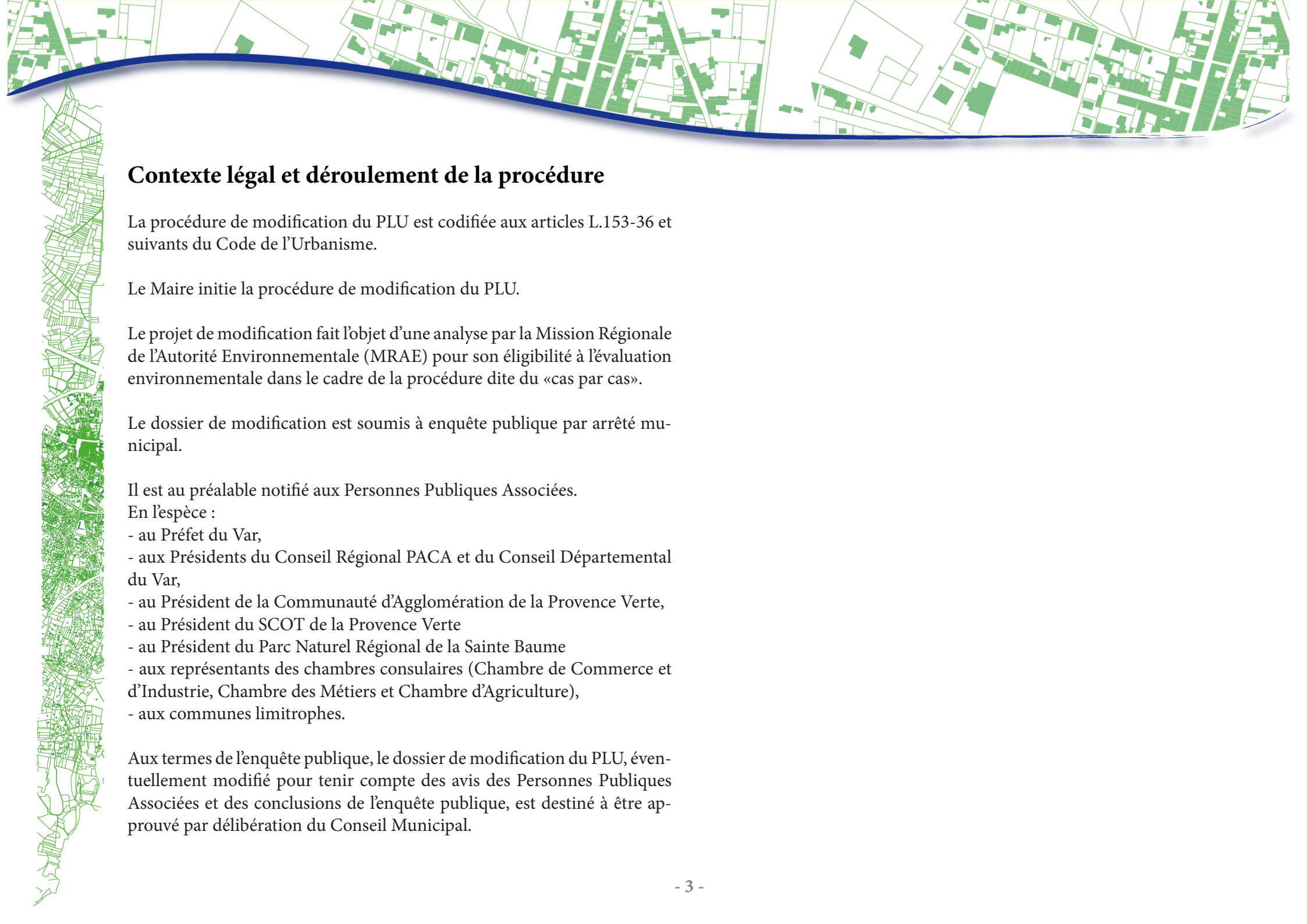
La commune de La Roquebrussanne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 11 juillet 2006.

En juillet 2014, la commune a initié une procédure de révision générale de ce PLU, révision qui a été approuvée en date du 27 février 2017.

Une première modification de ce PLU a été initiée fin 2018 afin de réintégrer dans le PLU les éléments annulés sur un motif exclusif de forme (modifications apportées après l'enquête publique), en application du jugement rendu en date du 9 octobre 2018 par le Tribunal Administratif de Toulon. Cette modification n°1 a été approuvée le 24 juin 2019.

Une nouvelle procédure de modification du PLU a été engagée par délibération du 27 septembre 2021 afin notamment :

- de permettre un confortement et une diversification de l'activité économique agricole
- d'encourager la performance énergétique des constructions
- de clarifier les dispositions réglementaires applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)
- de préciser les dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB



Contexte légal et déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

Le projet de modification fait l'objet d'une analyse par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour son éligibilité à l'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure dite du «cas par cas».

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal.

Il est au préalable notifié aux Personnes Publiques Associées.

En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte,
- au Président du SCOT de la Provence Verte
- au Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume
- aux représentants des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes.

Aux termes de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions de l'enquête publique, est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

1. Confortement et diversification de l'activité économique agricole

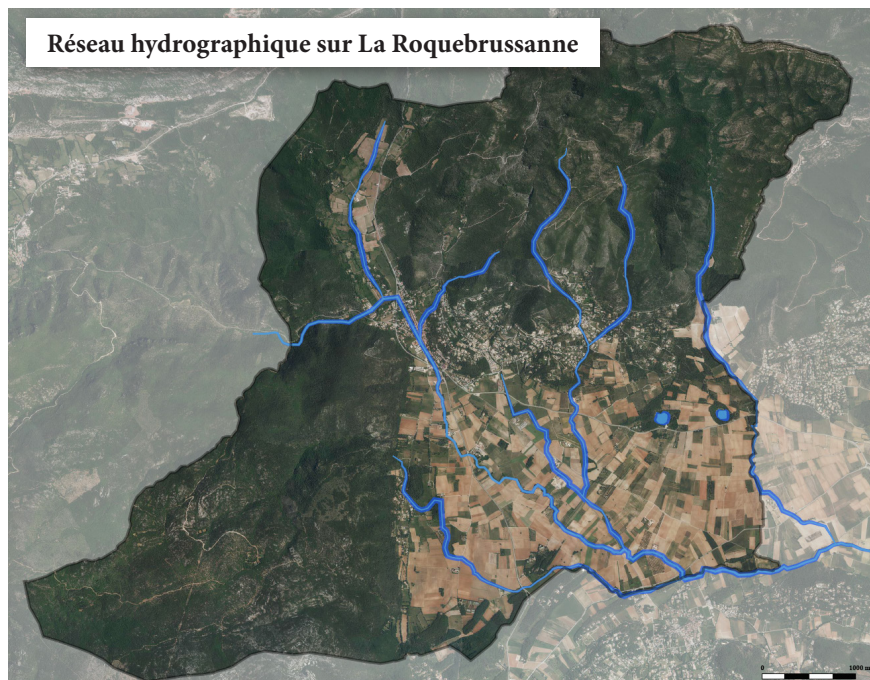
1.1. Rappels

De par ses caractéristiques géographiques et territoriales, la commune de La Roquebrussanne dispose d'un important espace agricole articulé autour de deux entités principales :

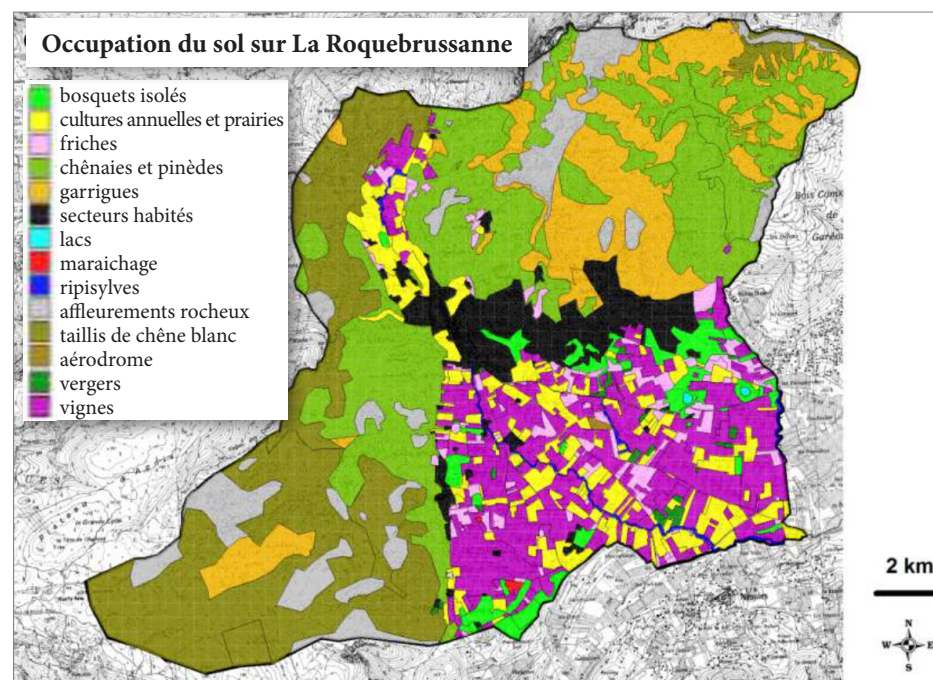
- d'une part la vaste plaine de l'Issole qui occupe tout le quart Sud-Est du territoire communal et qui présente une grande homogénéité paysagère et fonctionnelle
- et d'autre part la plaine de Lamanon, en partie Nord-Ouest du territoire communal et qui correspond à une plaine orientée Nord-Sud, assez étroite entre les deux lignes de reliefs boisés qui la bordent à l'Ouest (contreforts de la Sainte Baume) et à l'Est (montagne de la Loube).

Au sein de ces deux entités, l'activité agricole est largement dominée par la viticulture. En 2010, sur les 33 exploitations agricoles présentes sur la commune, 29 exploitations avaient une activité viticole, dont 19 étaient spécialisées uniquement en viticulture. La majorité des exploitations s'appuient sur des structures coopératives pour transformer et commercialiser leur production et l'on recense en outre un certain nombre de caves particulières.

Réseau hydrographique sur La Roquebrussanne



Occupation du sol sur La Roquebrussanne



L'activité agricole sur la commune est consacrée par :

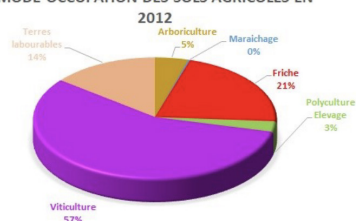
- un périmètre AOP Coteaux Varois

- un périmètre de Zone Agricole Protégée (ZAP) créé par arrêté préfectoral du 31 mai 2013 (premier périmètre de ZAP créé dans le département du Var) et couvrant un périmètre de 1081 hectares sur les deux entités de la plaine de l'Issole et de la plaine de Lamanon.

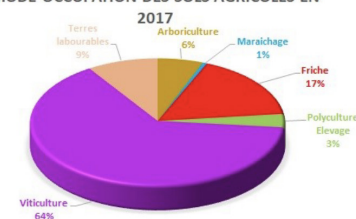
Un bilan de cette ZAP a été dressé en 2018 par la Chambre d'Agriculture du Var et fait notamment état d'une réduction des surfaces en friche (cf ci-contre), d'une poursuite des dynamiques d'installations (11 nouvelles installations depuis 2011), et d'une poursuite de la dynamique du marché foncier.

Ces différents indicateurs témoignent de la vitalité de l'économie agricole.

MODE OCCUPATION DES SOLS AGRICOLES EN



MODE OCCUPATION DES SOLS AGRICOLES EN

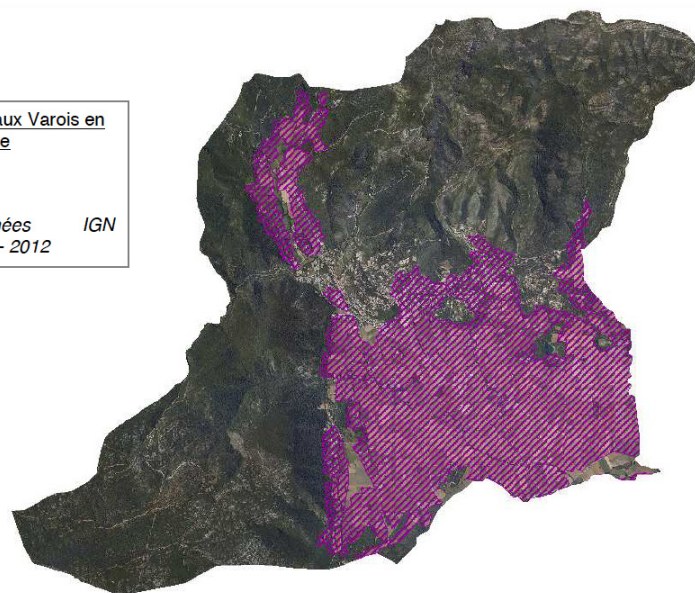


Aire de l'AOC Coteaux Varois en
Provence

Légende :

Aire AOC

Sources : Données IGN
PACA/CDA83/INAO - 2012

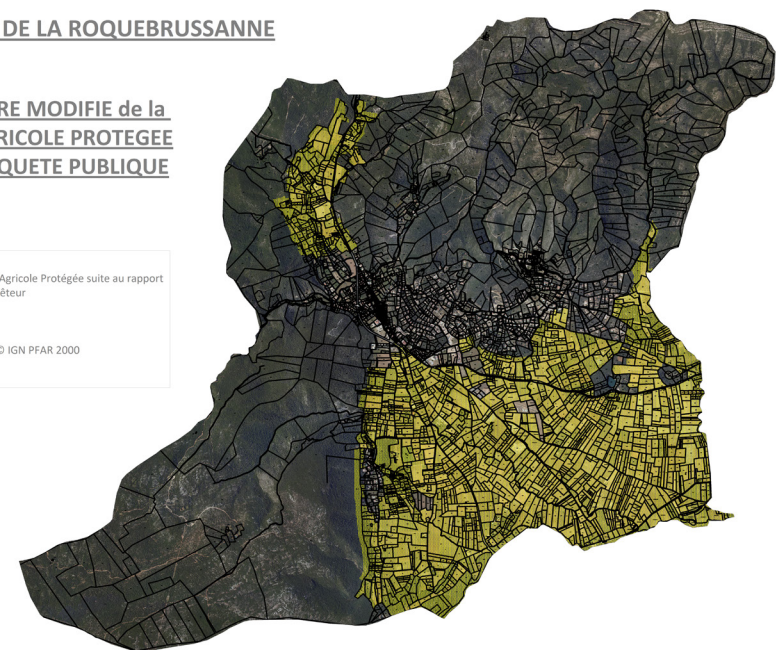


COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

PERIMETRE MODIFIE de la
ZONE AGRICOLE PROTEGEE
après ENQUETE PUBLIQUE

Légende:
 Périmètre de la Zone Agricole Protégée suite au rapport
du Commissaire Enquêteur
 Parcelles cadastrales

Sources: CDA83/ Cadastre
Fond: BD ORTHO 2008 * - © IGN PFAR 2000
Edition: Mars 2013
Echelle: 1cm = 0.27km

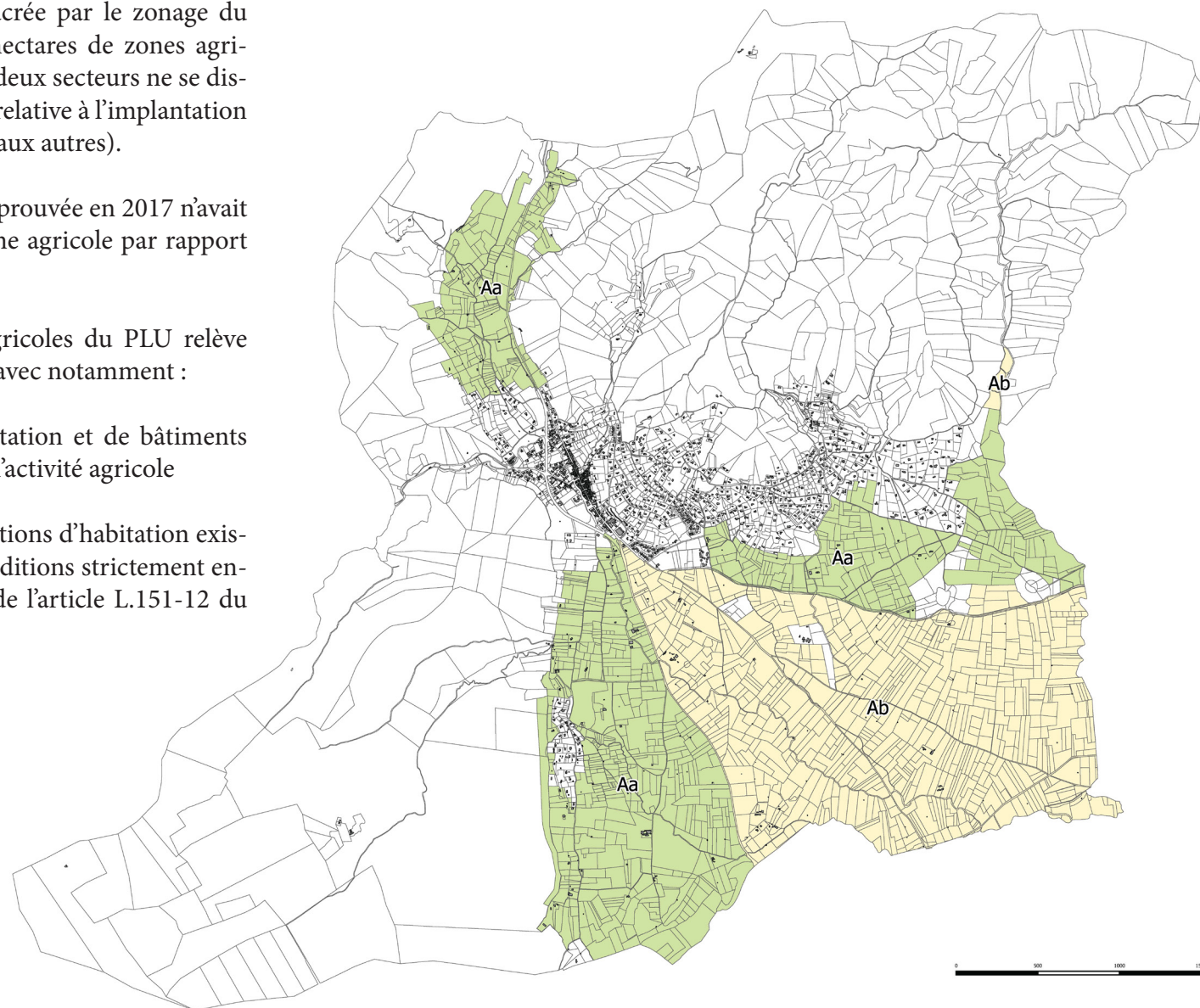


L'activité agricole est également consacrée par le zonage du PLU approuvé qui identifie 1114,55 hectares de zones agricoles, avec deux secteurs Aa et Ab (les deux secteurs ne se distinguant qu'en ce qui concerne la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres).

Il est à noter que la révision du PLU approuvée en 2017 n'avait occasionné aucun déclassement de zone agricole par rapport au PLU de 2006.

Le règlement applicable aux zones agricoles du PLU relève d'un corpus réglementaire «classique» avec notamment :

- la possibilité de construction d'habitation et de bâtiments techniques en lien et en nécessité avec l'activité agricole
- la possibilité d'extension des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes dans des conditions strictement encadrées (application des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)

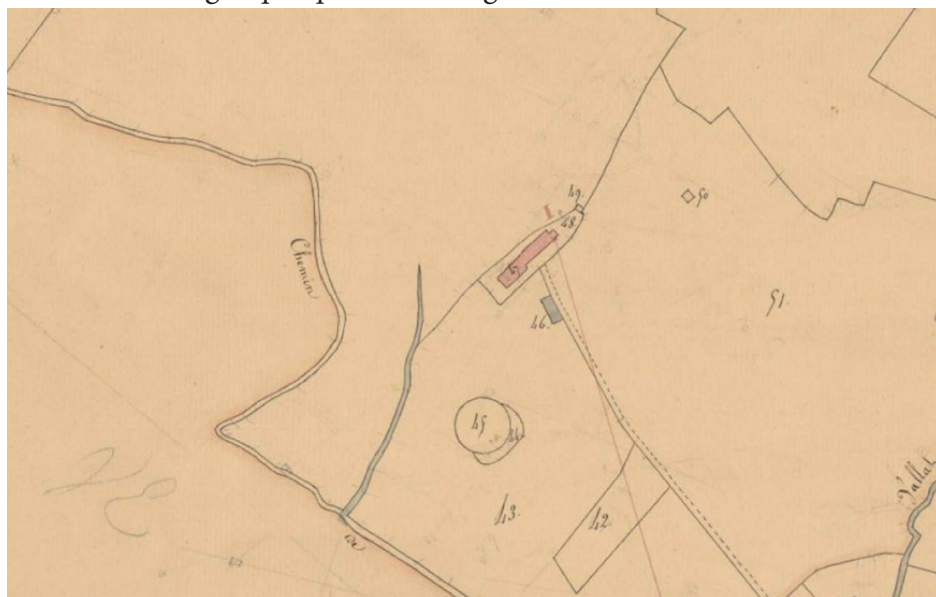


1.2. Un nouveau projet pour le domaine de Lamanon

Le domaine de Lamanon se situe dans la plaine éponyme, au Nord du village, en bordure de la RD 5 (route de Brignoles et de Saint Maximin).

Il couvre une superficie totale de plus de 91 hectares et se compose principalement (cf planche page ci-après) :

- d'espaces boisés sur toute sa partie Nord-Ouest. Ces espaces forestiers font l'objet d'un Plan Simple de Gestion 2014-2029, sur un périmètre total de 67,68 hectares.
- d'espaces viticoles sur 7,26 hectares.
- d'espaces couverts par d'autres cultures (oliveraie) ou en friches sur 12,59 hectares.
- d'une vaste bastide et de son parc, dont la présence est attestée dès la carte d'état major de 1830 (extrait ci-dessous), mais aujourd'hui en état de déshérence malgré quelques réaménagements récents.



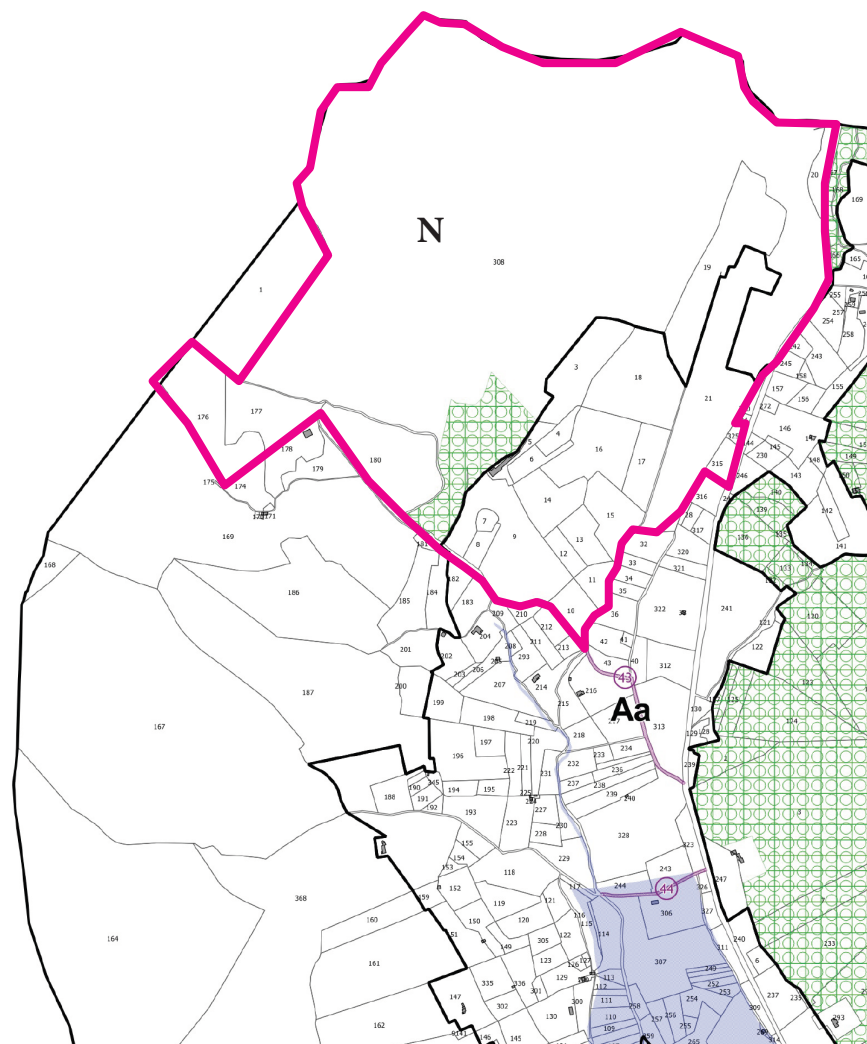
Un projet de reprise du domaine avait été initié au cours de la dernière décennie, avec notamment des replantations de vignoble et des aménagements paysagers, mais ce projet a périclité au fil du temps.

Le nouveau propriétaire du domaine souhaite aujourd'hui le faire renaître au travers d'un projet global combinant :

- la poursuite de la reconquête agricole avec un volet viticole sur une dizaine d'hectares en supplément des parcelles déjà en culture et un volet d'autres cultures en agriculture biologique (amandes, grenades, olives, etc...) sur 10 autres hectares, le tout en vue d'exploiter pleinement les 30 hectares du domaine à haut potentiel agricole.
- la création d'une nouvelle cave viticole associée à un espace de vente et des bâtiments techniques.
- la rénovation / réhabilitation totale de la Bastide et de son parc paysager, dans une logique associant hébergement touristique, restauration et oenotourisme.

Le domaine est classé au niveau du PLU approuvé :

- pour partie en zone naturelle N sur toute sa partie Nord et Ouest correspondant à la partie boisée du domaine, avec localement un Espace Boisé Classé situé en arrière plan de la Bastide.
- pour partie en zone agricole Aa sur sa partie Sud-Est, sur les terrains à potentialités agricoles.



Le terrain retenu pour l'implantation de la nouvelle cave viticole est situé au Nord du domaine sur un secteur d'interface entre zone agricole au Sud et zone boisée au Nord (délimité en rose ci-contre). Ce choix repose sur un certain nombre de critères :

- ce terrain a par le passé fait l'objet d'affouillements et ne présente pas une pédologie propice à une mise en culture
- il est desservi par des chemins pré-existants sur le domaine et est situé à proximité relative de l'entrée de dernier, limitant ainsi les circulations internes
- il est situé hors zone boisée (pas de nécessité de coupes d'arbres pour la mise en œuvre du projet) et donc peu sensible au risque incendie
- il n'est pas perceptible depuis la RD 5 car situé en arrière d'écrans visuels boisés
- il offre la possibilité d'utiliser la gravité pour les opérations de réception des vendanges.

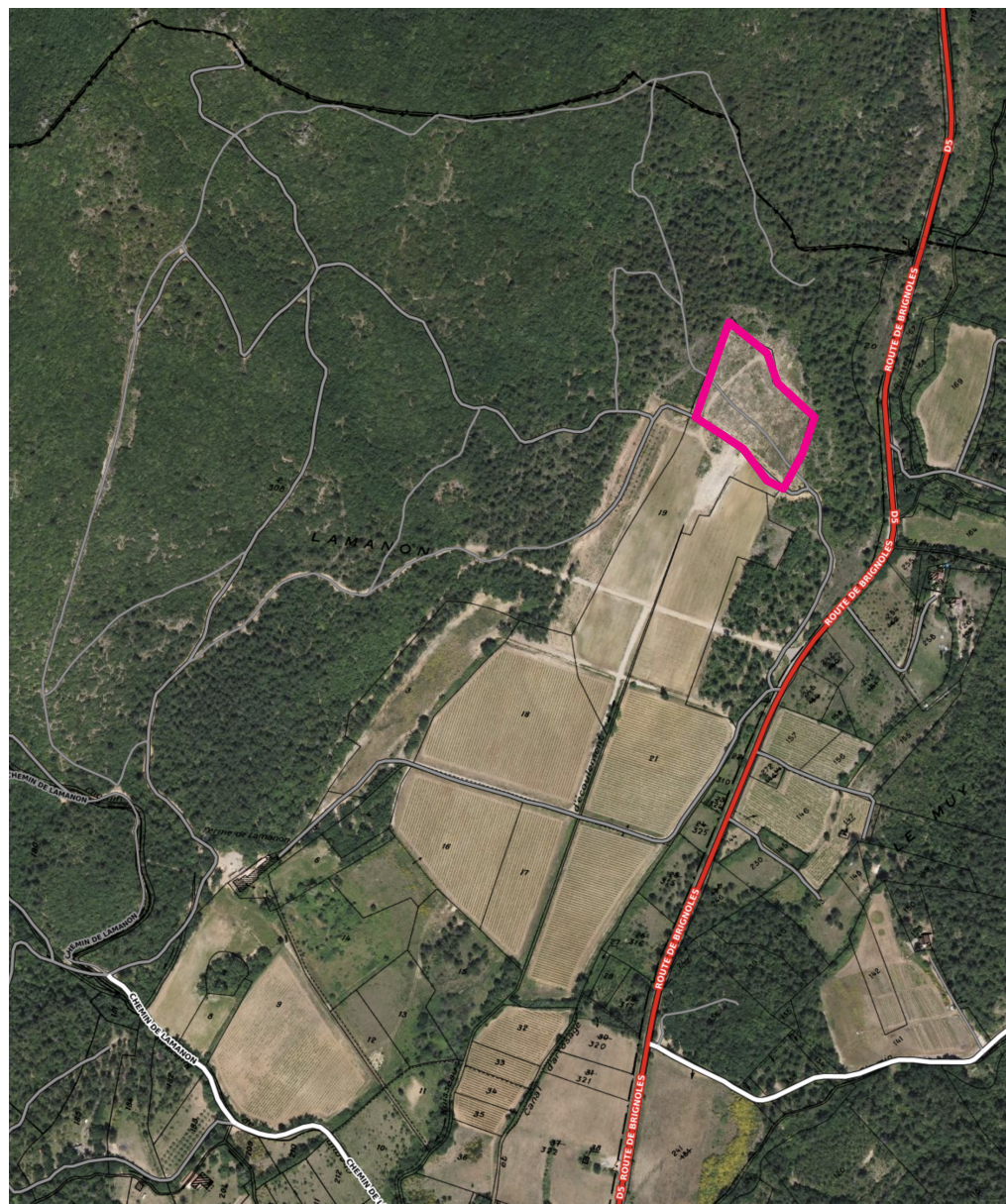
L'esquisse d'intention du projet est présentée ci-dessous.



(source : Lafourcade Architecture image d'illustration)



(source : Lafourcade Architecture image d'illustration)





Le terrain retenu pour l'implantation de la nouvelle cave viticole est situé en zone naturelle N, au contact immédiat de la zone Aa.

En application des dispositions de l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU approuvé autorise au sein de cette zone N les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve de la présence effective d'exploitation existante à la date de publication du P.L.U.

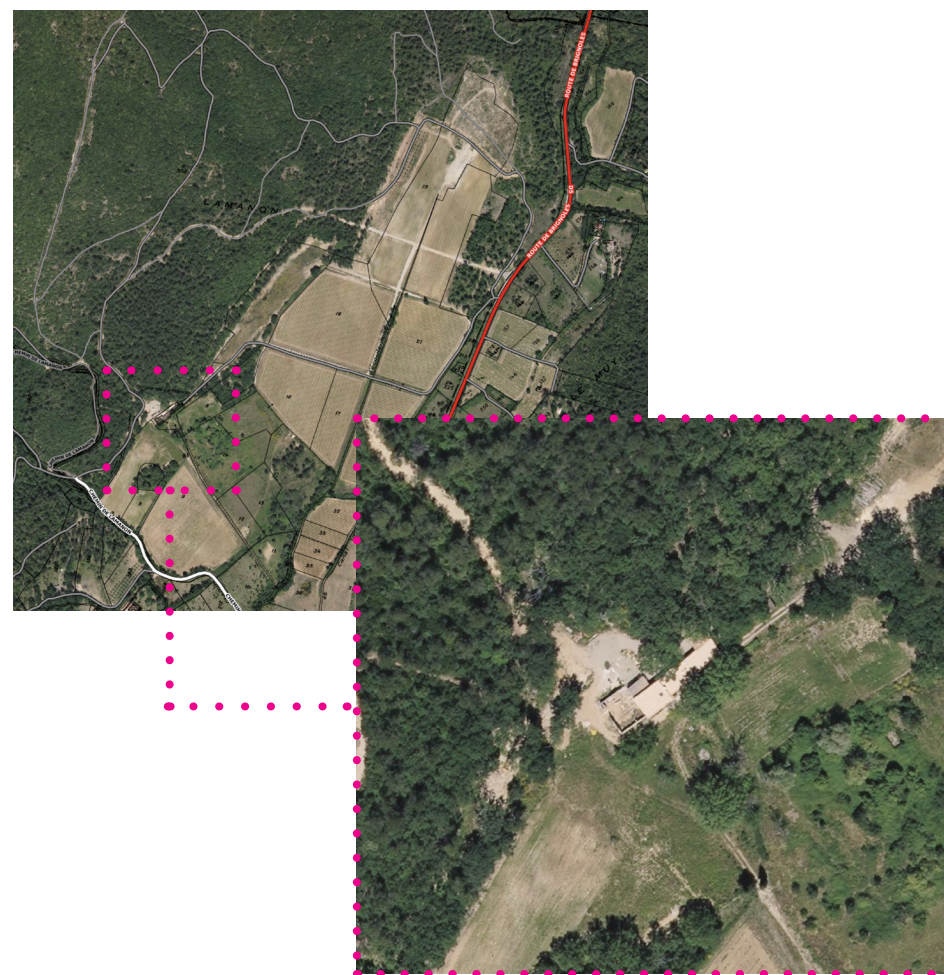
Le PLU approuvé étant antérieur à la loi ELAN de novembre 2018, il n'autorise en revanche pas les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles expressément visées par l'alinéa II de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN sus-nommée.

Dans une double logique d'actualisation des dispositions réglementaires du PLU et de faisabilité de création d'une nouvelle cave viticole participant à la renaissance du domaine de Lamanon, le règlement d'urbanisme est complété via la présente modification par le rajout d'un alinéa reprenant les nouvelles dispositions de l'article L.151-11 et précisant à l'article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à dispositions particulières) que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement précise en outre que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces

naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La Bastide, également appelée Ferme de Lamanon est pour sa part située au cœur du domaine, en interface entre espaces boisés à l'Ouest et espaces agricoles à l'Est. Sa situation en piémont des espaces collinaires boisés lui confère une parfaite inscription et adaptation au site.



La Bastide se présente sous la forme d'un bâtiment d'architecture provençale traditionnelle, niché en piémont collinaire, dans un environnement végétal très diversifié (platanes, cyprès, chênes verts, etc...).

Elle présente un important développé de façade d'environ 50 mètres, avec de nombreuses et étroites ouvertures. Le corps principal de la construction se développe sur deux niveaux principaux + combles et cave).

Elle s'inscrit dans un cadre très verdoyant, avec un parc paysager en déshérence mais riche en éléments patrimoniaux (murs en pierres, jeux d'eaux, etc...).



La Bastide n'a plus de fonctions agricole ou d'habitation depuis très longtemps et présente une déshérence avancée : plafonds et planchers effondrés, escaliers éventrés, traces de «squat», etc...

Des travaux y ont été entrepris ces dernières années mais se sont limités à une tentative de mise hors d'eau du bâtiment par une réfection de toiture peu qualitative (murs supports en parpaings en superposition ou en substitution des pierres traditionnelles, etc...).

La Bastide est aujourd'hui fermée et condamnée pour éviter toute intrusion et dégradation supplémentaire. Malgré certaines mises en sécurité, elle présente des risques importants.



Le nouveau propriétaire du domaine souhaite aujourd'hui, en corollaire de la renaissance de l'activité agricole du domaine, rénover totalement la Bastide.

Le projet de rénovation est porté par un cabinet d'architectes reconnu pour sa grande connaissance de l'architecture provençale et ses nombreuses rénovations respectueuses des différents corps de métier et de la tradition.

Le projet de rénovation s'inscrit sur l'emprise de la Bastide existante, sans extension et dans le respect des volumes existants. L'objectif est de retrouver l'ordonnancement initial, dans une architecture simple mais élégante.

L'esquisse présentée ci-dessous illustre ce projet de rénovation.

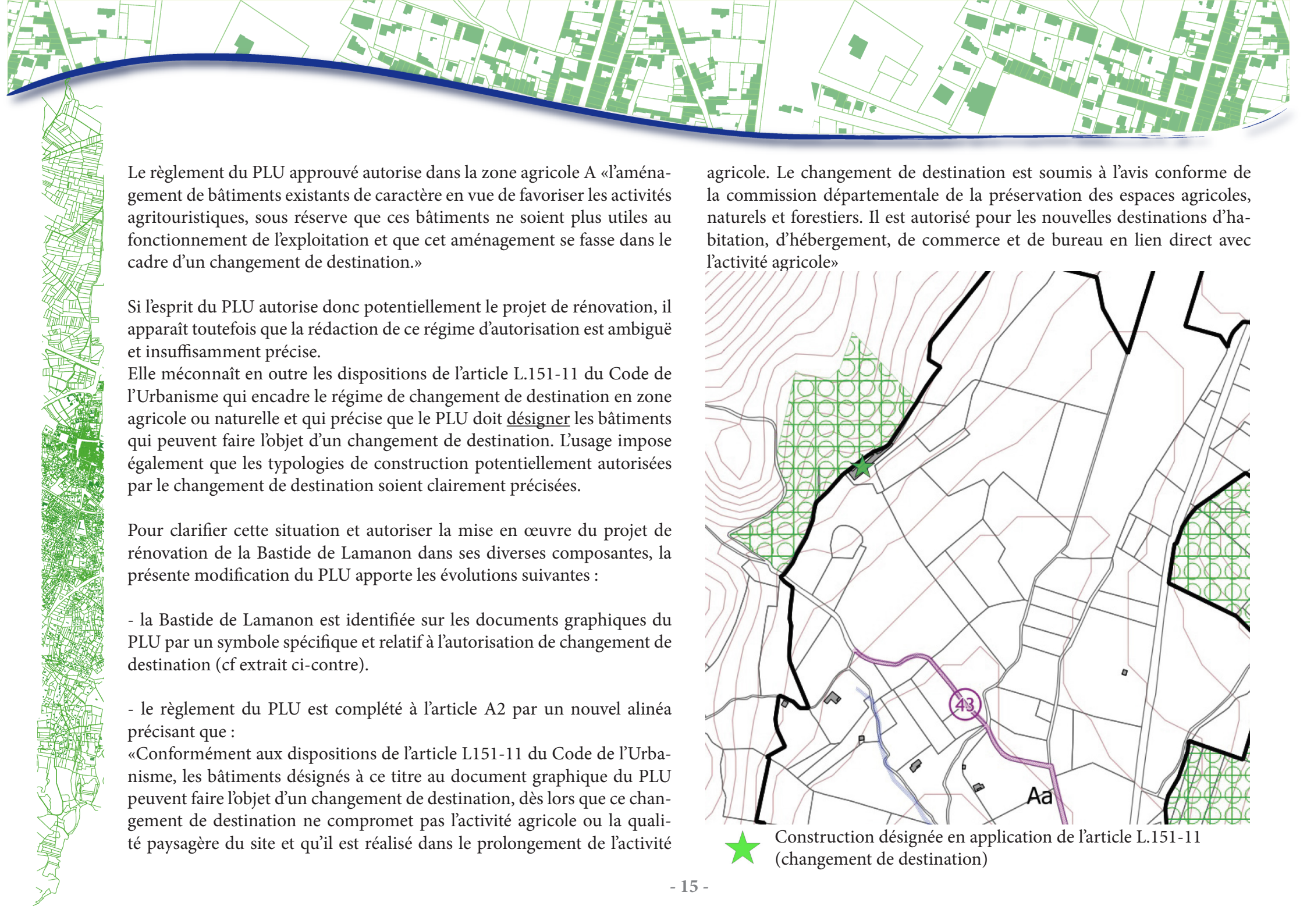
Parallèlement au projet de rénovation de la Bastide, il est également prévu une totale rénovation des espaces extérieurs (terrasses, etc...) et des jardins, dans la même logique de préservation et de réhabilitation des composantes patrimoniales et végétales.

Ce projet global vise la réhabilitation d'un important patrimoine bâti et paysager et vise également à redonner des fonctions à ce patrimoine au travers d'une fonction d'habitat mais aussi d'accueil et d'hébergement touristique afin de valoriser l'ensemble des potentialités du domaine.

La Bastide offre en effet un important potentiel de surfaces de planchers (environ 800 m²) aménageables qui permettent d'y envisager la création de huit chambres et d'espaces communs (restauration, salon, lieu d'exposition des produits du domaine et du terroir, etc...). L'objectif est d'y permettre l'accueil de petits groupes (16 personnes maximum).



(source : Lafourcade Architecture image d'illustration)



Le règlement du PLU approuvé autorise dans la zone agricole A «l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation et que cet aménagement se fasse dans le cadre d'un changement de destination.»

Si l'esprit du PLU autorise donc potentiellement le projet de rénovation, il apparaît toutefois que la rédaction de ce régime d'autorisation est ambiguë et insuffisamment précise.

Elle méconnaît en outre les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui encadre le régime de changement de destination en zone agricole ou naturelle et qui précise que le PLU doit désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. L'usage impose également que les typologies de construction potentiellement autorisées par le changement de destination soient clairement précisées.

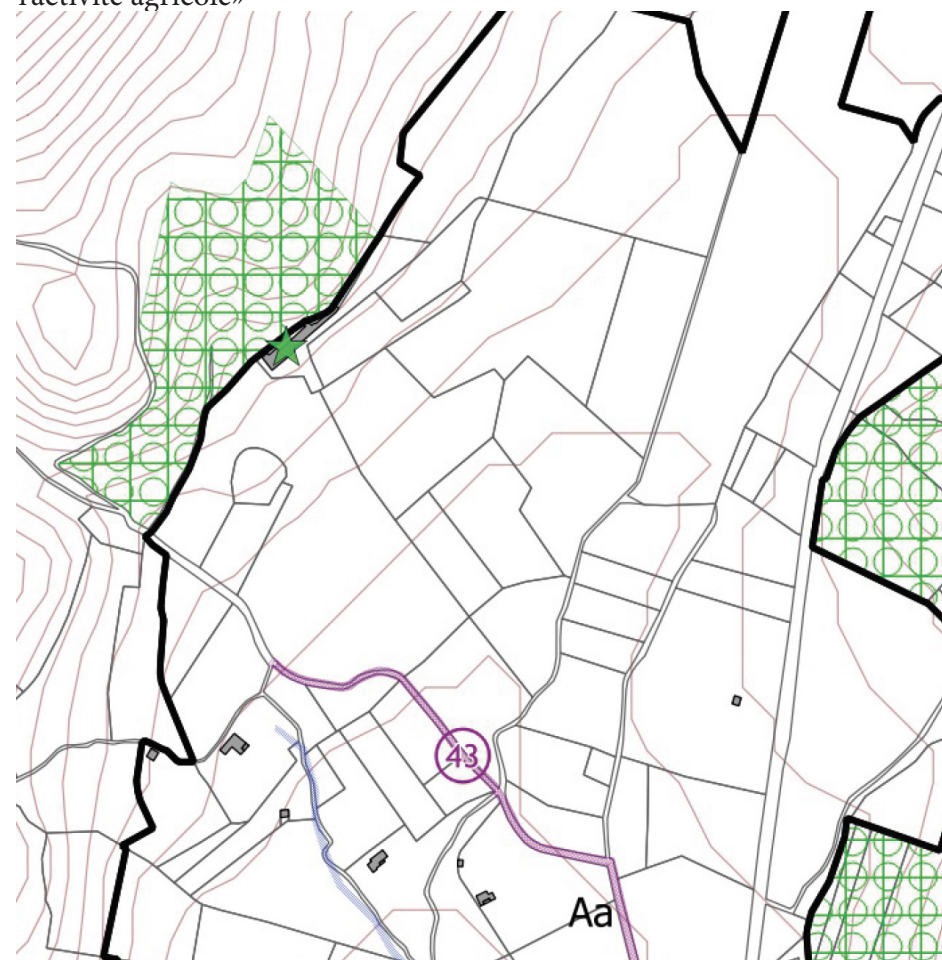
Pour clarifier cette situation et autoriser la mise en œuvre du projet de rénovation de la Bastide de Lamanon dans ses diverses composantes, la présente modification du PLU apporte les évolutions suivantes :

- la Bastide de Lamanon est identifiée sur les documents graphiques du PLU par un symbole spécifique et relatif à l'autorisation de changement de destination (cf extrait ci-contre).

- le règlement du PLU est complété à l'article A2 par un nouvel alinéa précisant que :

«Conformément aux dispositions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments désignés à ce titre au document graphique du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il est réalisé dans le prolongement de l'activité

agricole. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il est autorisé pour les nouvelles destinations d'habitation, d'hébergement, de commerce et de bureau en lien direct avec l'activité agricole»

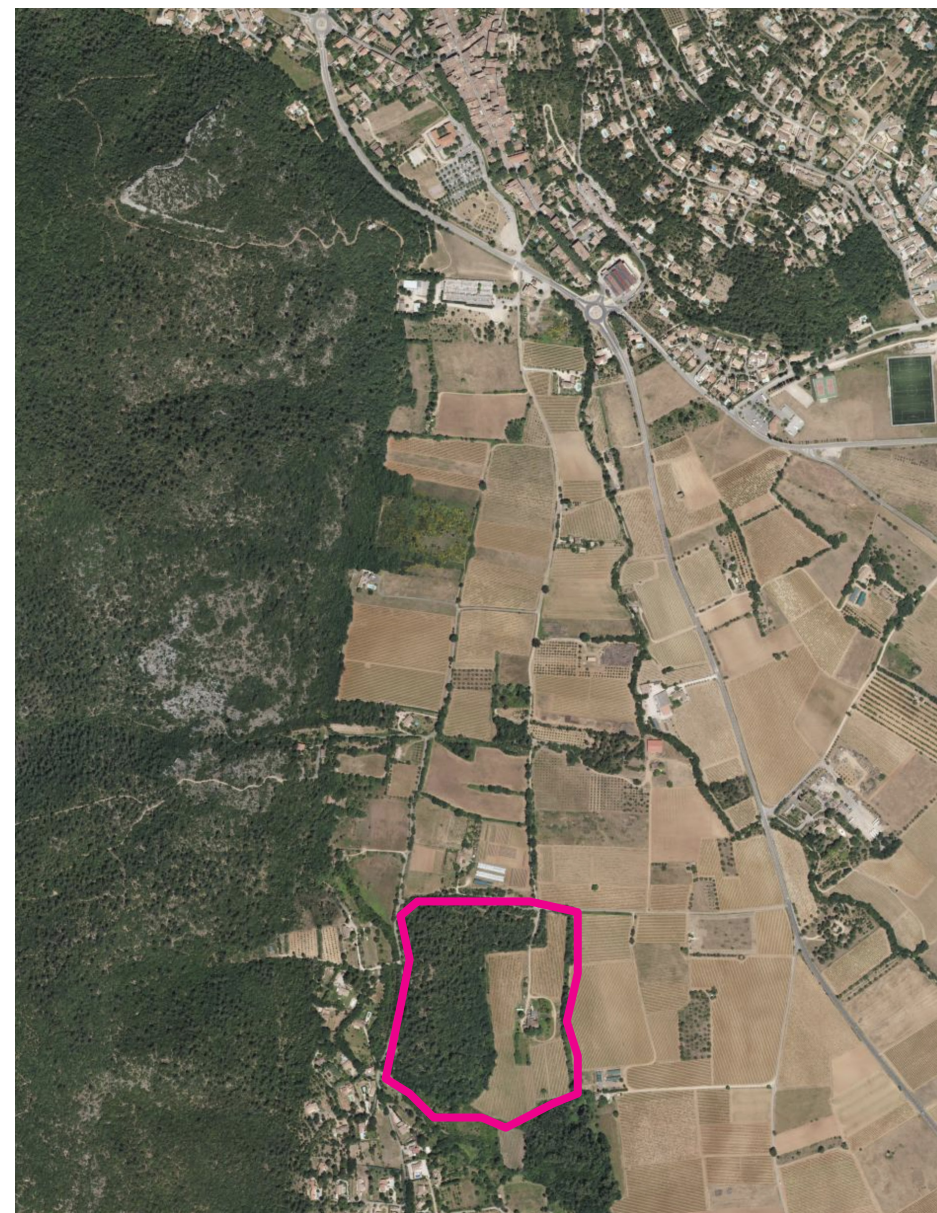
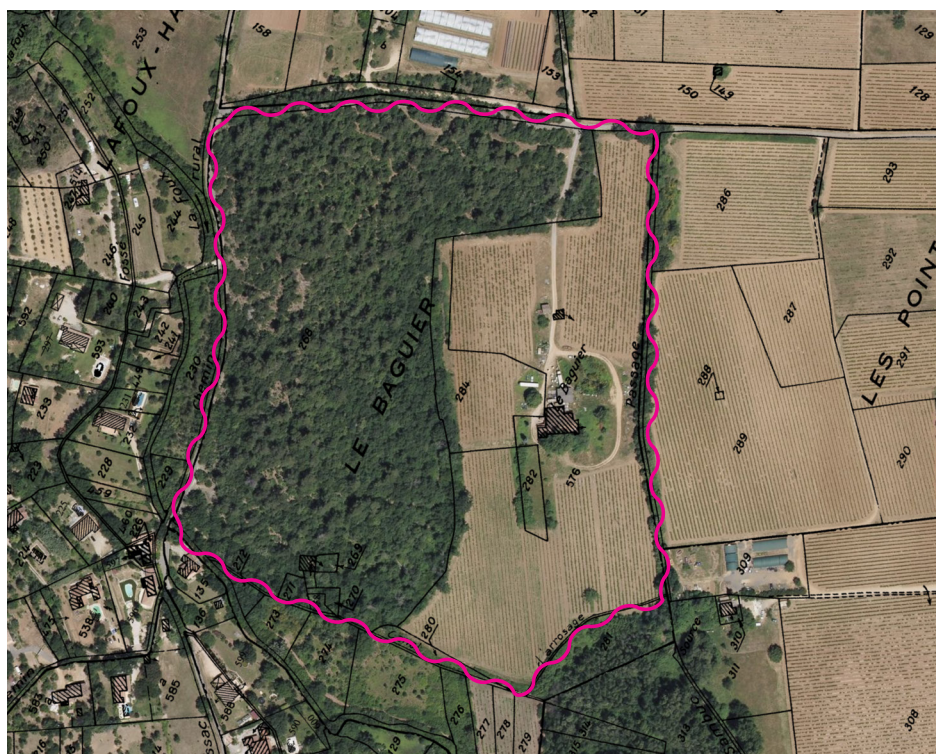


★ Construction désignée en application de l'article L.151-11 (changement de destination)

1.3. Un nouveau projet pour le domaine du Baguier

Le domaine du Baguier se situe pour sa part au Sud du village, dans la partie Ouest de la plaine agricole, à proximité des premiers contreforts du plateau d'Agnis et du massif de la Sainte Baume. Il est bordé sur ses franges Nord et Est par des espaces agricoles à forte dominante viticole et sur ses franges Ouest et Sud par de l'habitat pavillonnaire diffus.

Il couvre 10,7 hectares avec schématiquement une moitié Ouest correspondant à des boisements (où l'on recense également une ancienne bergerie) et une moitié Est occupée par les vignes et les différents volumes bâtis déjà existants.



La Bastide du Baguier date de la fin du 19^{ème} siècle et une extension en façades Ouest et Nord lui a été adjointe en 1973 (avec certificat de conformité). Le volume est simple et couronné d'une toiture à deux pans dissymétriques. La partie Sud est sur deux niveaux tandis que la partie Nord se développe sur un seul niveau. Au Nord de la Bastide un hangar constitué d'une structure métallique ouvert sur ses quatre faces sert lors des vendanges.

L'ensemble présente un caractère vétuste et peu fonctionnel.



Le domaine du Baguier fait aujourd'hui l'objet d'un projet global de réhabilitation avec :

- une restructuration complète du vignoble dont les travaux ont déjà commencé avec 1,1 ha déjà plantés en 2020, 1,4 ha en cours de plantation en 2021, 2,1 ha qui seront arrachés et replantés en 2022 et 2 ha qui seront arrachés et replantés en 2023.
- un projet de surélévation et d'extension de la partie Nord de la Bastide pour réhabiliter la résidence principale de l'exploitant et développer une activité agritouristique avec 5 chambres d'hôtes, un restaurant et une boutique de vente des produits du domaine.
- la création d'une cuverie et d'un hangar agricole.
- la réfection des toitures des bâtiments annexes.

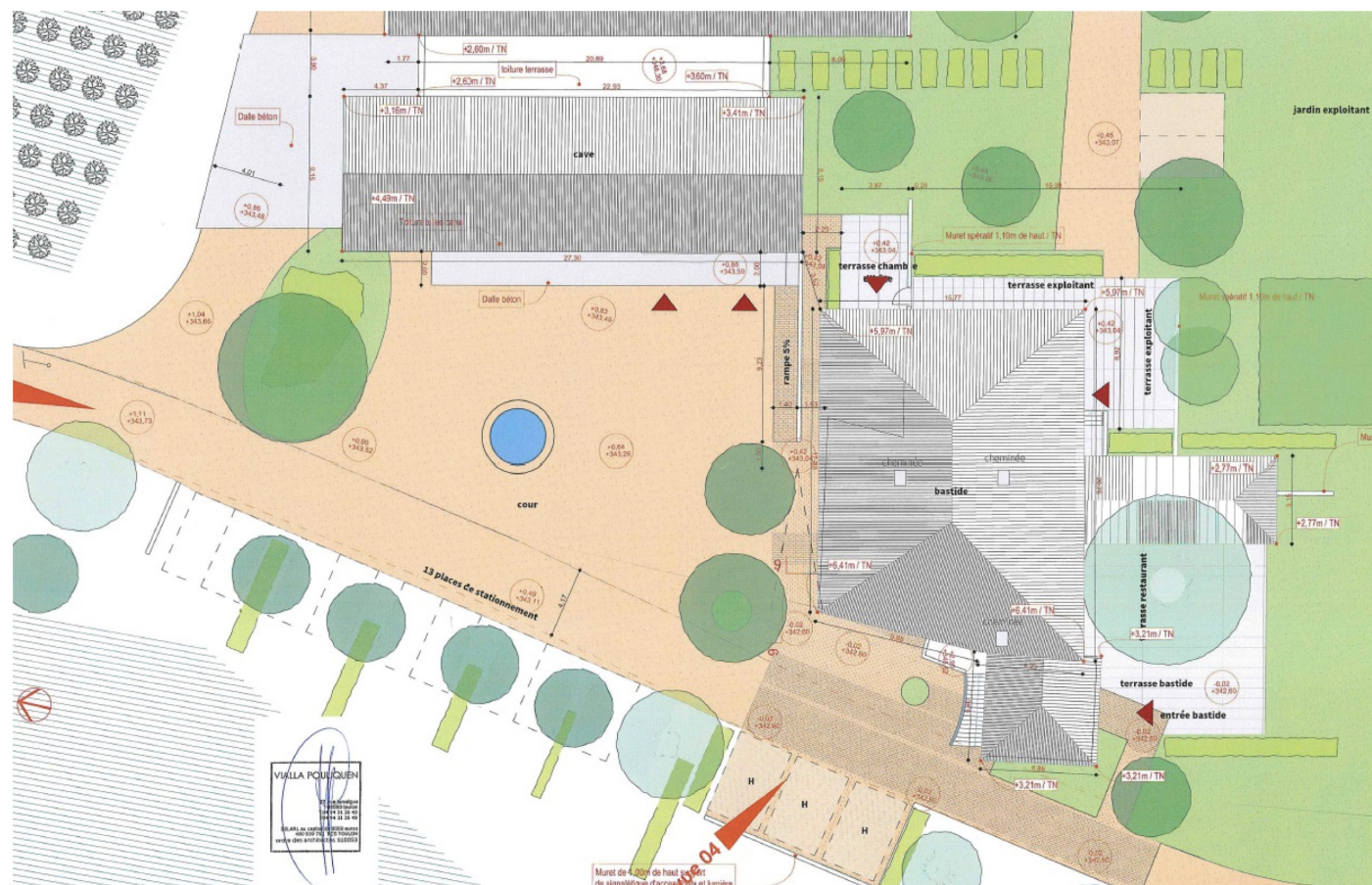
La cuverie sera positionnée perpendiculairement à la bastide et formera une cour au centre de laquelle sera placée une fontaine. Le volume de la cuverie est simple et allongé.

Parallèlement à la cuverie viendra se positionner le hangar agricole qui lui aussi sera un volume simple et allongé et dont la hauteur sera un peu plus faible que la cuverie.

Ces deux volumes seront réunis ensemble par un volume central moins haut.

Le principe architectural sera de diviser les volumes par fonction afin de réaliser une exploitation constituée de plus petits volumes qui sont à l'échelle du volume formé par la bastide et en s'intégrant au mieux dans le paysage.

L'ensemble a d'ores et déjà fait l'objet d'un avant-projet présenté ci-contre.



Le domaine du Baguier étant classé en zone agricole A, ces différents projets de réhabilitation sont dans l'esprit du PLU approuvé d'ores et déjà autorisés puisque le règlement autorise les constructions d'habitation en lien avec l'activité agricole, les constructions techniques (hangar, cuverie) et les activités agritouristiques.

Toutefois, la rédaction actuelle du PLU pêche par manque de précision et d'actualisation car :

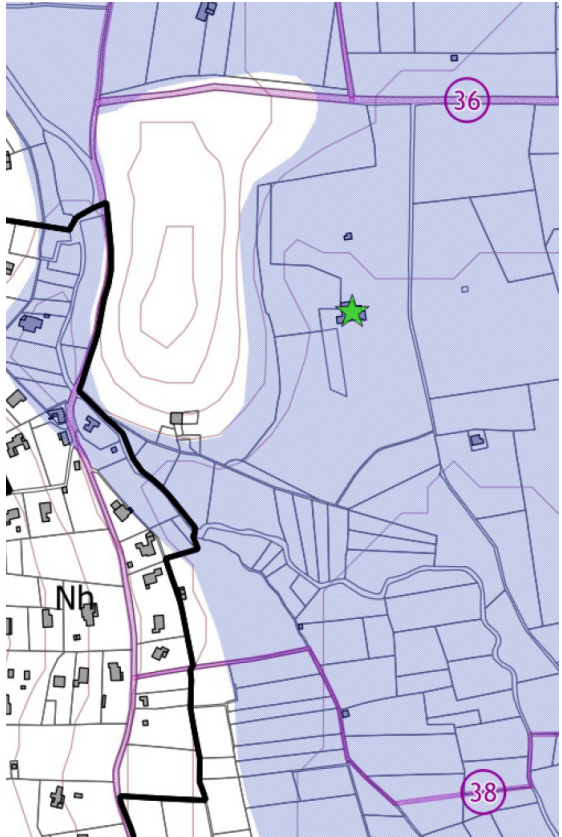
- il n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles expressément visées par l'alinéa II de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN de novembre 2018.
- la possibilité de changement de destination pour une fonction d'hébergement touristique (chambres d'hôte) et pour une fonction de commerce (vente des produits du domaine et restauration) n'est pas expressément désignée par le PLU.

Afin d'autoriser et d'accompagner dans les meilleures conditions le projet de réhabilitation du domaine du Baguier, les évolutions suivantes sont apportées au travers de la présente modification du PLU :

- l'article A2 du règlement est complété par un nouvel alinéa reprenant les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et précisant que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le règlement précise en outre que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la

préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- la Bastide du Baguier est identifiée sur les documents graphiques du PLU par un symbole spécifique et relatif à l'autorisation de changement de destination (cf extrait ci-dessous). En corollaire le règlement d'urbanisme précise que sont autorisés les changements de destination vers de nouvelles destinations d'habitation, d'hébergement, de commerce et de bureau.



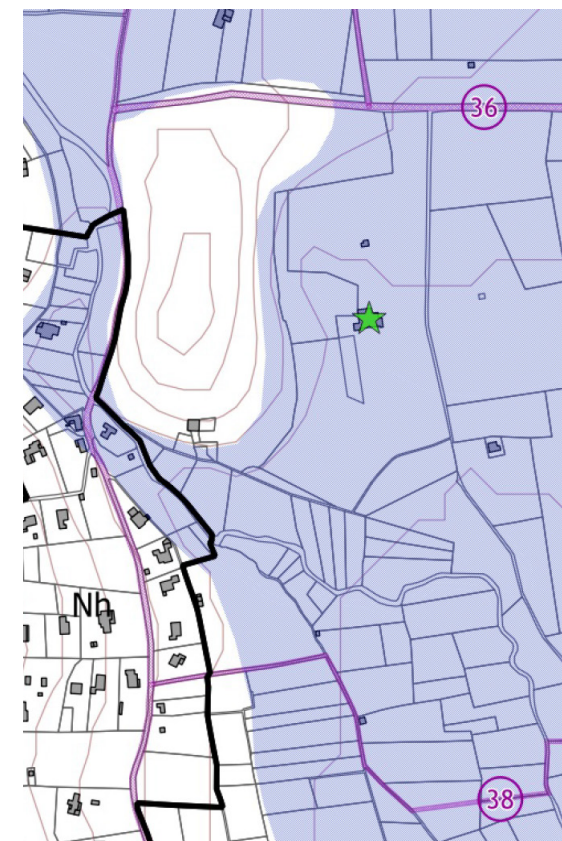
★ Construction désignée en application de l'article L.151-11 (changement de destination)

- 19 -

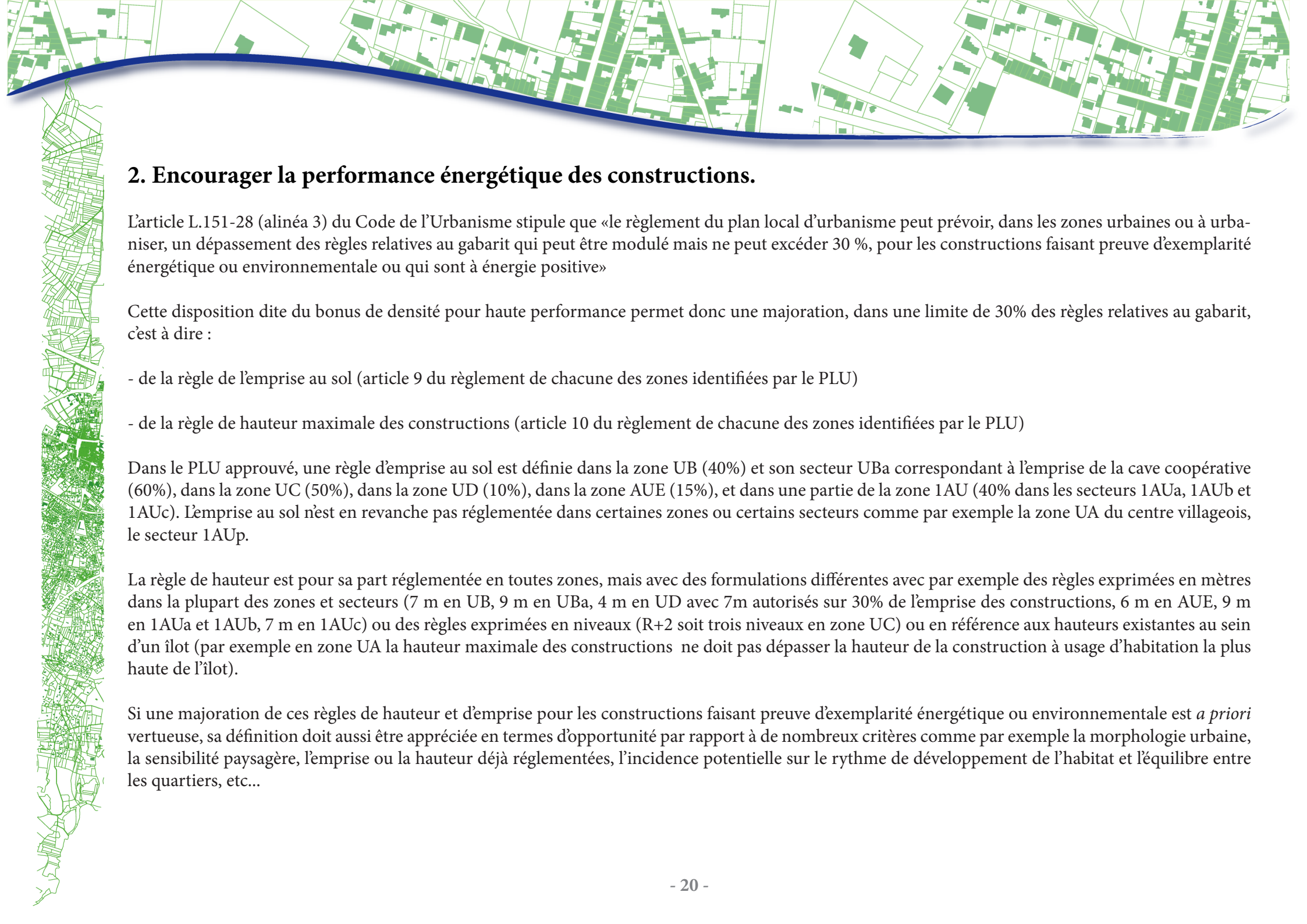
- il n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles expressément visées par l'alinéa II de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN de novembre 2018.
- la possibilité de changement de destination pour une fonction d'hébergement touristique (chambres d'hôte) et pour une fonction de commerce (vente des produits du domaine et restauration) n'est pas expressément désignée par le PLU.

- l'article A2 du règlement est complété par un nouvel alinéa reprenant les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et précisant que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le règlement précise en outre que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la

- la Bastide du Baguier est identifiée sur les documents graphiques du PLU par un symbole spécifique et relatif à l'autorisation de changement de destination (cf extrait ci-dessous). En corollaire le règlement d'urbanisme précise que sont autorisés les changements de destination vers de nouvelles destinations d'habitation, d'hébergement, de commerce et de bureau.



Construction désignée en application de l'article L.151-11
(changement de destination)



2. Encourager la performance énergétique des constructions.

L'article L.151-28 (alinéa 3) du Code de l'Urbanisme stipule que «le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive»

Cette disposition dite du bonus de densité pour haute performance permet donc une majoration, dans une limite de 30% des règles relatives au gabarit, c'est à dire :

- de la règle de l'emprise au sol (article 9 du règlement de chacune des zones identifiées par le PLU)
- de la règle de hauteur maximale des constructions (article 10 du règlement de chacune des zones identifiées par le PLU)

Dans le PLU approuvé, une règle d'emprise au sol est définie dans la zone UB (40%) et son secteur UBa correspondant à l'emprise de la cave coopérative (60%), dans la zone UC (50%), dans la zone UD (10%), dans la zone AUE (15%), et dans une partie de la zone 1AU (40% dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUC). L'emprise au sol n'est en revanche pas réglementée dans certaines zones ou certains secteurs comme par exemple la zone UA du centre villageois, le secteur 1AUp.

La règle de hauteur est pour sa part réglementée en toutes zones, mais avec des formulations différentes avec par exemple des règles exprimées en mètres dans la plupart des zones et secteurs (7 m en UB, 9 m en UBa, 4 m en UD avec 7m autorisés sur 30% de l'emprise des constructions, 6 m en AUE, 9 m en 1AUa et 1AUb, 7 m en 1AUC) ou des règles exprimées en niveaux (R+2 soit trois niveaux en zone UC) ou en référence aux hauteurs existantes au sein d'un îlot (par exemple en zone UA la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation la plus haute de l'îlot).

Si une majoration de ces règles de hauteur et d'emprise pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale est *a priori* vertueuse, sa définition doit aussi être appréciée en termes d'opportunité par rapport à de nombreux critères comme par exemple la morphologie urbaine, la sensibilité paysagère, l'emprise ou la hauteur déjà réglementées, l'incidence potentielle sur le rythme de développement de l'habitat et l'équilibre entre les quartiers, etc...

Dans le cas des différentes typologies urbaines existantes sur la commune de La Roque-brussanne, il apparaît après analyses des différents critères évoqués ci-avant :

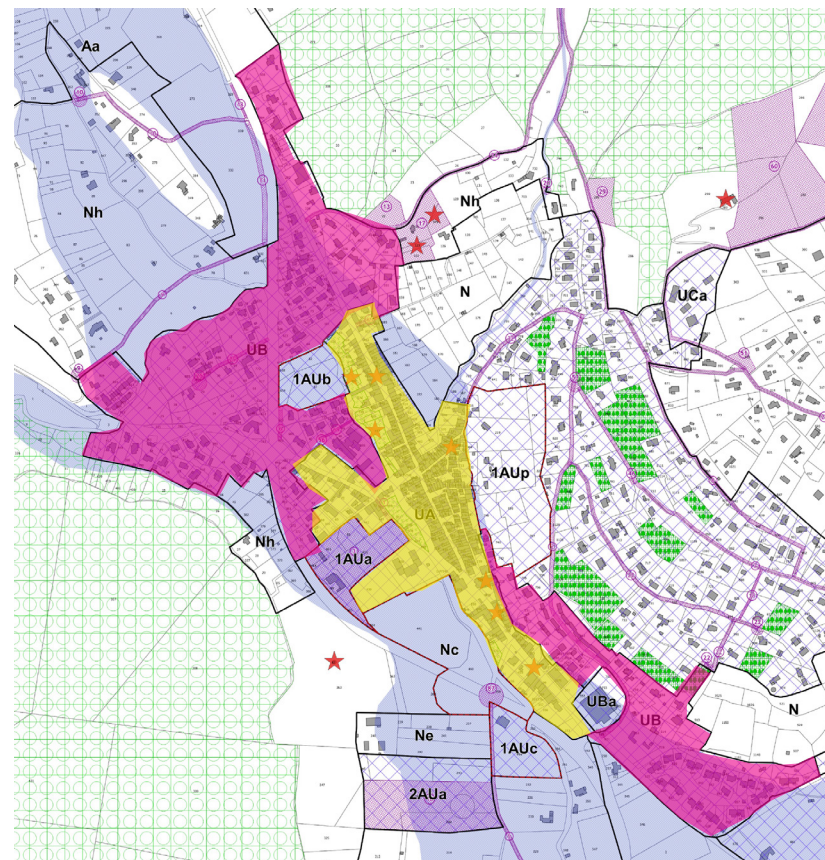
1. Que le principe d'une majoration en zone UA représentée ci-contre par un aplat de couleur jaune est exclu car :

- l'emprise au sol des constructions n'y est pas réglementée et ne peut donc de fait être majorée
- la règle de hauteur ne peut être majorée pour respecter la morphologie urbaine du centre villageois.

2. Que la zone UB représentée ci-contre par un aplat de couleur rose et correspondant à la « première couronne » périphérique autour du village dispose déjà d'une emprise au sol élevée par rapport à sa morphologie pavillonnaire et qu'une majoration de la règle d'emprise et de hauteur pourrait conduire à une mutation trop importante de ces secteurs par surdensification.

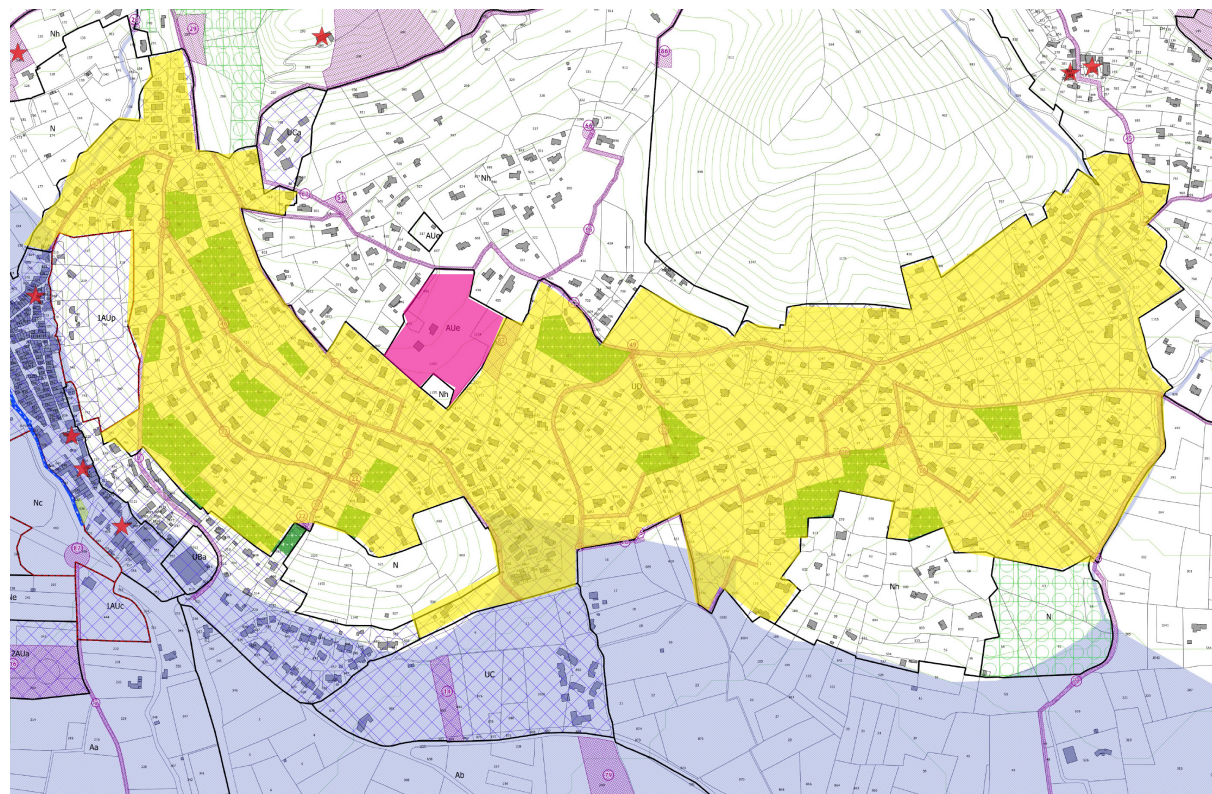
Dès lors, il n'apparaît pas opportun d'y introduire ce principe de majoration de densité.

3. Que le principe d'une majoration en zone UC est également exclu du fait de la vocation particulière et spécifique de cette zone (zone touristique et d'équipements publics)



3. Que la zone UD représentée ci-contre par un aplat de couleur jaune est spatialement la plus étendue, qu'elle est à vocation strictement résidentielle et qu'elle offre une emprise au sol faible de 10%. Une majoration de 30% de cette règle pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale leur offrirait une emprise au sol potentielle de 13% ce qui n'est pas de nature à bouleverser les équilibres résidentiels de ces quartiers. En revanche, il n'y apparaît pas opportun de majorer la règle de hauteur car cela déséquilibrerait le corps réglementaire défini par le PLU approuvé sur ces secteurs.

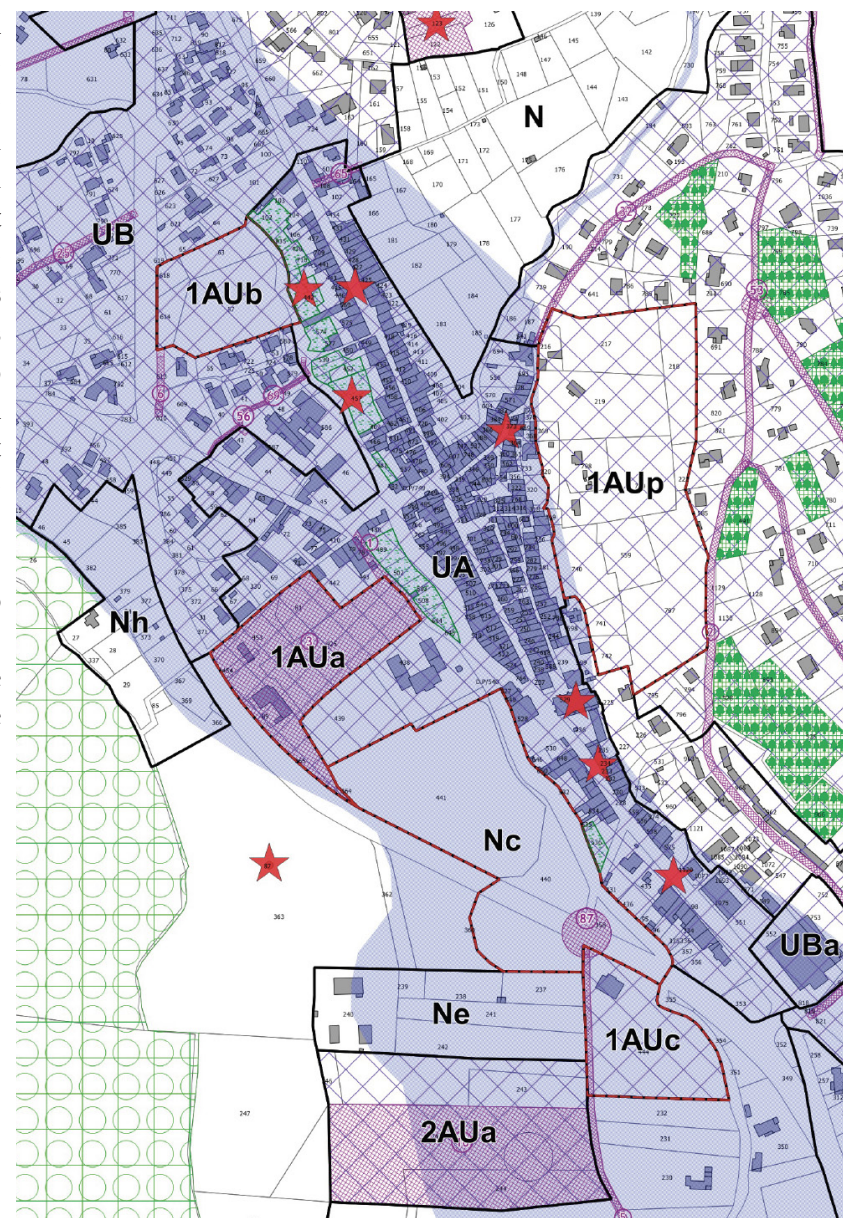
4. Que la zone AUE représentée ci-contre par un aplat de couleur rose correspondant à une «poche» de zonage «périphérique» à la zone UD et qu'elle dispose d'une emprise au sol de 15%, c'est à dire déjà supérieure à la règle éventuellement majorée en zone UD. En conséquence, le principe d'une majoration tant de la règle d'emprise que de hauteur n'y apparaît pas opportune.

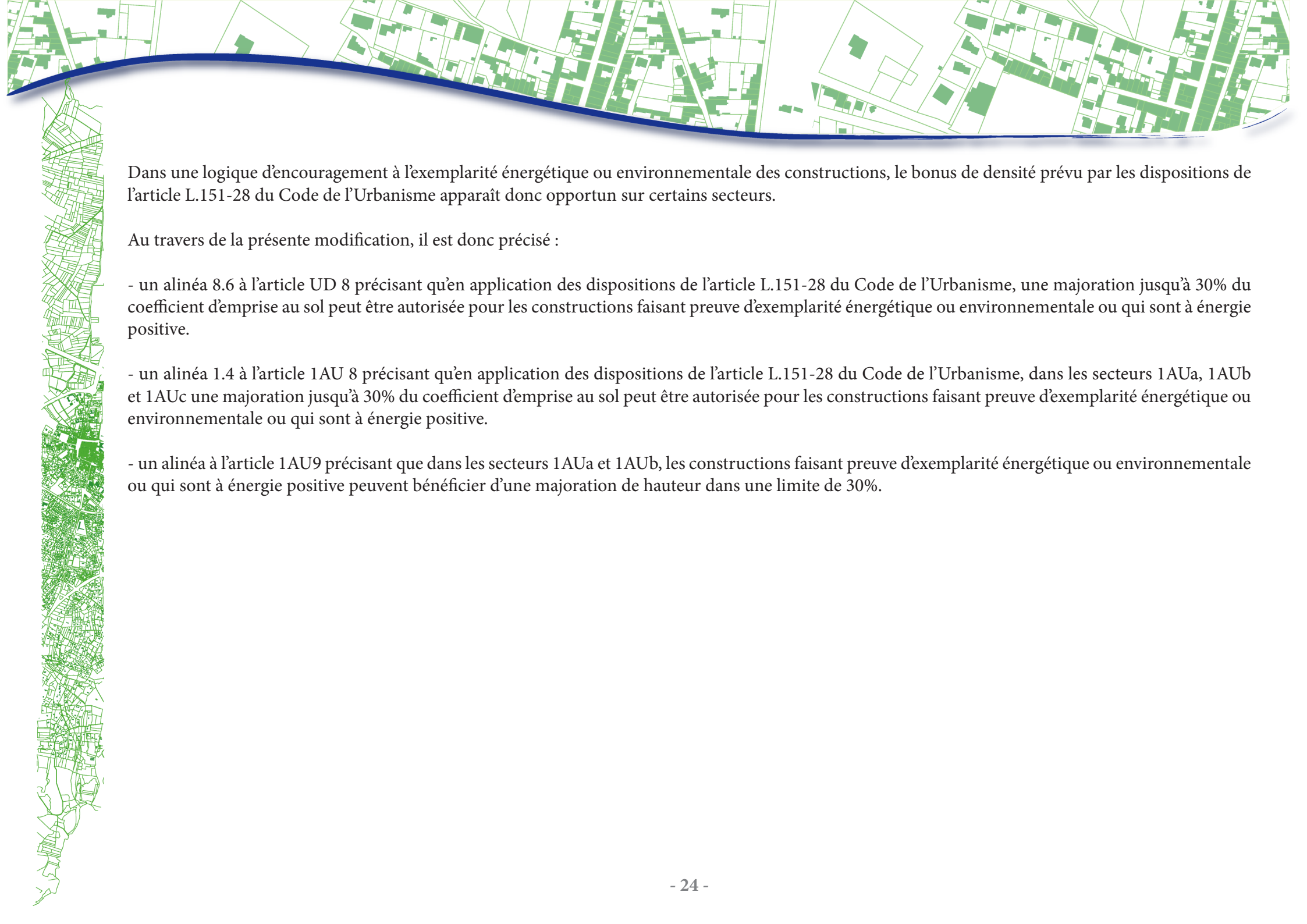


5. Que la zone 1AU correspond aux terrains d'enjeux fonciers stratégiques situés en périphérie immédiate du cœur villageois et se compose de quatre secteurs (cf ci-contre) : un secteur 1AUa réservé à un programme mixte associant habitat, équipements publics et commerces, un secteur 1AUb réservé à un programme d'habitat, un secteur 1AUc réservé à un programme mixte associant commerces et bureaux, et un secteur 1AUd réservé à un programme d'habitat. Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU approuvé. Sur les secteurs 1AUa et 1AUb, le PLU approuvé autorise déjà en application des dispositions des alinéas 2 et 4 de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme un bonus de densité (emprise et hauteur) de 50% pour les logements locatifs sociaux et de 30% pour les logements intermédiaires. Le secteur 1AUc s'inscrit pour sa part dans un schéma global d'aménagement de l'entrée de ville. Sur ces trois secteurs, il apparaît donc opportun d'autoriser pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale un bonus :

- d'emprise au sol sur chacun des trois secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc
- de hauteur sur les secteurs 1AUa et 1AUb, le secteur 1AUc étant paysagèrement trop sensible pour y autoriser une hauteur supérieure à 7 mètres.

Sur le secteur 1AUd, de forte sensibilité paysagère, le PLU approuvé ne réglemente pas le coefficient d'emprise au sol ce qui exclu par principe toute majoration de ce coefficient.

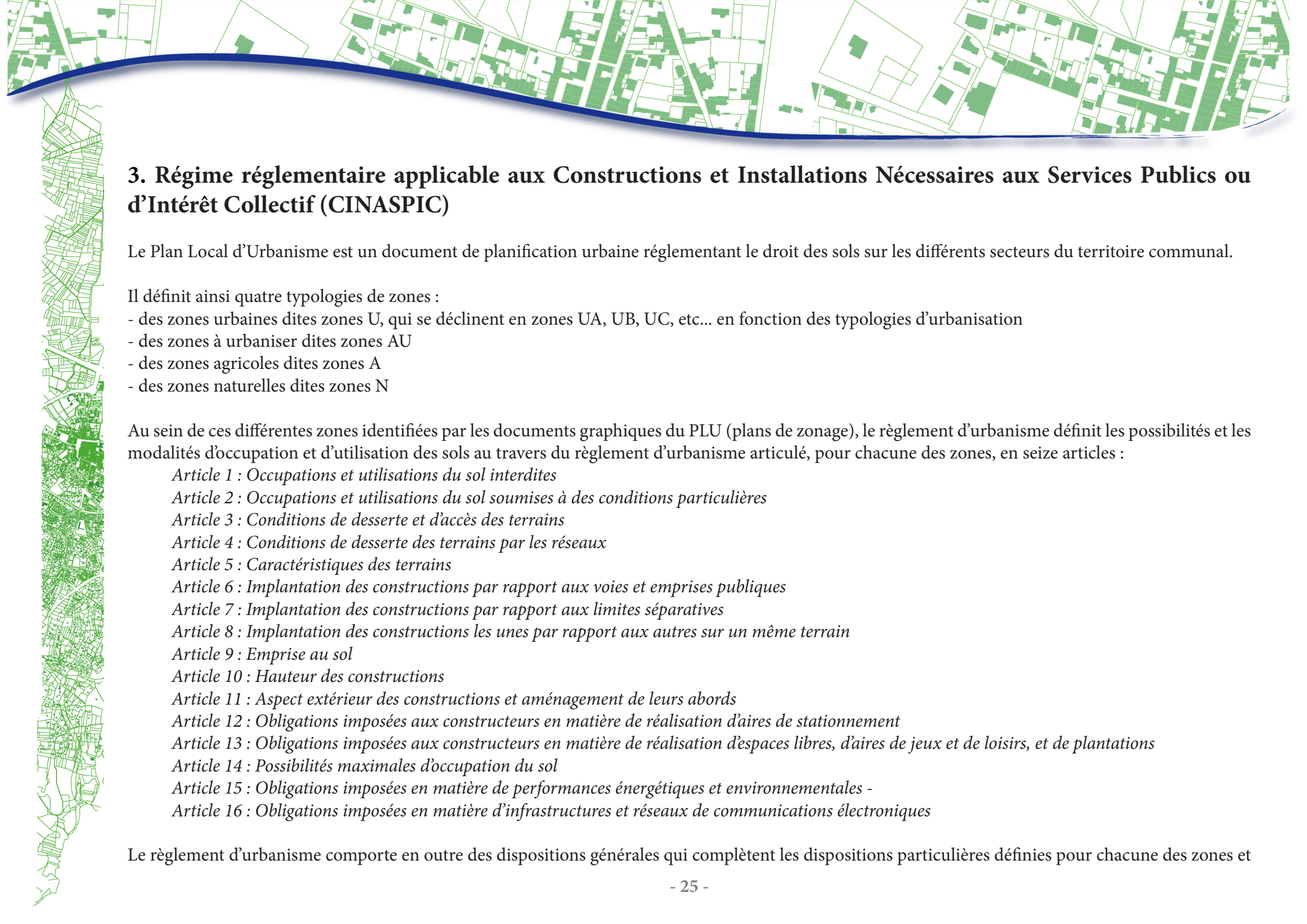




Dans une logique d'encouragement à l'exemplarité énergétique ou environnementale des constructions, le bonus de densité prévu par les dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme apparaît donc opportun sur certains secteurs.

Au travers de la présente modification, il est donc précisé :

- un alinéa 8.6 à l'article UD 8 précisant qu'en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, une majoration jusqu'à 30% du coefficient d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
- un alinéa 1.4 à l'article 1AU 8 précisant qu'en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc une majoration jusqu'à 30% du coefficient d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
- un alinéa à l'article 1AU9 précisant que dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30%.



3. Régime réglementaire applicable aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine réglementant le droit des sols sur les différents secteurs du territoire communal.

Il définit ainsi quatre typologies de zones :

- des zones urbaines dites zones U, qui se déclinent en zones UA, UB, UC, etc... en fonction des typologies d'urbanisation
- des zones à urbaniser dites zones AU
- des zones agricoles dites zones A
- des zones naturelles dites zones N

Au sein de ces différentes zones identifiées par les documents graphiques du PLU (plans de zonage), le règlement d'urbanisme définit les possibilités et les modalités d'occupation et d'utilisation des sols au travers du règlement d'urbanisme articulé, pour chacune des zones, en seize articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

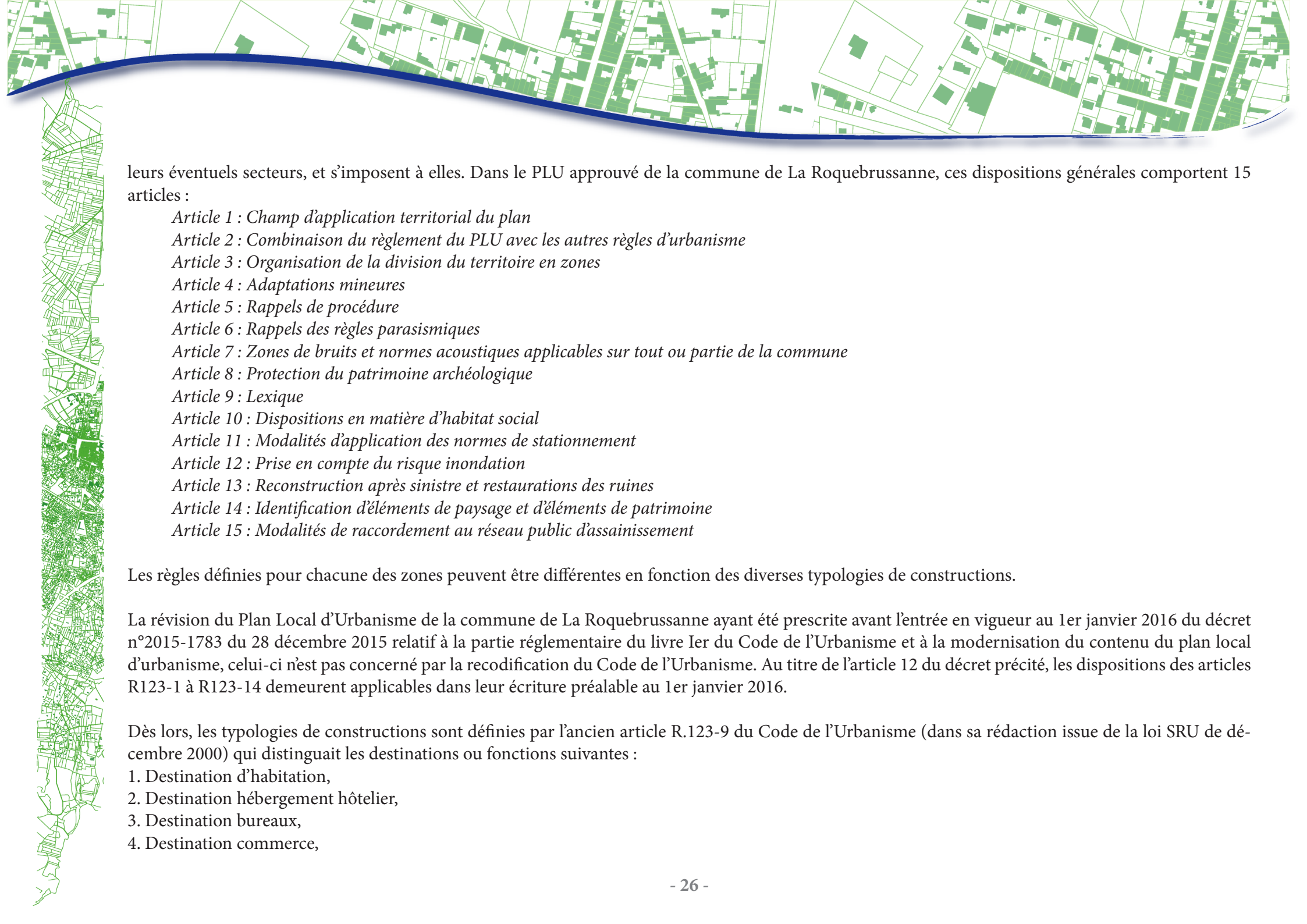
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales -

Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement d'urbanisme comporte en outre des dispositions générales qui complètent les dispositions particulières définies pour chacune des zones et



leurs éventuels secteurs, et s'imposent à elles. Dans le PLU approuvé de la commune de La Roquebrussanne, ces dispositions générales comportent 15 articles :

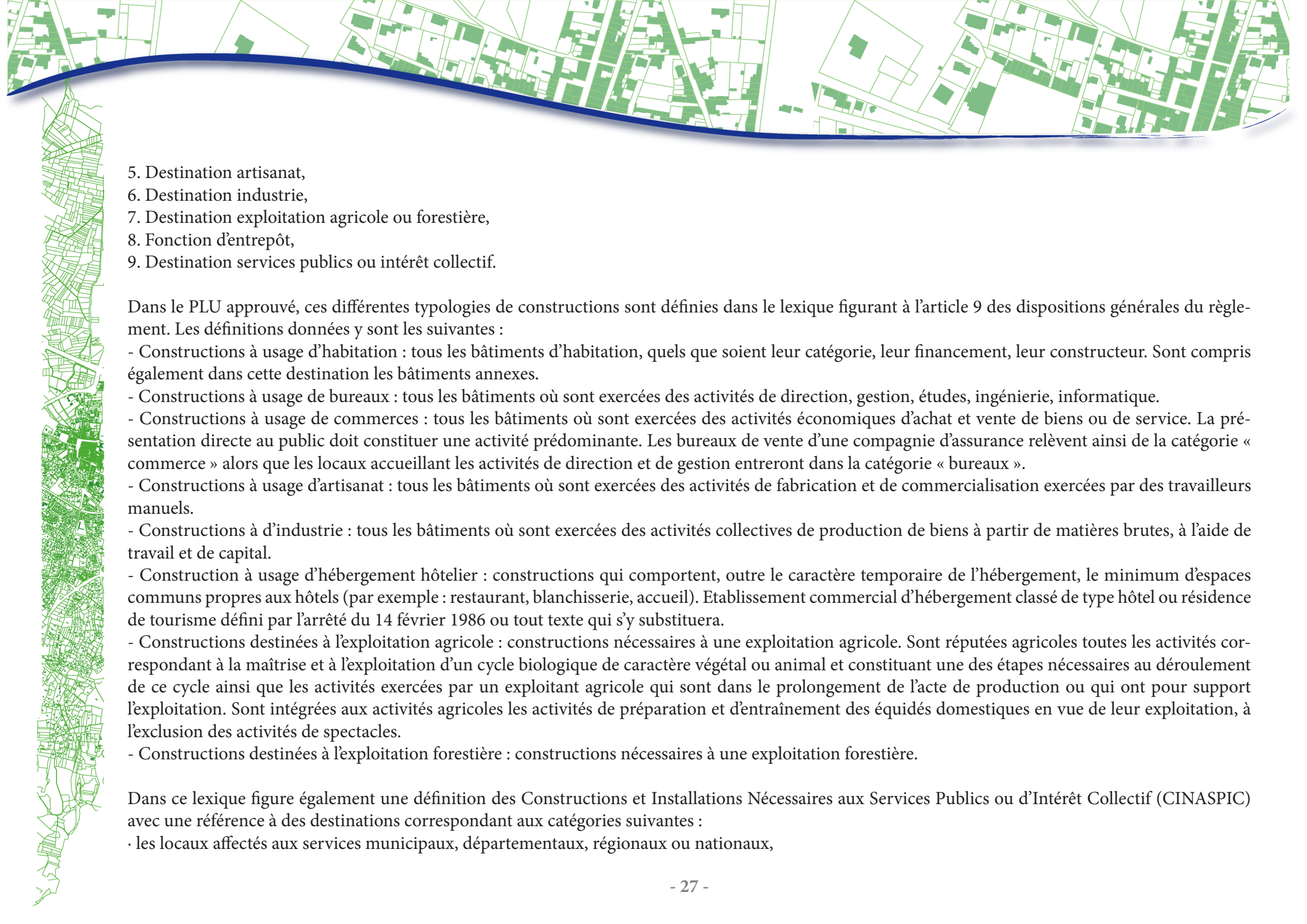
- Article 1 : Champ d'application territorial du plan*
- Article 2 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme*
- Article 3 : Organisation de la division du territoire en zones*
- Article 4 : Adaptations mineures*
- Article 5 : Rappels de procédure*
- Article 6 : Rappels des règles parasismiques*
- Article 7 : Zones de bruits et normes acoustiques applicables sur tout ou partie de la commune*
- Article 8 : Protection du patrimoine archéologique*
- Article 9 : Lexique*
- Article 10 : Dispositions en matière d'habitat social*
- Article 11 : Modalités d'application des normes de stationnement*
- Article 12 : Prise en compte du risque inondation*
- Article 13 : Reconstruction après sinistre et restaurations des ruines*
- Article 14 : Identification d'éléments de paysage et d'éléments de patrimoine*
- Article 15 : Modalités de raccordement au réseau public d'assainissement*

Les règles définies pour chacune des zones peuvent être différentes en fonction des diverses typologies de constructions.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquebrussanne ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 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, celui-ci n'est pas concerné par la recodification du Code de l'Urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

Dès lors, les typologies de constructions sont définies par l'ancien article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction issue de la loi SRU de décembre 2000) qui distinguait les destinations ou fonctions suivantes :

1. Destination d'habitation,
2. Destination hébergement hôtelier,
3. Destination bureaux,
4. Destination commerce,

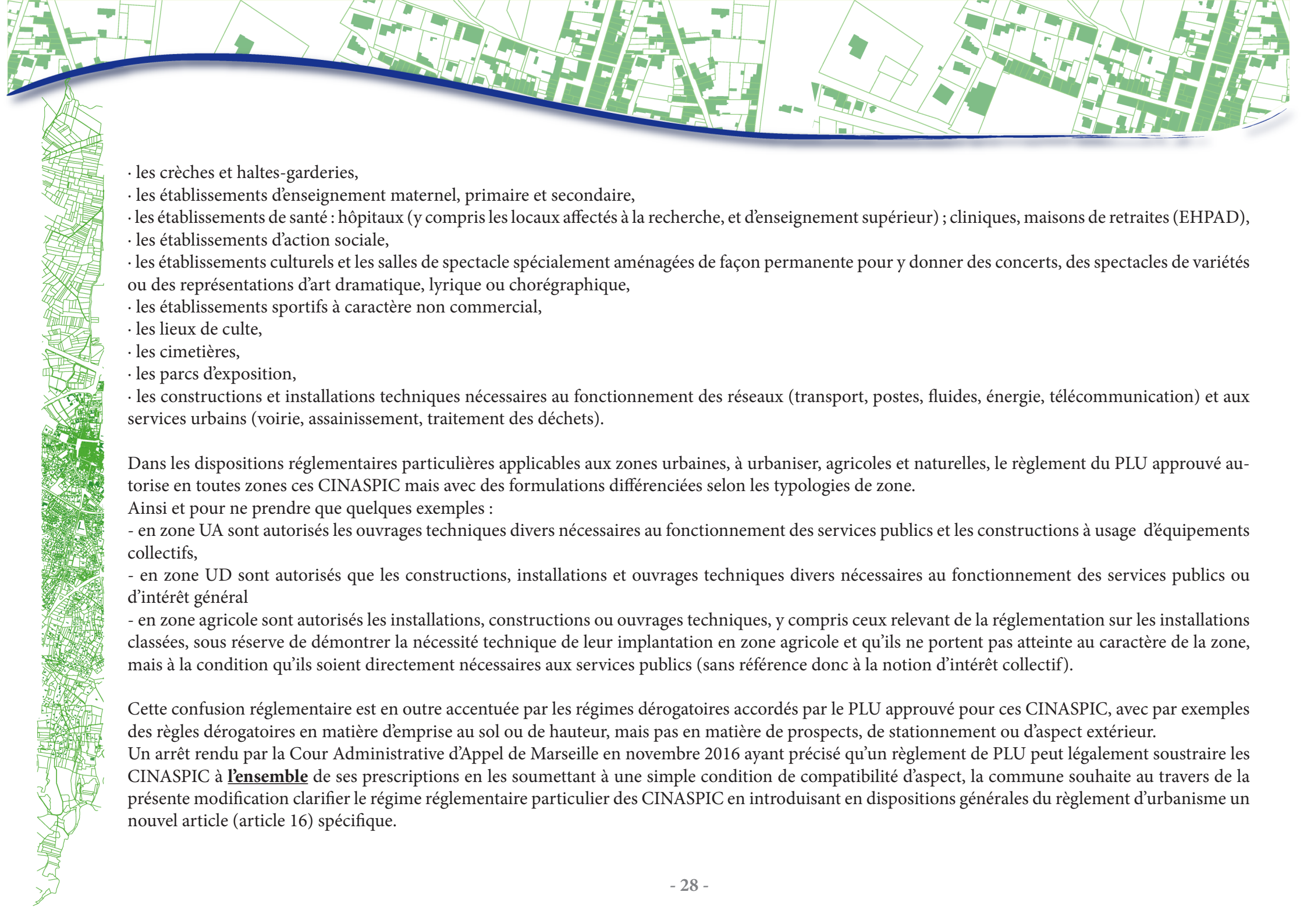
- 
5. Destination artisanat,
 6. Destination industrie,
 7. Destination exploitation agricole ou forestière,
 8. Fonction d'entrepôt,
 9. Destination services publics ou intérêt collectif.

Dans le PLU approuvé, ces différentes typologies de constructions sont définies dans le lexique figurant à l'article 9 des dispositions générales du règlement. Les définitions données y sont les suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes.
- Constructions à usage de bureaux : tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- Constructions à usage de commerces : tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- Constructions à usage d'artisanat : tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- Constructions à d'industrie : tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple : restaurant, blanchisserie, accueil). Etablissement commercial d'hébergement classé de type hôtel ou résidence de tourisme défini par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- Constructions destinées à l'exploitation agricole : constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.
- Constructions destinées à l'exploitation forestière : constructions nécessaires à une exploitation forestière.

Dans ce lexique figure également une définition des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) avec une référence à des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- 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 de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD),
 - les établissements d'action sociale,
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées 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 (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets).

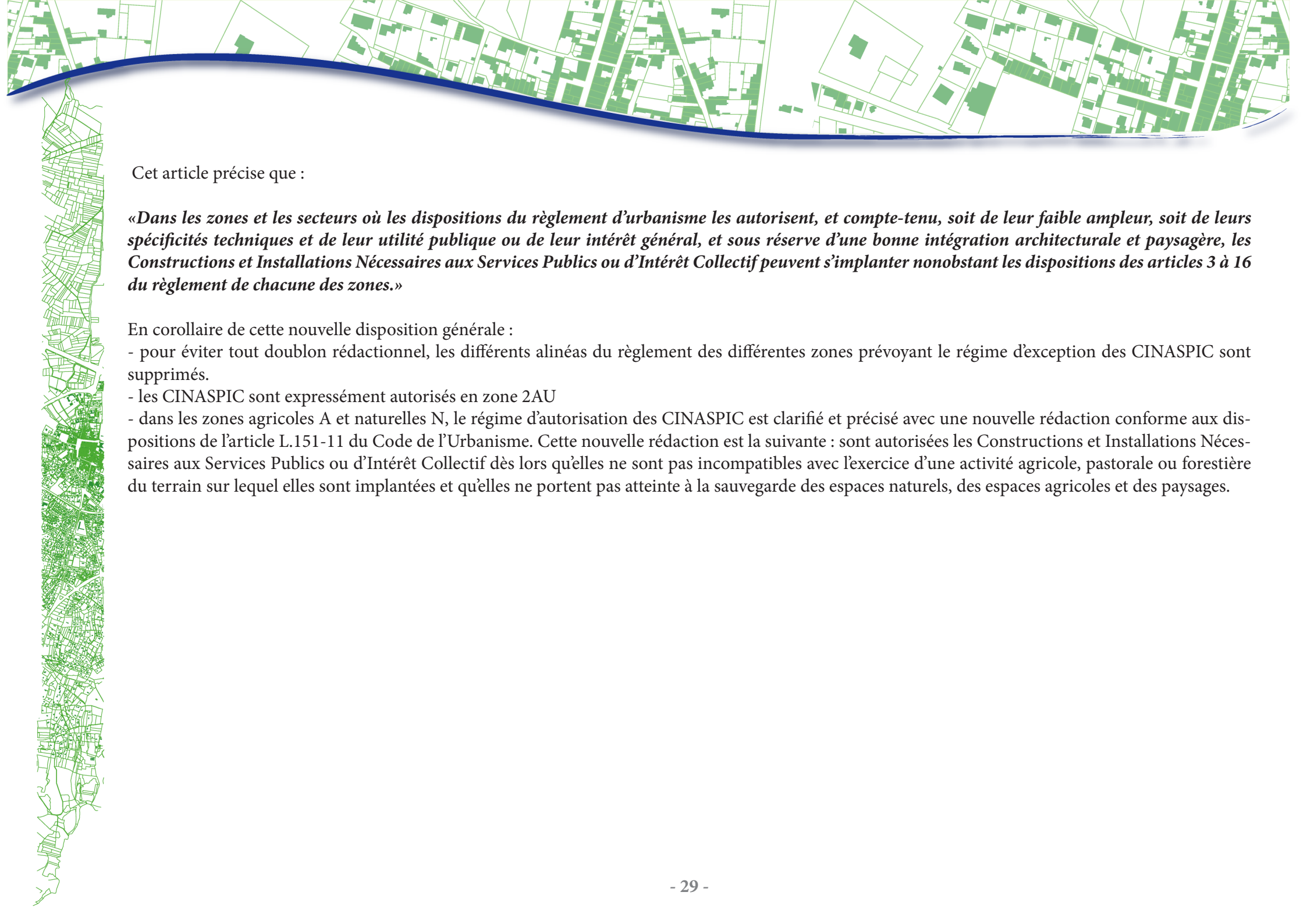
Dans les dispositions réglementaires particulières applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, le règlement du PLU approuvé autorise en toutes zones ces CINASPIC mais avec des formulations différenciées selon les typologies de zone.

Ainsi et pour ne prendre que quelques exemples :

- en zone UA sont autorisés les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipements collectifs,
- en zone UD sont autorisés que les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général
- en zone agricole sont autorisés les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, mais à la condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics (sans référence donc à la notion d'intérêt collectif).

Cette confusion réglementaire est en outre accentuée par les régimes dérogatoires accordés par le PLU approuvé pour ces CINASPIC, avec par exemples des règles dérogatoires en matière d'emprise au sol ou de hauteur, mais pas en matière de prospects, de stationnement ou d'aspect extérieur.

Un arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Marseille en novembre 2016 ayant précisé qu'un règlement de PLU peut légalement soustraire les CINASPIC à **l'ensemble** de ses prescriptions en les soumettant à une simple condition de compatibilité d'aspect, la commune souhaite au travers de la présente modification clarifier le régime réglementaire particulier des CINASPIC en introduisant en dispositions générales du règlement d'urbanisme un nouvel article (article 16) spécifique.



Cet article précise que :

«Dans les zones et les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, et compte-tenu, soit de leur faible ampleur, soit de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt général, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chacune des zones.»

En corollaire de cette nouvelle disposition générale :

- pour éviter tout doublon rédactionnel, les différents alinéas du règlement des différentes zones prévoyant le régime d'exception des CINASPIC sont supprimés.
- les CINASPIC sont expressément autorisés en zone 2AU
- dans les zones agricoles A et naturelles N, le régime d'autorisation des CINASPIC est clarifié et précisé avec une nouvelle rédaction conforme aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Cette nouvelle rédaction est la suivante : sont autorisées les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages.

4. Dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB

La zone UB correspond à la première couronne d'habitat pavillonnaire au Nord et au Sud du centre villageois (aplats rosés ci-contre). Elle se distingue de ce dernier par une trame parcellaire plus lâche.

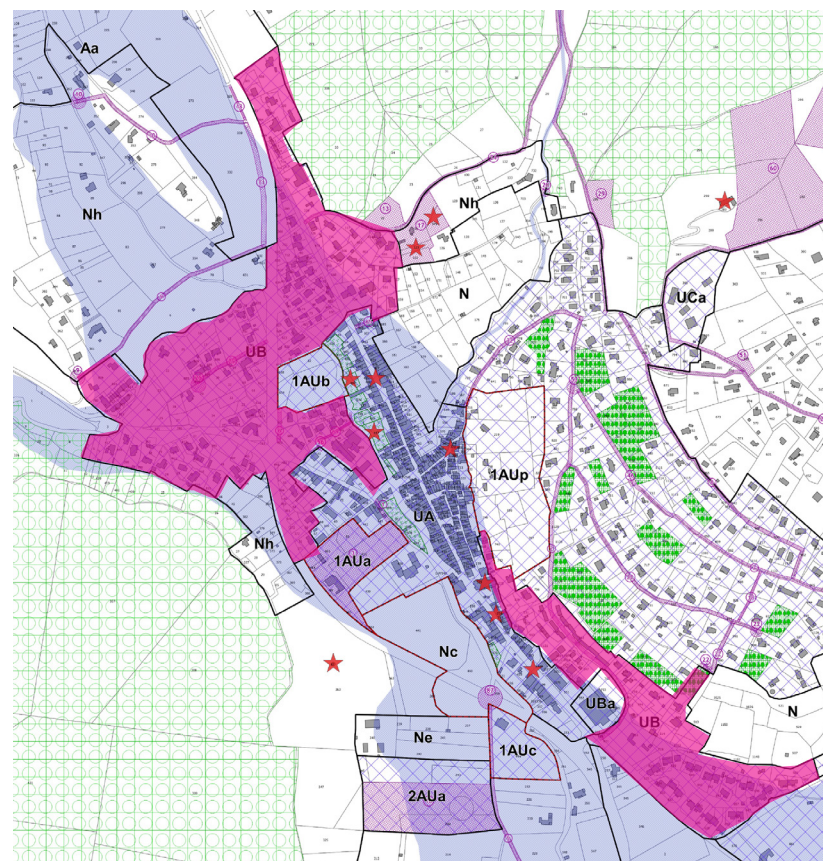
Elle a une vocation principale d'habitat mais le règlement d'urbanisme y autorise une certaine mixité urbaine avec par exemple l'autorisation de constructions à destination de commerces ou de services.

Le règlement d'urbanisme y autorise les constructions ou lotissements à usage d'habitation, à la condition de se limiter à une seule construction à usage d'habitation par unité foncière.

Il y autorise donc également les constructions annexes aux habitations (garage, piscine, local technique, etc...) mais sans les réglementer spécifiquement.

Afin d'éviter une tendance observée récemment de projets de constructions sur des parcelles non bâties de nombreux garages destinés à la location, la commune souhaite préciser les possibilités de constructions d'annexes.

A cet effet, il est rajouté un alinéa à l'article UB1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, alinéa qui vient préciser que dans la zone UB sont interdites les constructions d'annexes non liées à une construction à destination d'habitation.



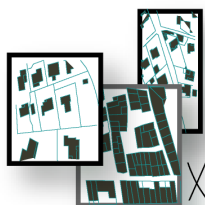


COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE



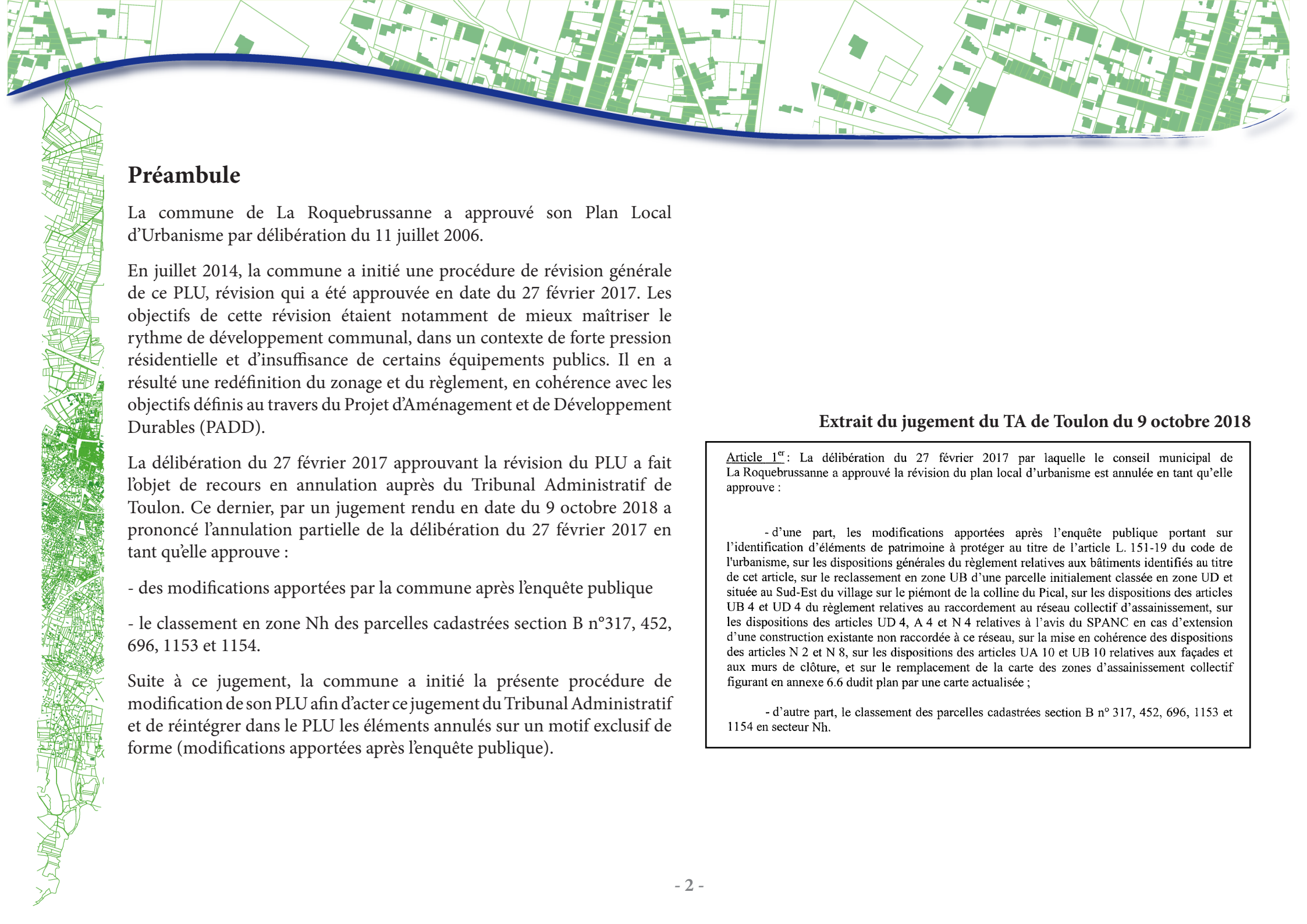
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Cabinet
XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



Préambule

La commune de La Roquebrussanne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 11 juillet 2006.

En juillet 2014, la commune a initié une procédure de révision générale de ce PLU, révision qui a été approuvée en date du 27 février 2017. Les objectifs de cette révision étaient notamment de mieux maîtriser le rythme de développement communal, dans un contexte de forte pression résidentielle et d'insuffisance de certains équipements publics. Il en a résulté une redéfinition du zonage et du règlement, en cohérence avec les objectifs définis au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La délibération du 27 février 2017 approuvant la révision du PLU a fait l'objet de recours en annulation auprès du Tribunal Administratif de Toulon. Ce dernier, par un jugement rendu en date du 9 octobre 2018 a prononcé l'annulation partielle de la délibération du 27 février 2017 en tant qu'elle approuve :

- des modifications apportées par la commune après l'enquête publique
- le classement en zone Nh des parcelles cadastrées section B n°317, 452, 696, 1153 et 1154.

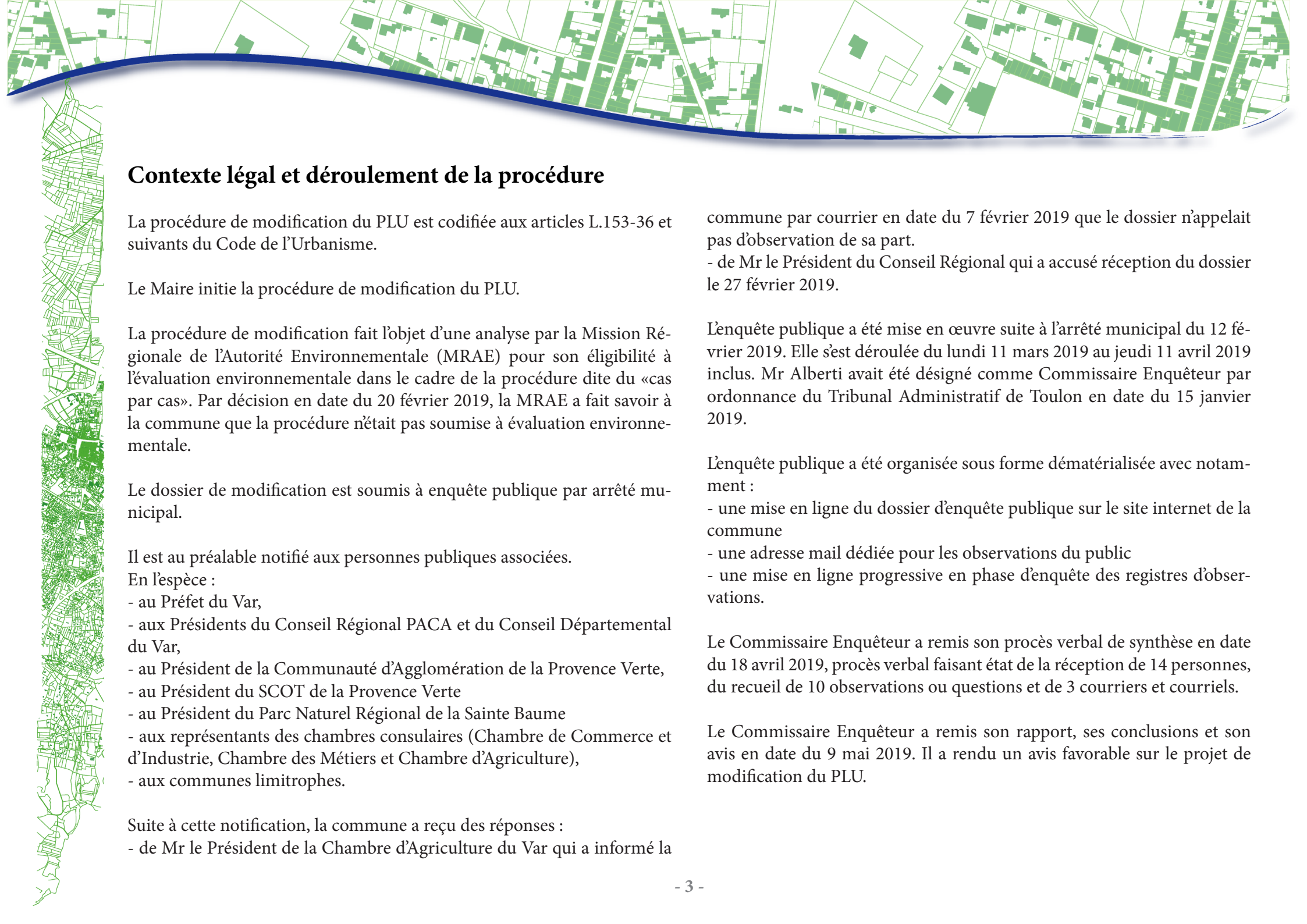
Suite à ce jugement, la commune a initié la présente procédure de modification de son PLU afin d'acter ce jugement du Tribunal Administratif et de réintégrer dans le PLU les éléments annulés sur un motif exclusif de forme (modifications apportées après l'enquête publique).

Extrait du jugement du TA de Toulon du 9 octobre 2018

Article 1^{er} : La délibération du 27 février 2017 par laquelle le conseil municipal de La Roquebrussanne a approuvé la révision du plan local d'urbanisme est annulée en tant qu'elle approuve :

- d'une part, les modifications apportées après l'enquête publique portant sur l'identification d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sur les dispositions générales du règlement relatives aux bâtiments identifiés au titre de cet article, sur le reclassement en zone UB d'une parcelle initialement classée en zone UD et située au Sud-Est du village sur le piémont de la colline du Pical, sur les dispositions des articles UB 4 et UD 4 du règlement relatives au raccordement au réseau collectif d'assainissement, sur les dispositions des articles UD 4, A 4 et N 4 relatives à l'avis du SPANC en cas d'extension d'une construction existante non raccordée à ce réseau, sur la mise en cohérence des dispositions des articles N 2 et N 8, sur les dispositions des articles UA 10 et UB 10 relatives aux façades et aux murs de clôture, et sur le remplacement de la carte des zones d'assainissement collectif figurant en annexe 6.6 dudit plan par une carte actualisée ;

- d'autre part, le classement des parcelles cadastrées section B n° 317, 452, 696, 1153 et 1154 en secteur Nh.



Contexte légal et déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

La procédure de modification fait l'objet d'une analyse par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour son éligibilité à l'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure dite du «cas par cas». Par décision en date du 20 février 2019, la MRAE a fait savoir à la commune que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal.

Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées.

En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte,
- au Président du SCOT de la Provence Verte
- au Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume
- aux représentants des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes.

Suite à cette notification, la commune a reçu des réponses :

- de Mr le Président de la Chambre d'Agriculture du Var qui a informé la

commune par courrier en date du 7 février 2019 que le dossier n'appelait pas d'observation de sa part.

- de Mr le Président du Conseil Régional qui a accusé réception du dossier le 27 février 2019.

L'enquête publique a été mise en œuvre suite à l'arrêté municipal du 12 février 2019. Elle s'est déroulée du lundi 11 mars 2019 au jeudi 11 avril 2019 inclus. Mr Alberti avait été désigné comme Commissaire Enquêteur par ordonnance du Tribunal Administratif de Toulon en date du 15 janvier 2019.

L'enquête publique a été organisée sous forme dématérialisée avec notamment :

- une mise en ligne du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune
- une adresse mail dédiée pour les observations du public
- une mise en ligne progressive en phase d'enquête des registres d'observations.

Le Commissaire Enquêteur a remis son procès verbal de synthèse en date du 18 avril 2019, procès verbal faisant état de la réception de 14 personnes, du recueil de 10 observations ou questions et de 3 courriers et courriels.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, ses conclusions et son avis en date du 9 mai 2019. Il a rendu un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Le jugement rendu le 9 octobre 2018 par le TA de Toulon a annulé le classement par le PLU révisé de certaines parcelles en zone Nh.

Cette zone Nh était présentée comme tel par le règlement du PLU approuvé : *il s'agit de secteurs partiellement urbanisés, qui avaient été ouverts à l'urbanisation par les documents d'urbanisme antérieurs (notamment sous forme de zones dites NB dans les POS) mais où l'insuffisant niveau de desserte en équipements publics (assainissement eaux usées et localement alimentation en eau potable), les contraintes paysagères, les contraintes de risque (notamment incendie en piémont de la montagne de la Loube) et les objectifs de recentrage de l'urbanisation et de maîtrise de la capacité d'accueil ne permettent pas de poursuivre l'urbanisation. Dans ces secteurs, ne sont pas autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation mais uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes et régulièrement autorisées»*

Extrait du PLU révisé approuvé en février 2017

Zones Nh

La carte illustre un extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé en février 2017. Elle met en évidence plusieurs zones classées en 'Nh' (Nouvelles habitations), représentées par une couleur rose pâle. Ces zones sont dispersées sur le territoire, notamment autour de la commune de La Seyne-sur-Mer. Des flèches noires pointent vers ces zones depuis le titre 'Zones Nh'. La carte est divisée en différentes zones d'affectation d'usage, chacune avec une couleur distincte : bleu pour les zones d'habitat individuel (Aa, Ab), vert pour les zones d'habitat collectif (Ub, Ucb, Uca), orange pour les zones d'activités (UA, UAc, UAa), et gris pour les zones d'équipement public (UE). Des numéros de parcelles (B 317/452/696/1153/1154) sont indiqués sur certaines parcelles. Le fond de la carte est constitué d'un plan cadastral détaillé.

- 4 -

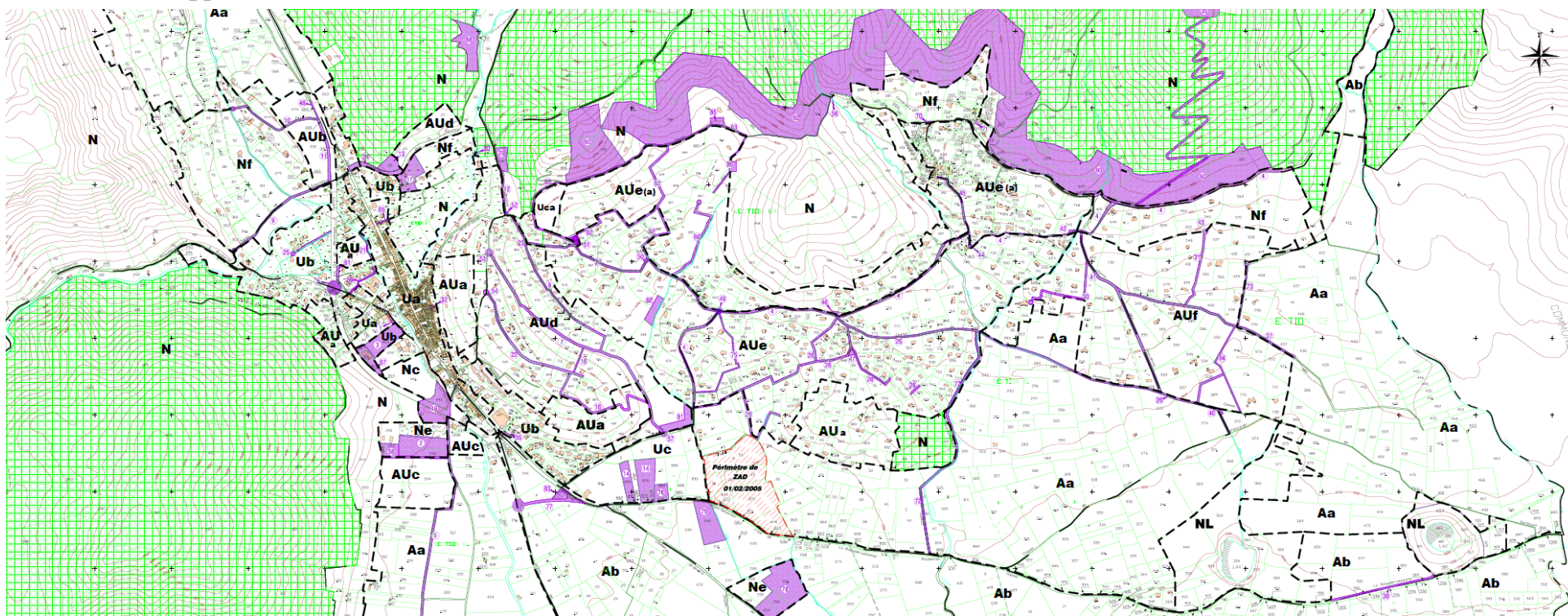
Cette zone Nh était présentée comme tel par le règlement du PLU approuvé : *il s'agit de secteurs partiellement urbanisés, qui avaient été ouverts à l'urbanisation par les documents d'urbanisme antérieurs (notamment sous forme de zones dites NB dans les POS) mais où l'insuffisant niveau de desserte en équipements publics (assainissement eaux usées et localement alimentation en eau potable), les contraintes paysagères, les contraintes de risque (notamment incendie en piémont de la montagne de la Loube) et les objectifs de recentrage de l'urbanisation et de maîtrise de la capacité d'accueil ne permettent pas de poursuivre l'urbanisation. Dans ces secteurs, ne sont pas autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation mais uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes et régulièrement autorisées»*

1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Ce classement en zone Nh concernait des secteurs de faible densité et excentrés par rapport aux polarités villageoises. Ces secteurs étaient dans le PLU approuvé en 2006 classés :

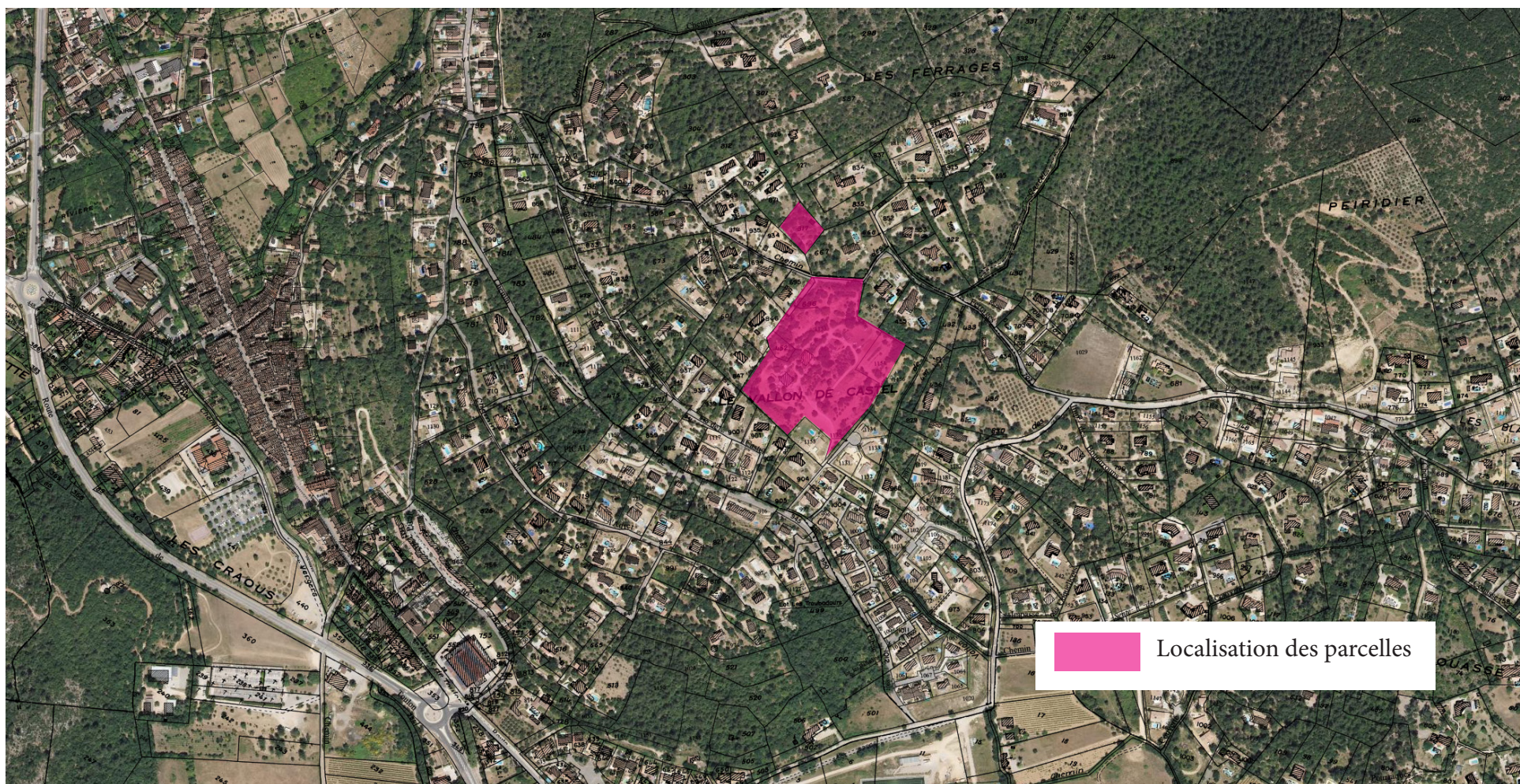
- soit en zone à urbaniser AUe (zone à urbaniser dite alternative, partiellement équipée, avec des possibilités de constructions au fur et à mesure de l'avancement des réseaux publics et notamment de l'assainissement collectif)
- soit en zone à urbaniser AUf (zone à urbaniser dite stricte car très insuffisamment équipée du fait notamment de l'absence de réseau d'alimentation en eau potable)
- soit en zone Nf (zone naturelle partiellement bâtie avec des possibilités d'extension des constructions existantes mais impossibilité d'édifier de nouvelles constructions)

Extrait du PLU approuvé en 2006



1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Les parcelles sur lesquelles le Tribunal Administratif a annulé la révision de 2017 sont situés au quartier le Vallon de Castel. Elles forment deux ensembles distincts, l'un composé des parcelles 452/696/1153/1154 qui couvre une superficie d'environ 23.000 m² (2,3 hectares), l'autre correspondant à la seule parcelle 317, d'une superficie d'environ 1700 m².



1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Dans ses conclusions, le Tribunal Administratif a considéré que compte tenu à la fois de la situation de ces parcelles en continuité de la zone UD et du nombre et de la densité des constructions avoisinantes, leur classement en zone Nh était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il a en conséquence décidé d'annuler la délibération du 27 février 2017 approuvant la révision du PLU **en tant qu'elle** classait ces parcelles en zone Nh.

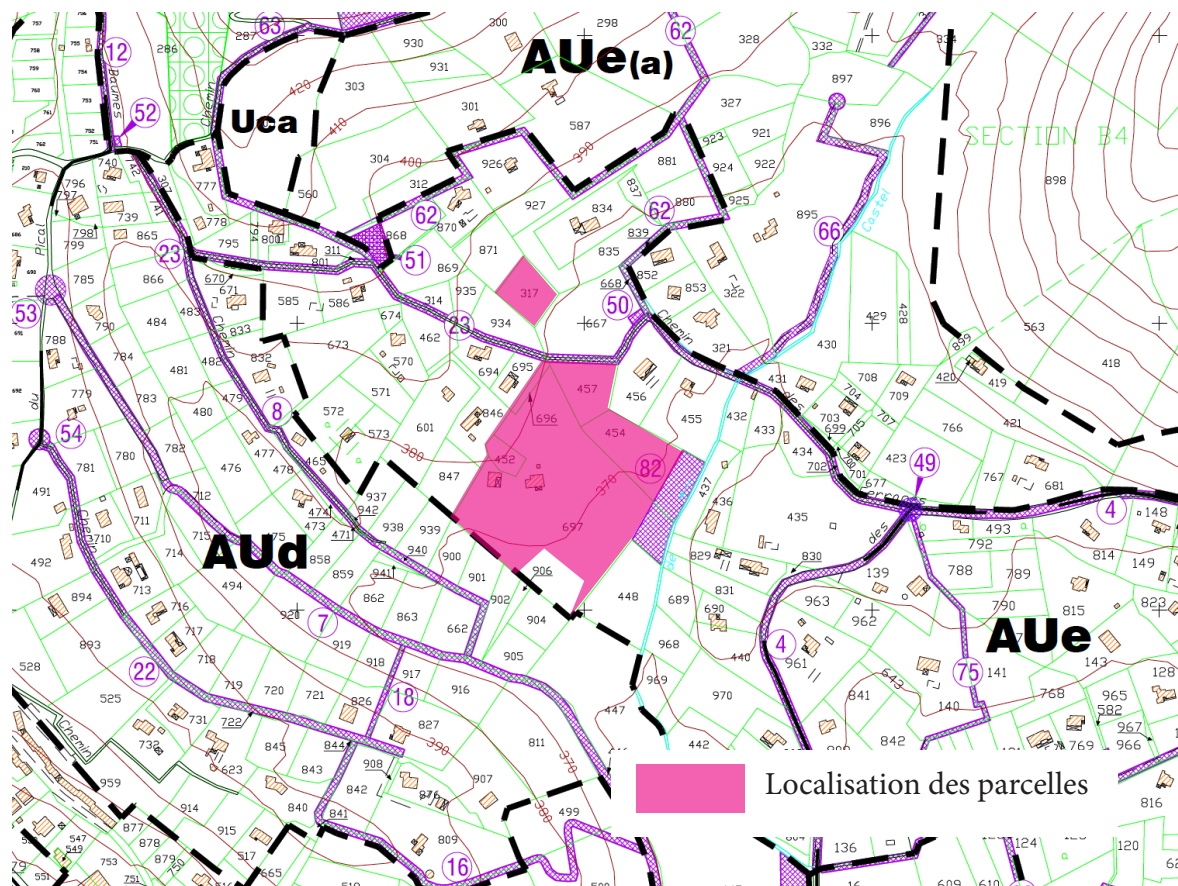
Cette décision du Tribunal Administratif a pour conséquence le retour de l'application, **sur ces seules parcelles**, des dispositions du document d'urbanisme antérieur (article L.600-12 du Code de l'Urbanisme), dans le cas d'espèce le PLU approuvé le 7 mars 2014 (modification n°2 du PLU approuvé en 2006).

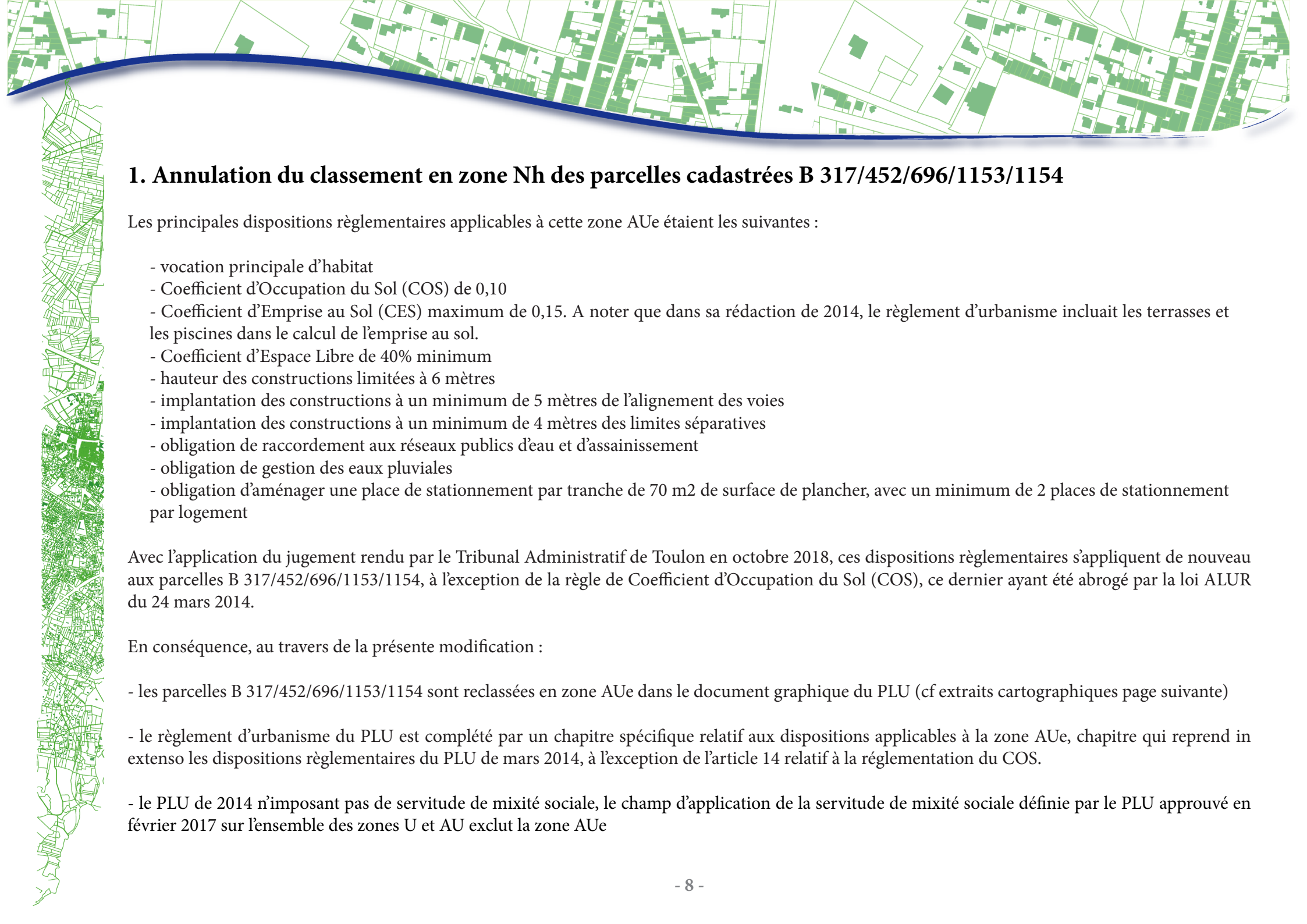
Dans ce document dont un extrait est reproduit ci-contre, les actuelles parcelles B 317/452/696/1153/1154 étaient classées en zone AUe. Cette zone était présentée comme telle (extrait du règlement) :

«Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable.

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), et de service.

L'aspect paysager de cette zone (constructions dispersées dans un cadre arboré) répondant aux aspirations de ses occupants, devra être maintenu et renforcé.»





1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Les principales dispositions réglementaires applicables à cette zone AUe étaient les suivantes :

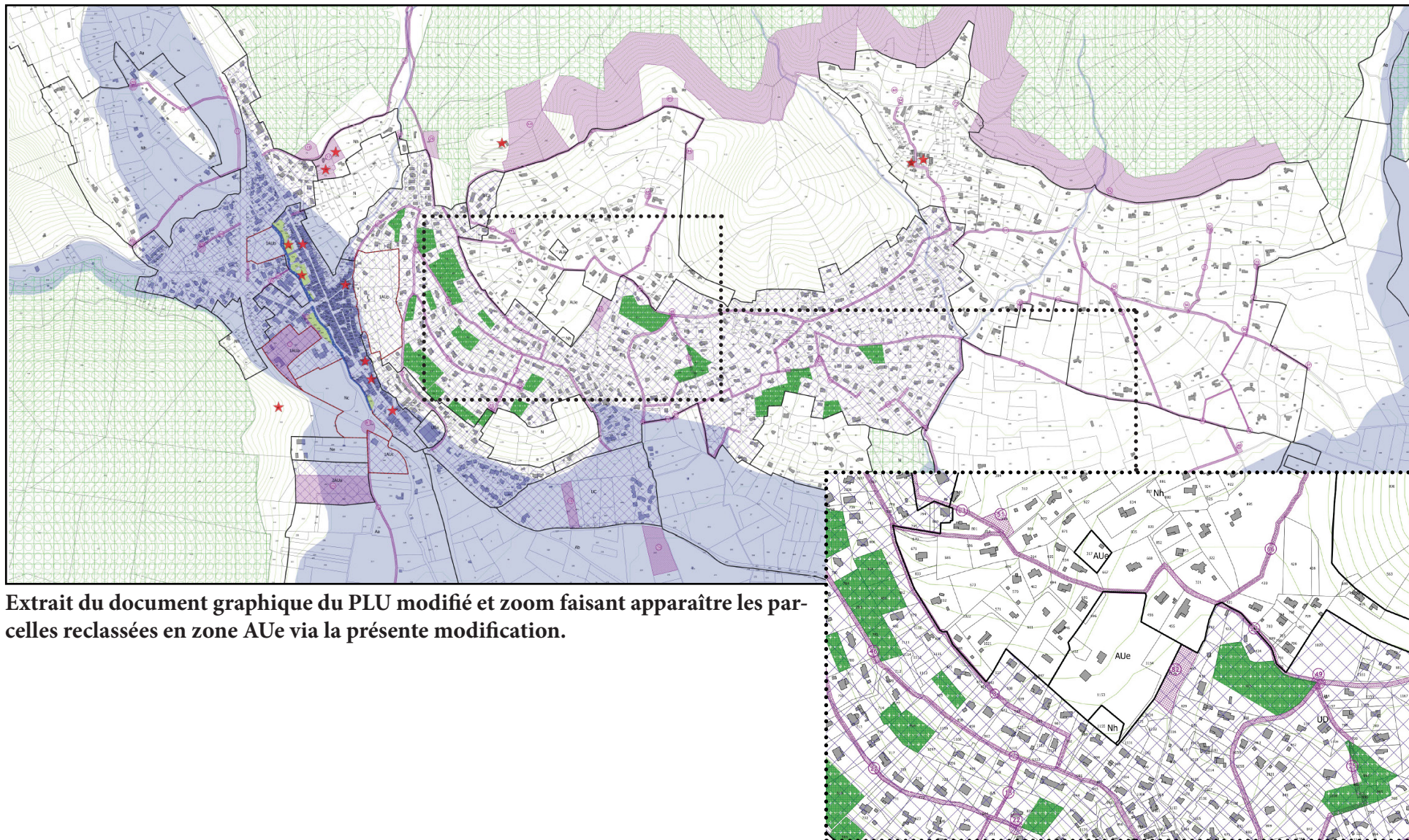
- vocation principale d'habitat
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,10
- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum de 0,15. A noter que dans sa rédaction de 2014, le règlement d'urbanisme incluait les terrasses et les piscines dans le calcul de l'emprise au sol.
- Coefficient d'Espace Libre de 40% minimum
- hauteur des constructions limitées à 6 mètres
- implantation des constructions à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies
- implantation des constructions à un minimum de 4 mètres des limites séparatives
- obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau et d'assainissement
- obligation de gestion des eaux pluviales
- obligation d'aménager une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement

Avec l'application du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Toulon en octobre 2018, ces dispositions réglementaires s'appliquent de nouveau aux parcelles B 317/452/696/1153/1154, à l'exception de la règle de Coefficient d'Occupation du Sol (COS), ce dernier ayant été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

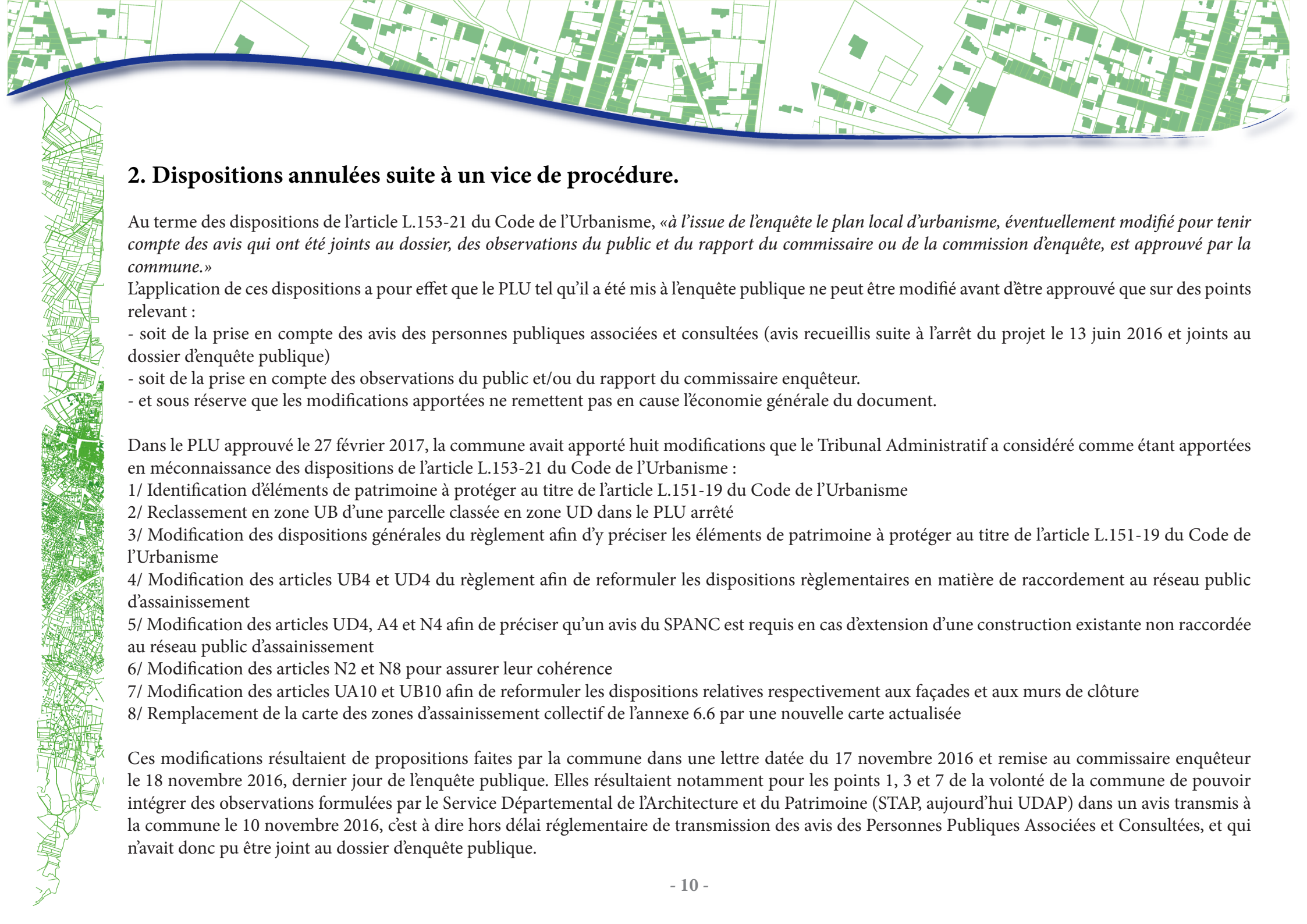
En conséquence, au travers de la présente modification :

- les parcelles B 317/452/696/1153/1154 sont reclassées en zone AUe dans le document graphique du PLU (cf extraits cartographiques page suivante)
- le règlement d'urbanisme du PLU est complété par un chapitre spécifique relatif aux dispositions applicables à la zone AUe, chapitre qui reprend in extenso les dispositions réglementaires du PLU de mars 2014, à l'exception de l'article 14 relatif à la réglementation du COS.
- le PLU de 2014 n'imposant pas de servitude de mixité sociale, le champ d'application de la servitude de mixité sociale définie par le PLU approuvé en février 2017 sur l'ensemble des zones U et AU exclut la zone AUe

1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154



Extrait du document graphique du PLU modifié et zoom faisant apparaître les parcelles reclassées en zone AUe via la présente modification.



2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

Au terme des dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, *«à l'issue de l'enquête le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par la commune.»*

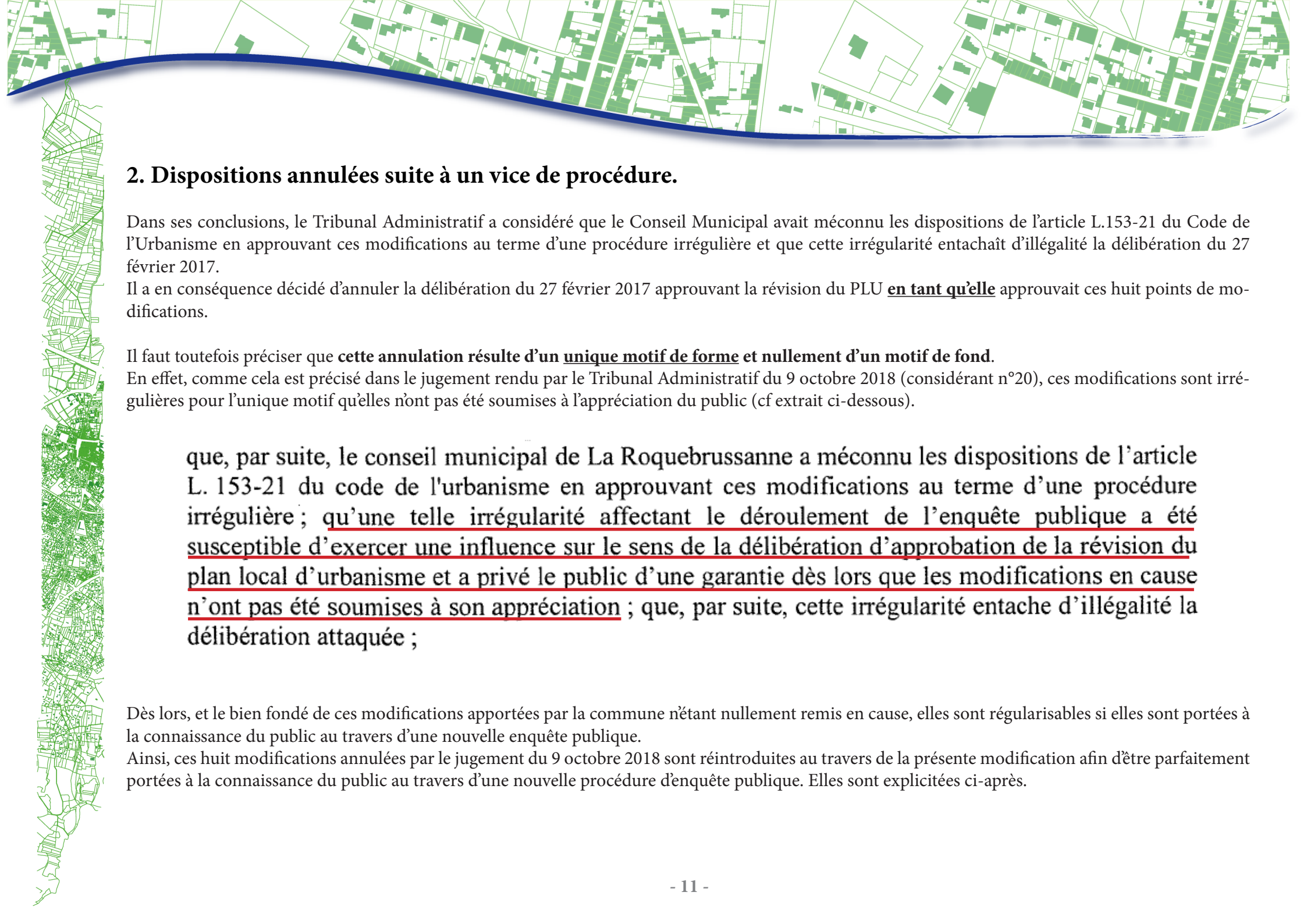
L'application de ces dispositions a pour effet que le PLU tel qu'il a été mis à l'enquête publique ne peut être modifié avant d'être approuvé que sur des points relevant :

- soit de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et consultées (avis recueillis suite à l'arrêt du projet le 13 juin 2016 et joints au dossier d'enquête publique)
- soit de la prise en compte des observations du public et/ou du rapport du commissaire enquêteur.
- et sous réserve que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

Dans le PLU approuvé le 27 février 2017, la commune avait apporté huit modifications que le Tribunal Administratif a considéré comme étant apportées en méconnaissance des dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- 1/ Identification d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- 2/ Reclassement en zone UB d'une parcelle classée en zone UD dans le PLU arrêté
- 3/ Modification des dispositions générales du règlement afin d'y préciser les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- 4/ Modification des articles UB4 et UD4 du règlement afin de reformuler les dispositions réglementaires en matière de raccordement au réseau public d'assainissement
- 5/ Modification des articles UD4, A4 et N4 afin de préciser qu'un avis du SPANC est requis en cas d'extension d'une construction existante non raccordée au réseau public d'assainissement
- 6/ Modification des articles N2 et N8 pour assurer leur cohérence
- 7/ Modification des articles UA10 et UB10 afin de reformuler les dispositions relatives respectivement aux façades et aux murs de clôture
- 8/ Remplacement de la carte des zones d'assainissement collectif de l'annexe 6.6 par une nouvelle carte actualisée

Ces modifications résultaient de propositions faites par la commune dans une lettre datée du 17 novembre 2016 et remise au commissaire enquêteur le 18 novembre 2016, dernier jour de l'enquête publique. Elles résultaient notamment pour les points 1, 3 et 7 de la volonté de la commune de pouvoir intégrer des observations formulées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (STAP, aujourd'hui UDAP) dans un avis transmis à la commune le 10 novembre 2016, c'est à dire hors délai réglementaire de transmission des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, et qui n'avait donc pu être joint au dossier d'enquête publique.



2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

Dans ses conclusions, le Tribunal Administratif a considéré que le Conseil Municipal avait méconnu les dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme en approuvant ces modifications au terme d'une procédure irrégulière et que cette irrégularité entachait d'illégalité la délibération du 27 février 2017.

Il a en conséquence décidé d'annuler la délibération du 27 février 2017 approuvant la révision du PLU **en tant qu'elle** approuvait ces huit points de modifications.

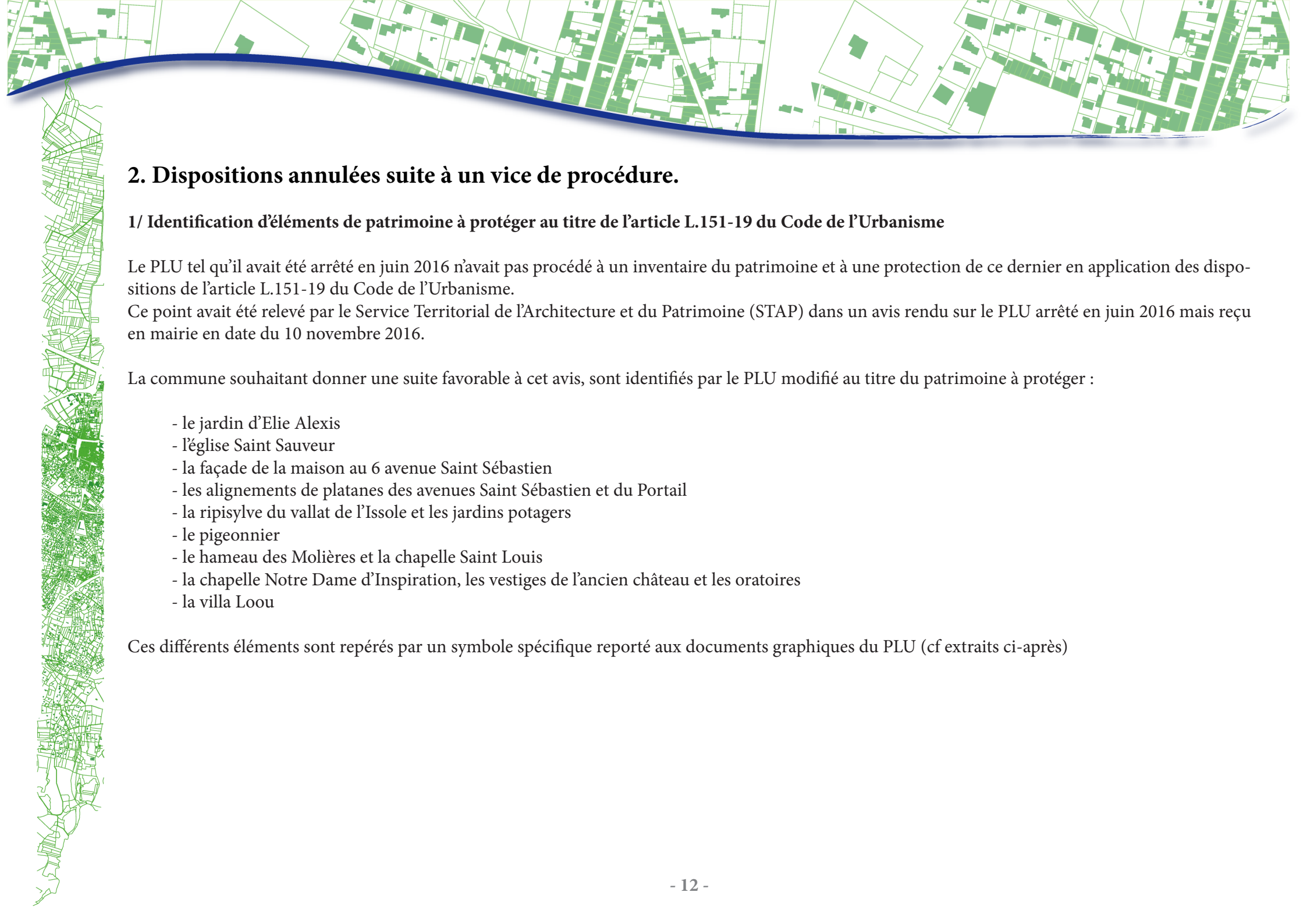
Il faut toutefois préciser que **cette annulation résulte d'un unique motif de forme et nullement d'un motif de fond.**

En effet, comme cela est précisé dans le jugement rendu par le Tribunal Administratif du 9 octobre 2018 (considérant n°20), ces modifications sont irrégulières pour l'unique motif qu'elles n'ont pas été soumises à l'appréciation du public (cf extrait ci-dessous).

que, par suite, le conseil municipal de La Roquebrussanne a méconnu les dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme en approuvant ces modifications au terme d'une procédure irrégulière ; qu'une telle irrégularité affectant le déroulement de l'enquête publique a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la délibération d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme et a privé le public d'une garantie dès lors que les modifications en cause n'ont pas été soumises à son appréciation ; que, par suite, cette irrégularité entache d'illégalité la délibération attaquée ;

Dès lors, et le bien fondé de ces modifications apportées par la commune n'étant nullement remis en cause, elles sont régularisables si elles sont portées à la connaissance du public au travers d'une nouvelle enquête publique.

Ainsi, ces huit modifications annulées par le jugement du 9 octobre 2018 sont réintroduites au travers de la présente modification afin d'être parfaitement portées à la connaissance du public au travers d'une nouvelle procédure d'enquête publique. Elles sont explicitées ci-après.



2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

1/ Identification d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le PLU tel qu'il avait été arrêté en juin 2016 n'avait pas procédé à un inventaire du patrimoine et à une protection de ce dernier en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

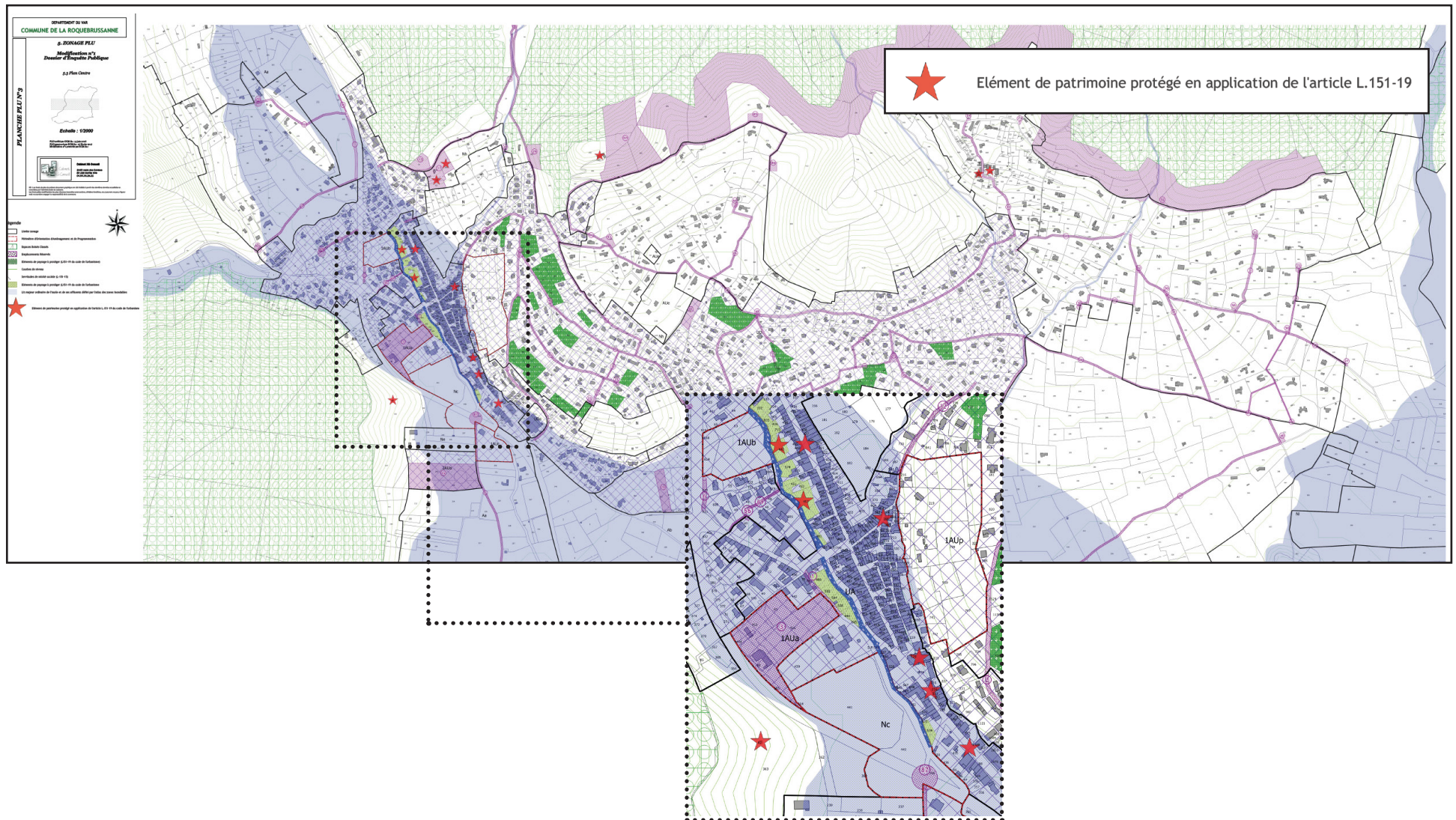
Ce point avait été relevé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) dans un avis rendu sur le PLU arrêté en juin 2016 mais reçu en mairie en date du 10 novembre 2016.

La commune souhaitant donner une suite favorable à cet avis, sont identifiés par le PLU modifié au titre du patrimoine à protéger :

- le jardin d'Elie Alexis
- l'église Saint Sauveur
- la façade de la maison au 6 avenue Saint Sébastien
- les alignements de platanes des avenues Saint Sébastien et du Portail
- la ripisylve du vallon de l'Issole et les jardins potagers
- le pigeonnier
- le hameau des Molières et la chapelle Saint Louis
- la chapelle Notre Dame d'Inspiration, les vestiges de l'ancien château et les oratoires
- la villa Loou

Ces différents éléments sont repérés par un symbole spécifique reporté aux documents graphiques du PLU (cf extraits ci-après)

2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

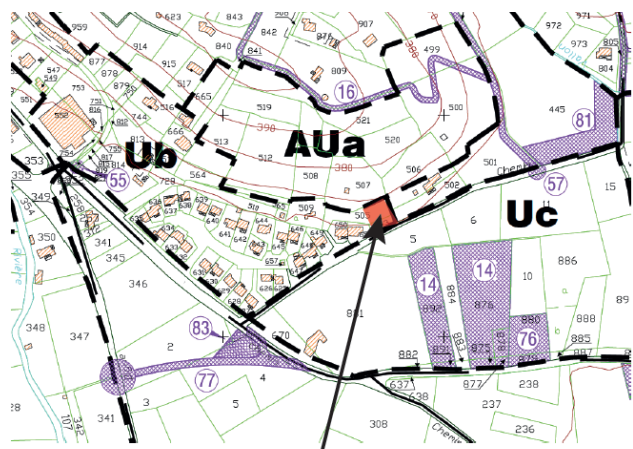


2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

2/ Reclassement en zone UB d'une parcelle classée en zone UD dans le PLU arrêté

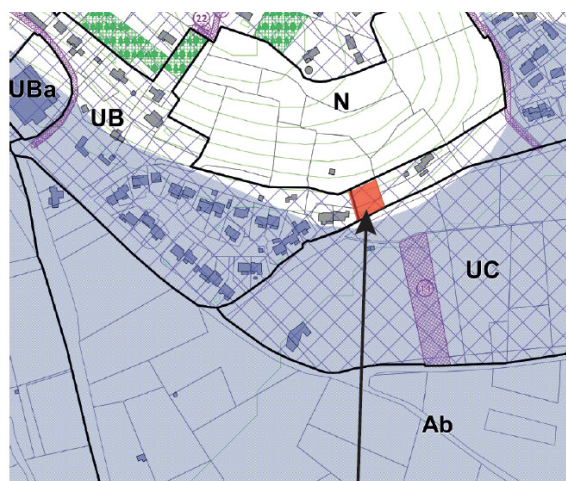
En piémont du Pical, une parcelle située à l'extrémité Est de la zone UB (du PLU de 2006) avait par erreur été reclassée en zone UD dans le projet de révision arrêté en juin 2016. Cette parcelle ayant fait l'objet d'un permis d'aménager instruit sur la base des dispositions réglementaires de la zone UB, rien ne justifie son reclassement en zone UD et ce point relève donc d'une erreur matérielle. Afin de corriger cette erreur matérielle, la parcelle est reclassée en zone UB via la présente modification (cf extraits ci-dessous).

Extrait PLU 2006



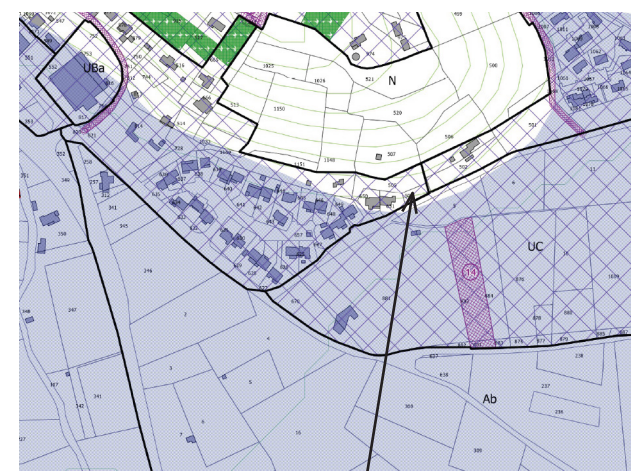
Parcelle classée en zone UB

Extrait PLU arrêté juin 2016



Parcelle classée par erreur en zone UD

Extrait PLU modifié

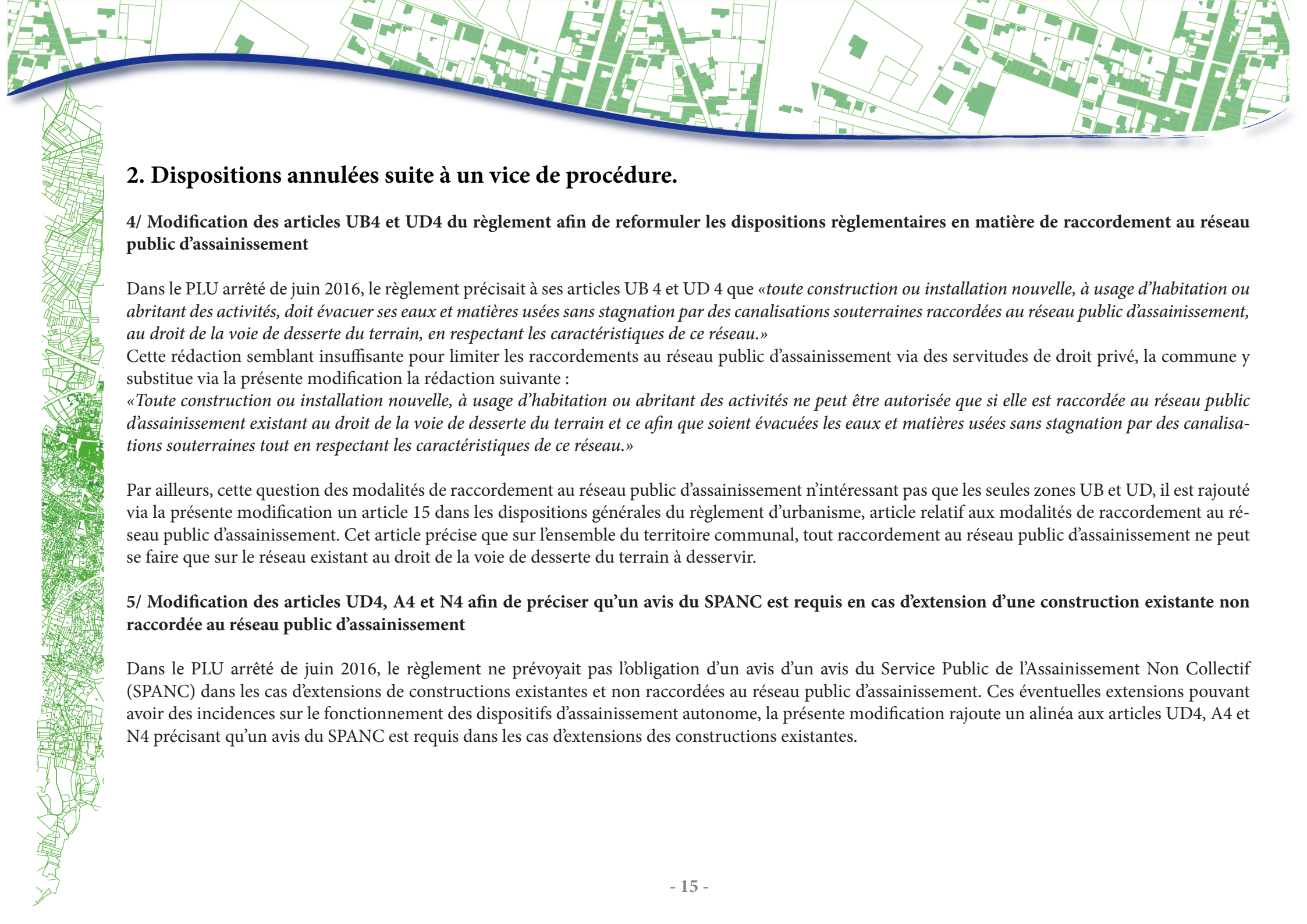


Parcelle reclassée en zone UB

3/ Modification des dispositions générales du règlement afin d'y préciser les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Cette modification va de pair avec la modification 1 d'identification du patrimoine bâti.

Elle a pour objet le rajout d'un article 14 dans les dispositions générales du règlement, article visant les éléments de patrimoine à protéger en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

4/ Modification des articles UB4 et UD4 du règlement afin de reformuler les dispositions réglementaires en matière de raccordement au réseau public d'assainissement

Dans le PLU arrêté de juin 2016, le règlement précisait à ses articles UB 4 et UD 4 que *«toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, au droit de la voie de desserte du terrain, en respectant les caractéristiques de ce réseau.»*

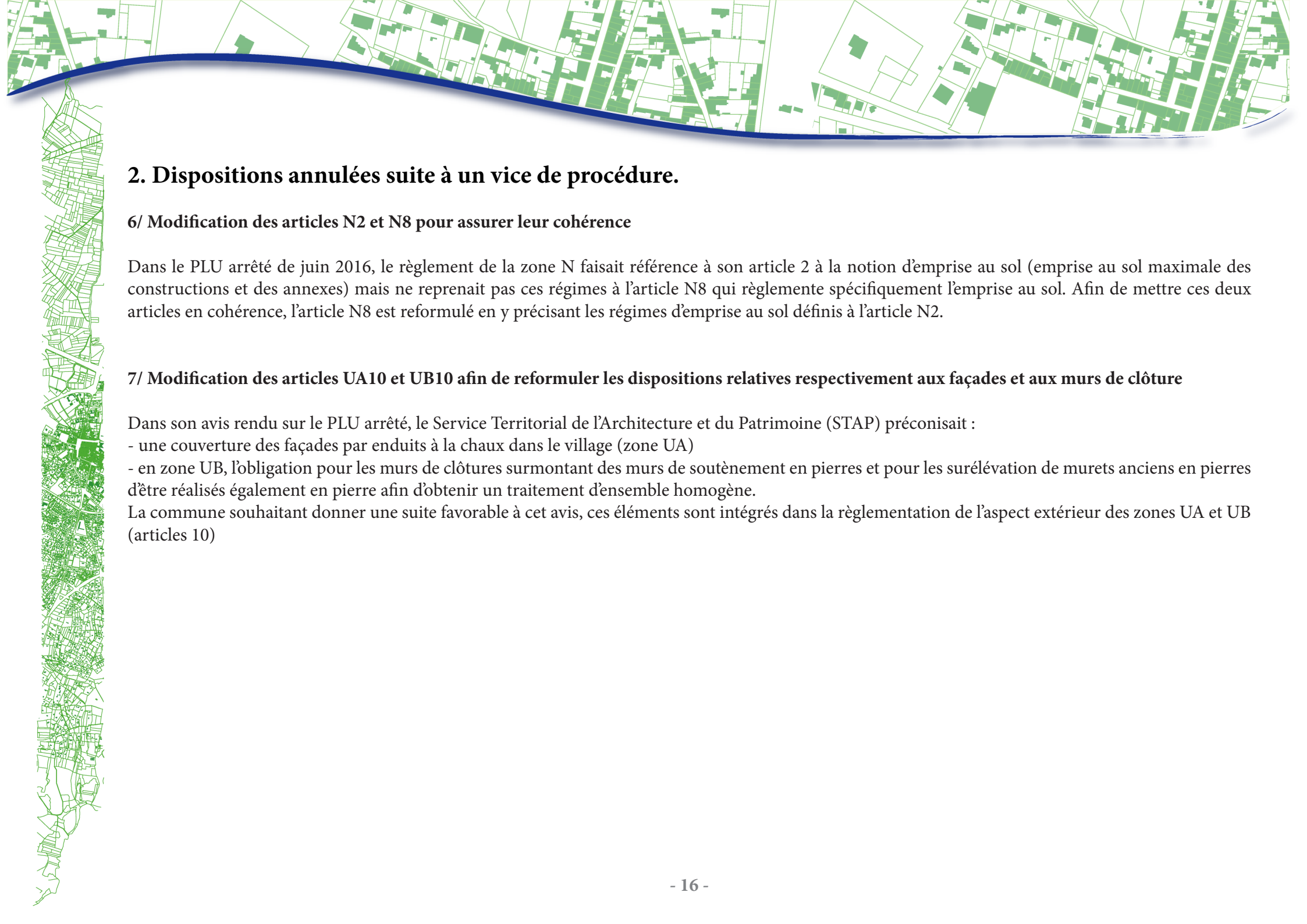
Cette rédaction semblant insuffisante pour limiter les raccordements au réseau public d'assainissement via des servitudes de droit privé, la commune y substitue via la présente modification la rédaction suivante :

«Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités ne peut être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la voie de desserte du terrain et ce afin que soient évacuées les eaux et matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines tout en respectant les caractéristiques de ce réseau.»

Par ailleurs, cette question des modalités de raccordement au réseau public d'assainissement n'intéressant pas que les seules zones UB et UD, il est rajouté via la présente modification un article 15 dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme, article relatif aux modalités de raccordement au réseau public d'assainissement. Cet article précise que sur l'ensemble du territoire communal, tout raccordement au réseau public d'assainissement ne peut se faire que sur le réseau existant au droit de la voie de desserte du terrain à desservir.

5/ Modification des articles UD4, A4 et N4 afin de préciser qu'un avis du SPANC est requis en cas d'extension d'une construction existante non raccordée au réseau public d'assainissement

Dans le PLU arrêté de juin 2016, le règlement ne prévoyait pas l'obligation d'un avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) dans les cas d'extensions de constructions existantes et non raccordées au réseau public d'assainissement. Ces éventuelles extensions pouvant avoir des incidences sur le fonctionnement des dispositifs d'assainissement autonome, la présente modification rajoute un alinéa aux articles UD4, A4 et N4 précisant qu'un avis du SPANC est requis dans les cas d'extensions des constructions existantes.



2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

6/ Modification des articles N2 et N8 pour assurer leur cohérence

Dans le PLU arrêté de juin 2016, le règlement de la zone N faisait référence à son article 2 à la notion d'emprise au sol (emprise au sol maximale des constructions et des annexes) mais ne reprenait pas ces régimes à l'article N8 qui réglemente spécifiquement l'emprise au sol. Afin de mettre ces deux articles en cohérence, l'article N8 est reformulé en y précisant les régimes d'emprise au sol définis à l'article N2.

7/ Modification des articles UA10 et UB10 afin de reformuler les dispositions relatives respectivement aux façades et aux murs de clôture

Dans son avis rendu sur le PLU arrêté, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) préconisait :

- une couverture des façades par enduits à la chaux dans le village (zone UA)
- en zone UB, l'obligation pour les murs de clôtures surmontant des murs de soutènement en pierres et pour les surélévation de murets anciens en pierres d'être réalisés également en pierre afin d'obtenir un traitement d'ensemble homogène.

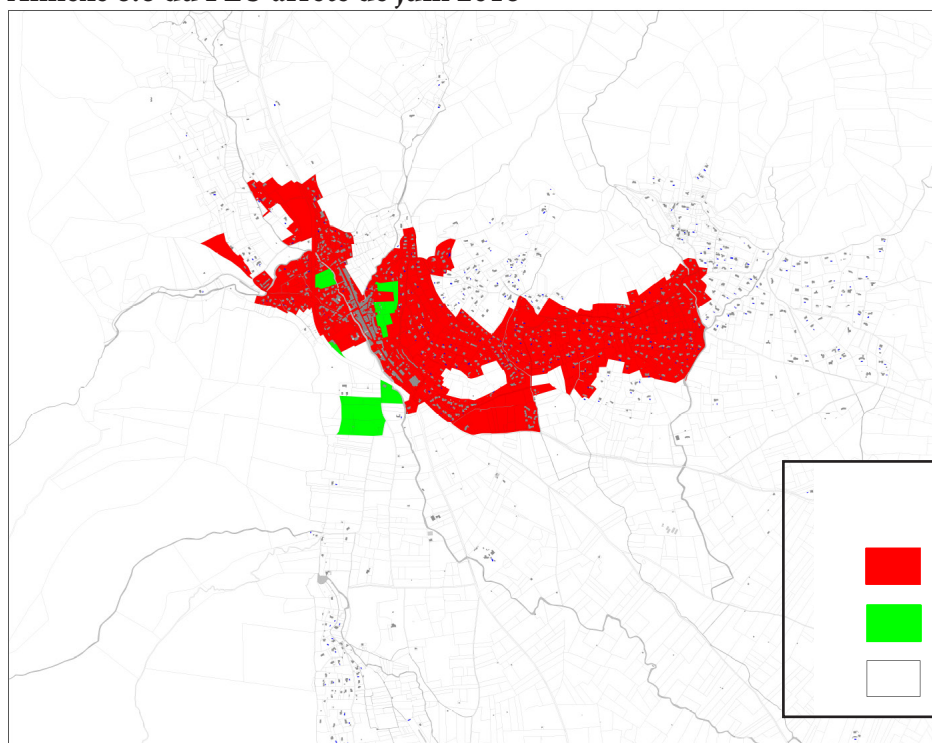
La commune souhaitant donner une suite favorable à cet avis, ces éléments sont intégrés dans la réglementation de l'aspect extérieur des zones UA et UB (articles 10)

2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

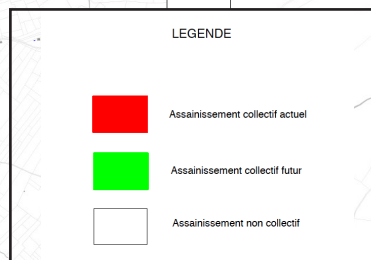
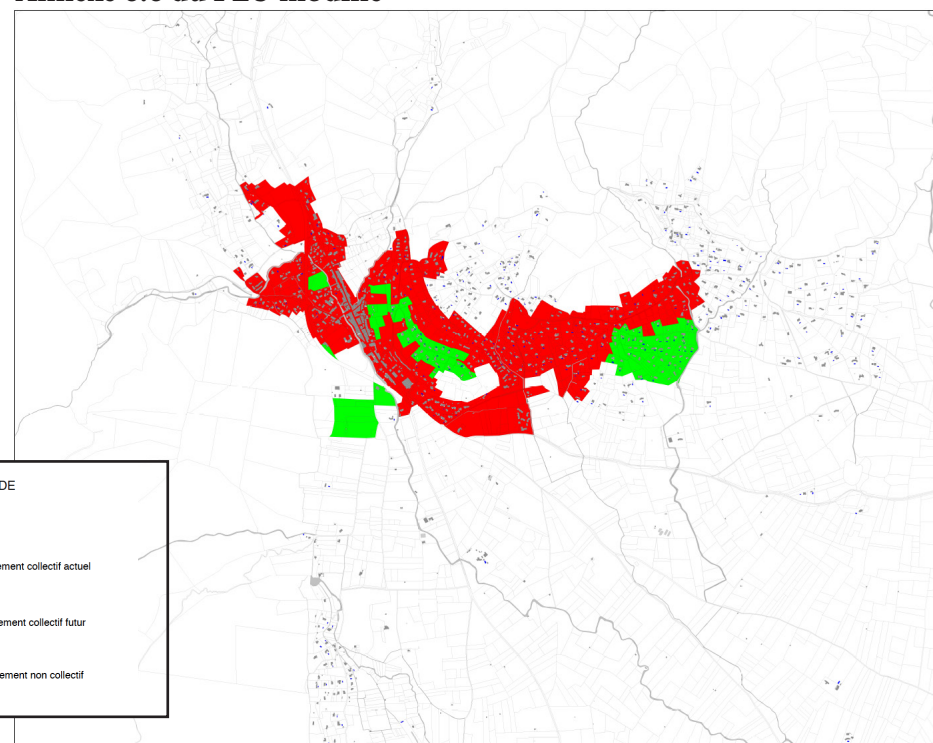
8/ Remplacement de la carte des zones d'assainissement collectif de l'annexe 6.6 par une nouvelle carte actualisée

Dans le PLU arrêté de juin 2016 figurait en annexe 6 une cartographie provisoire des zones d'assainissement collectif, la commune menant alors parallèlement la révision de son PLU et de son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). Ce dernier ayant permis de définir une nouvelle cartographie postérieurement à l'arrêt du PLU, cette nouvelle cartographie est intégrée en annexe 6.6 (cf extraits ci-dessous).

Annexe 6.6 du PLU arrêté de juin 2016



Annexe 6.6 du PLU modifié



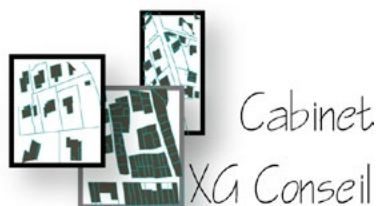


COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

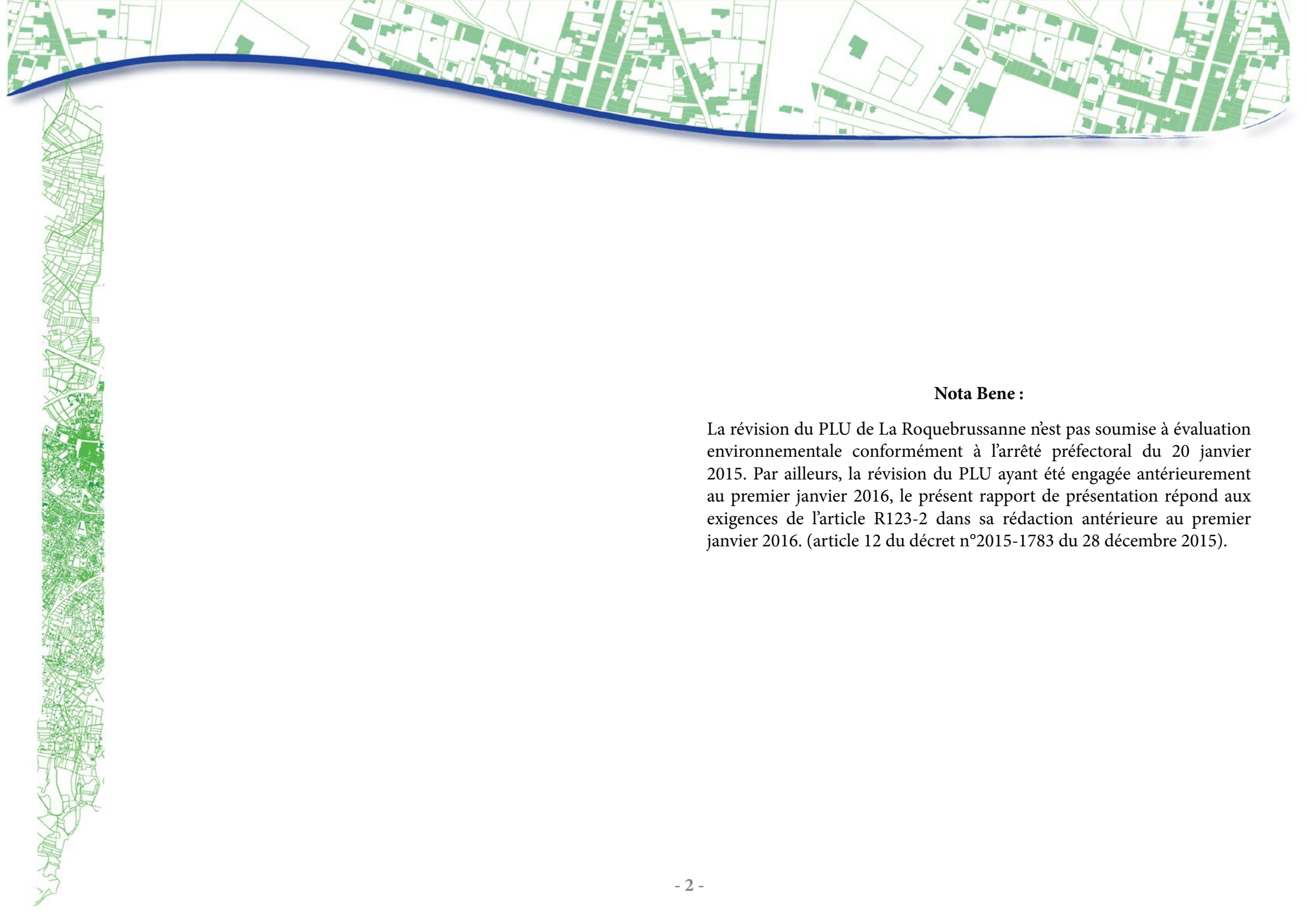


RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

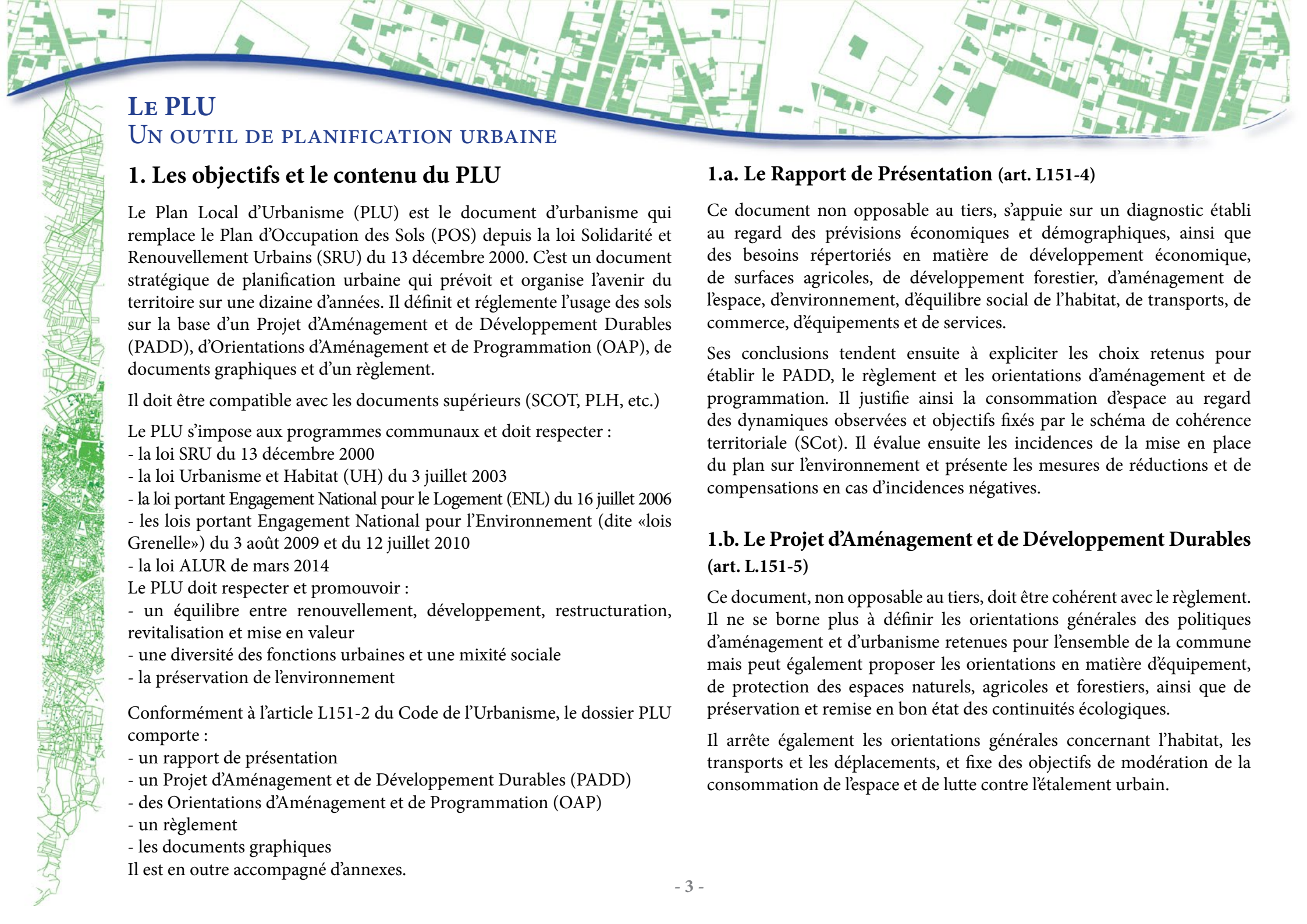


Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

A decorative map of La Roquebrussanne, France, is positioned at the top of the page. The map shows a network of roads and green spaces, with a prominent blue wavy line running horizontally across the upper portion. The map is oriented with the town's layout, showing a mix of built-up areas and greenery.

Nota Bene :

La révision du PLU de La Roquebrussanne n'est pas soumise à évaluation environnementale conformément à l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2015. Par ailleurs, la révision du PLU ayant été engagée antérieurement au premier janvier 2016, le présent rapport de présentation répond aux exigences de l'article R123-2 dans sa rédaction antérieure au premier janvier 2016. (article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).



LE PLU

UN OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

1. Les objectifs et le contenu du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. C'est un document stratégique de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine d'années. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de documents graphiques et d'un règlement.

Il doit être compatible avec les documents supérieurs (SCOT, PLH, etc.)

Le PLU s'impose aux programmes communaux et doit respecter :

- la loi SRU du 13 décembre 2000
- la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003
- la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 16 juillet 2006
- les lois portant Engagement National pour l'Environnement (dite «lois Grenelle») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010
- la loi ALUR de mars 2014

Le PLU doit respecter et promouvoir :

- un équilibre entre renouvellement, développement, restructuration, revitalisation et mise en valeur
- une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale
- la préservation de l'environnement

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier PLU comporte :

- un rapport de présentation
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- un règlement
- les documents graphiques

Il est en outre accompagné d'annexes.

1.a. Le Rapport de Présentation (art. L151-4)

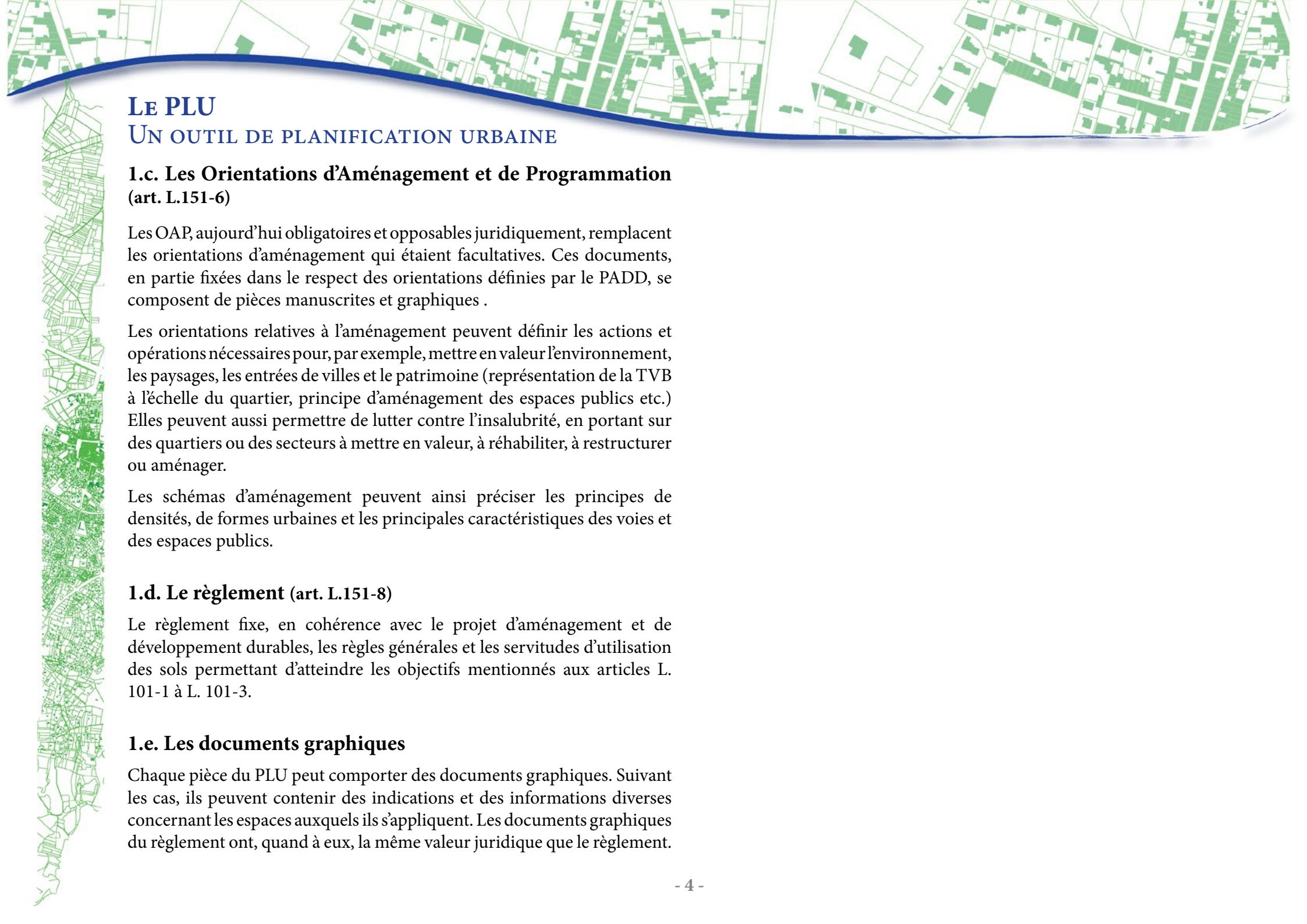
Ce document non opposable au tiers, s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Ses conclusions tendent ensuite à expliciter les choix retenus pour établir le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Il justifie ainsi la consommation d'espace au regard des dynamiques observées et objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCot). Il évalue ensuite les incidences de la mise en place du plan sur l'environnement et présente les mesures de réductions et de compensations en cas d'incidences négatives.

1.b. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (art. L.151-5)

Ce document, non opposable au tiers, doit être cohérent avec le règlement. Il ne se borne plus à définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune mais peut également proposer les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que de préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



LE PLU

UN OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

1.c. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-6)

Les OAP, aujourd'hui obligatoires et opposables juridiquement, remplacent les orientations d'aménagement qui étaient facultatives. Ces documents, en partie fixées dans le respect des orientations définies par le PADD, se composent de pièces manuscrites et graphiques.

Les orientations relatives à l'aménagement peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour, par exemple, mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine (représentation de la TVB à l'échelle du quartier, principe d'aménagement des espaces publics etc.) Elles peuvent aussi permettre de lutter contre l'insalubrité, en portant sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou aménager.

Les schémas d'aménagement peuvent ainsi préciser les principes de densités, de formes urbaines et les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

1.d. Le règlement (art. L.151-8)

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.

1.e. Les documents graphiques

Chaque pièce du PLU peut comporter des documents graphiques. Suivant les cas, ils peuvent contenir des indications et des informations diverses concernant les espaces auxquels ils s'appliquent. Les documents graphiques du règlement ont, quand à eux, la même valeur juridique que le règlement.

LE PLU

UN OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

2. Rappel de la procédure : Révision générale du PLU

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat dite UH du 2 Septembre 2003, la loi Grenelle du 12 juillet 2010, la loi ALUR de mars 2014, les documents de planification urbaine traduisent la nécessité de promouvoir un aménagement et un développement des territoires cohérents, durables et solidaires.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de La Roquebrussanne, approuvé le 6 février 1985, est ainsi remplacé par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal le 11 juillet 2006 qui met en place un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

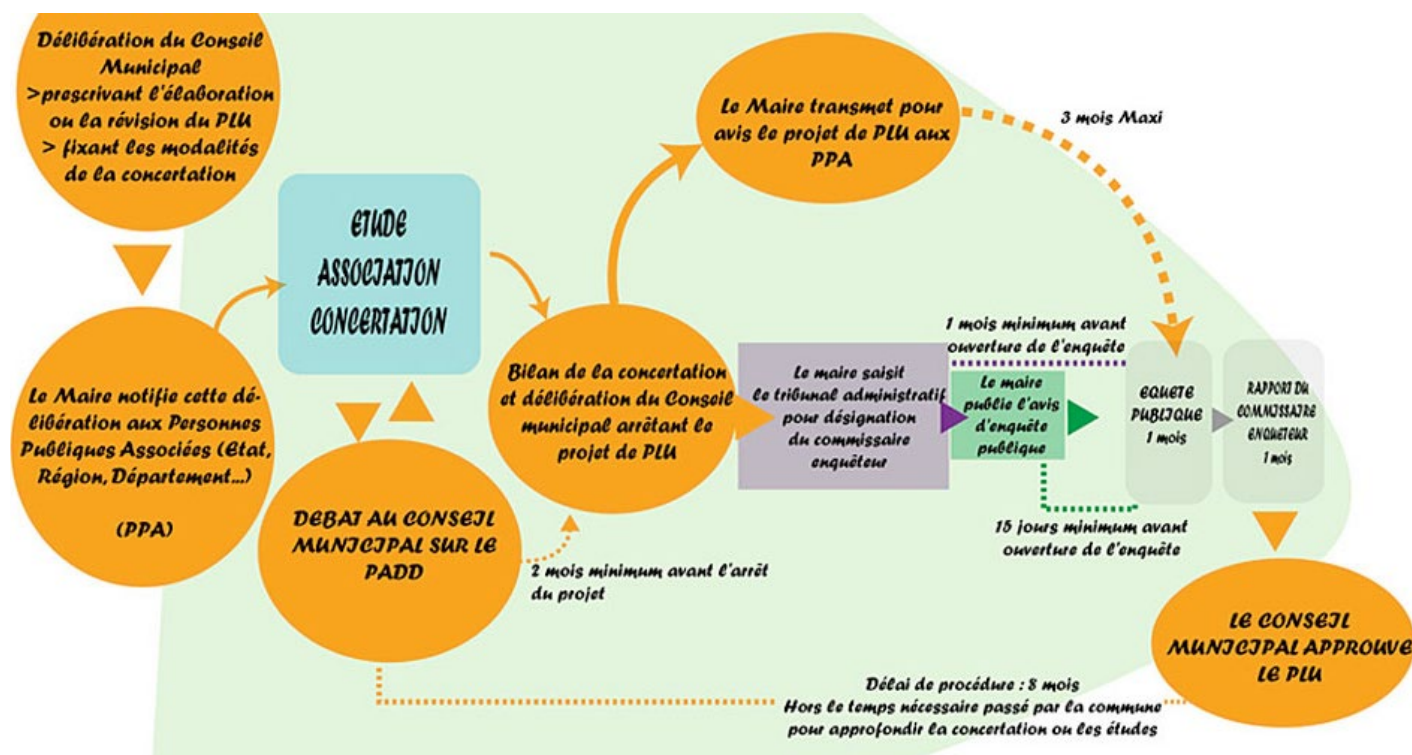
Dans l'objectif de maîtriser l'évolution de son territoire, de prendre en compte le nouveau cadre législatif (Loi ENE, Loi ALUR), et de mettre en application les principes du développement durable, la commune de La Roquebrussanne a décidé d'engager une révision de son PLU par délibération du 4 juillet 2014.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal en 2014.

Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU affiche clairement quatre orientations stratégiques :

- maîtriser la croissance démographique et urbaine
- entamer une transition «des modes d'habiter»
- prendre en compte les nouvelles dynamiques économiques et sociales
- préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel, culturel et paysager

Schéma de la procédure de révision d'un PLU



LE PLU

UN OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

3. Articulation du PLU avec les autres documents réglementaires

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification présentant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune. Toutefois, il doit tenir compte des documents à l'échelle supra-communale (régional, départemental, etc.) ayant un impact direct ou indirect sur la commune.

3.a. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

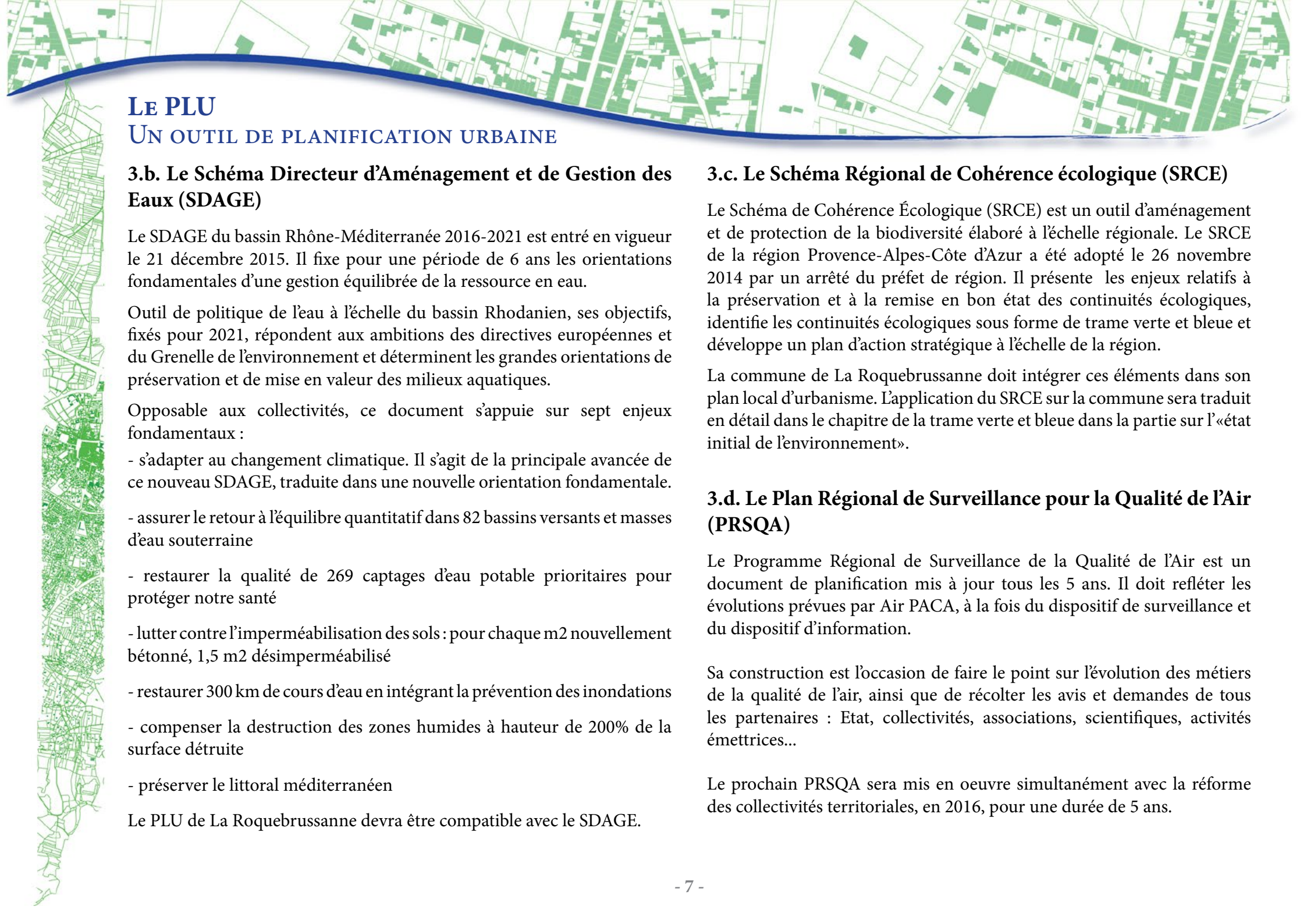
Le SCoT de la Provence Verte, approuvé le 21 janvier 2014, regroupe les quatre communautés de communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA), Comté de Provence (CCCP), Val d'Issole (CCVI) et Provence d'Argens en Verdon (CCPAV). Il recouvre un périmètre de 122 100 hectares et une population d'environ 100 000 habitants.



Le territoire du SCoT de la Provence Verte au sein des intercommunalité de la région PACA

La démarche du SCOT cherche à proposer une stratégie collective d'aménagement et de développement, ainsi que définir les moyens d'une valorisation paysagère, d'une protection des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT développe un certain nombre d'objectifs par thématique, dont :

THÉMATIQUES	OBJECTIFS DU SCoT (liste non exhaustive)
Habitat	- maîtriser la croissance démographique et ses impacts - densifier l'habitat pour stopper sa diffusion - maintenir la Surface Agricole Utile (SAU) communale existante à la date de validation du SCoT - concourir à l'objectif de 15% de logements sociaux à l'échelle de la Provence Verte
Environnement	- maintenir la biodiversité et la valorisation des paysages - sécuriser l'approvisionnement en eau potable par la recherche préalable d'économies d'eau - renforcer et améliorer les performances en assainissement et en gestion des déchets - mettre en place une politique énergétique
Agriculture	- préserver le foncier agricole - favoriser l'accès au foncier des agriculteurs - favoriser la diversité des activités et productions agricoles - renforcer la compétitivité de l'agriculture locale
Tourisme	- communiquer sur une image touristique forte - renforcer les atouts touristiques - favoriser l'implantation de nouveaux professionnels selon les choix politiques de développement touristique - qualifier les professionnels du tourisme
Économie	- conforter la filière du « tourisme vert » - privilégier l'implantation des nouvelles zones d'activités à proximité des grands axes de circulation et en dehors des espaces agricoles - trouver une meilleure adéquation entre offre et demande d'emploi - compléter l'offre commerciale dans le cadre du Schéma de Développement et d'Urbanisme Commercial (SDUC)
Culture et patrimoine	- soutenir les structures professionnelles de création et de diffusion - installer un multiplex cinématographique - développer l'offre d'événementiels culturels - valorisation du patrimoine des centres anciens
Déplacements	- définir une armature urbaine d'axes prioritaires et y prioriser les aménagements - maîtriser la circulation automobile - préférer la localisation des commerces, services et activités dans les centres urbains - élaborer un schéma de déplacements doux - développer les transports en commun



LE PLU

UN OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

3.b. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre 2015. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Outil de politique de l'eau à l'échelle du bassin Rhodanien, ses objectifs, fixés pour 2021, répondent aux ambitions des directives européennes et du Grenelle de l'environnement et déterminent les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques.

Opposable aux collectivités, ce document s'appuie sur sept enjeux fondamentaux :

- s'adapter au changement climatique. Il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale.
- assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraine
- restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé
- lutter contre l'imperméabilisation des sols : pour chaque m2 nouvellement bétonné, 1,5 m2 désimperméabilisé
- restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations
- compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite
- préserver le littoral méditerranéen

Le PLU de La Roquebrussanne devra être compatible avec le SDAGE.

3.c. Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) est un outil d'aménagement et de protection de la biodiversité élaboré à l'échelle régionale. Le SRCE de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été adopté le 26 novembre 2014 par un arrêté du préfet de région. Il présente les enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, identifie les continuités écologiques sous forme de trame verte et bleue et développe un plan d'action stratégique à l'échelle de la région.

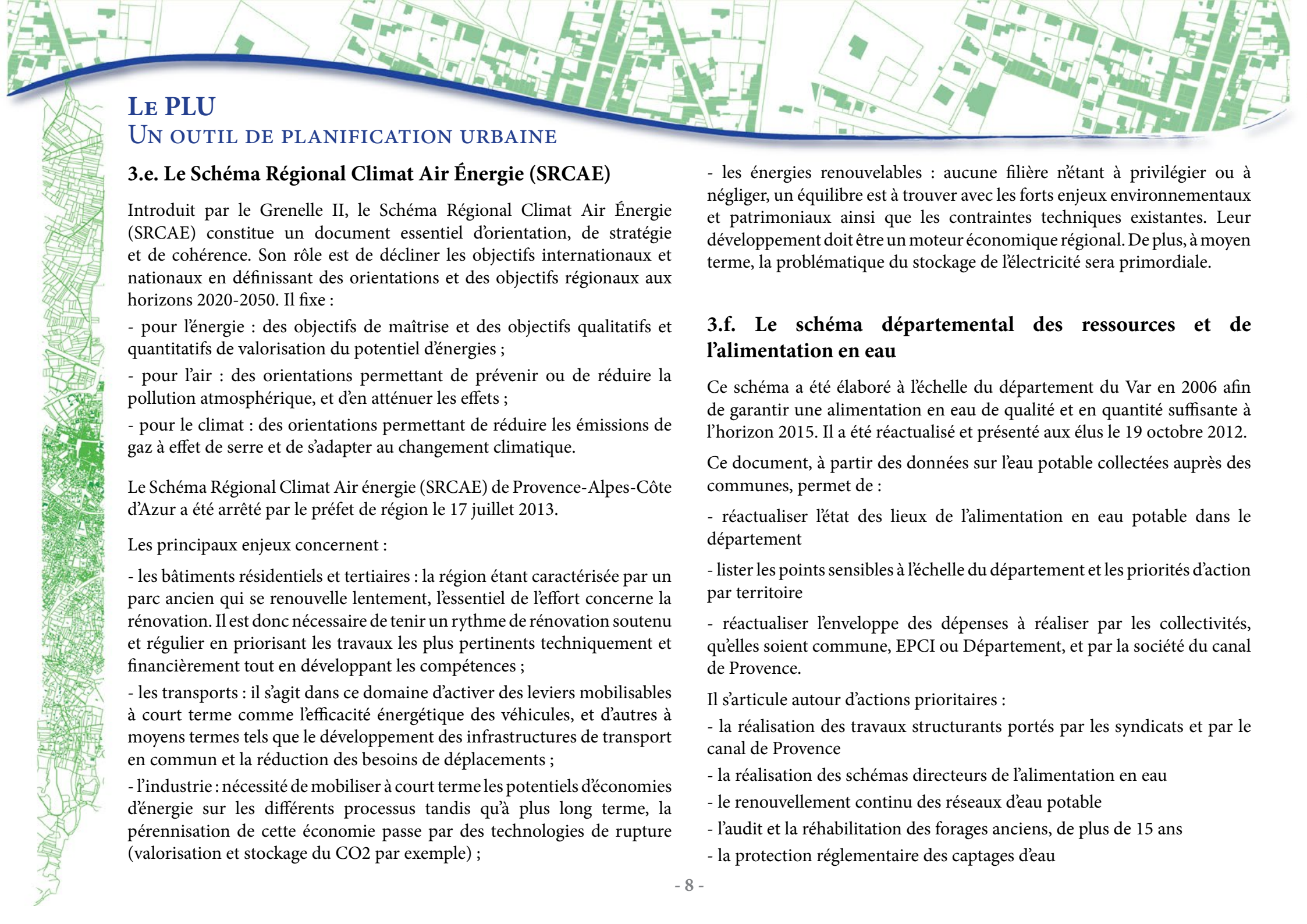
La commune de La Roquebrussanne doit intégrer ces éléments dans son plan local d'urbanisme. L'application du SRCE sur la commune sera traduit en détail dans le chapitre de la trame verte et bleue dans la partie sur l'«état initial de l'environnement».

3.d. Le Plan Régional de Surveillance pour la Qualité de l'Air (PRSQA)

Le Programme Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air est un document de planification mis à jour tous les 5 ans. Il doit refléter les évolutions prévues par Air PACA, à la fois du dispositif de surveillance et du dispositif d'information.

Sa construction est l'occasion de faire le point sur l'évolution des métiers de la qualité de l'air, ainsi que de récolter les avis et demandes de tous les partenaires : Etat, collectivités, associations, scientifiques, activités émettrices...

Le prochain PRSQA sera mis en oeuvre simultanément avec la réforme des collectivités territoriales, en 2016, pour une durée de 5 ans.



LE PLU

UN OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

3.e. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Introduit par le Grenelle II, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) constitue un document essentiel d'orientation, de stratégie et de cohérence. Son rôle est de décliner les objectifs internationaux et nationaux en définissant des orientations et des objectifs régionaux aux horizons 2020-2050. Il fixe :

- pour l'énergie : des objectifs de maîtrise et des objectifs qualitatifs et quantitatifs de valorisation du potentiel d'énergies ;
- pour l'air : des orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique, et d'en atténuer les effets ;
- pour le climat : des orientations permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de s'adapter au changement climatique.

Le Schéma Régional Climat Air énergie (SRCAE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Les principaux enjeux concernent :

- les bâtiments résidentiels et tertiaires : la région étant caractérisée par un parc ancien qui se renouvelle lentement, l'essentiel de l'effort concerne la rénovation. Il est donc nécessaire de tenir un rythme de rénovation soutenu et régulier en priorisant les travaux les plus pertinents techniquement et financièrement tout en développant les compétences ;
- les transports : il s'agit dans ce domaine d'activer des leviers mobilisables à court terme comme l'efficacité énergétique des véhicules, et d'autres à moyens termes tels que le développement des infrastructures de transport en commun et la réduction des besoins de déplacements ;
- l'industrie : nécessité de mobiliser à court terme les potentiels d'économies d'énergie sur les différents processus tandis qu'à plus long terme, la pérennisation de cette économie passe par des technologies de rupture (valorisation et stockage du CO2 par exemple) ;

- les énergies renouvelables : aucune filière n'étant à privilégier ou à négliger, un équilibre est à trouver avec les forts enjeux environnementaux et patrimoniaux ainsi que les contraintes techniques existantes. Leur développement doit être un moteur économique régional. De plus, à moyen terme, la problématique du stockage de l'électricité sera primordiale.

3.f. Le schéma départemental des ressources et de l'alimentation en eau

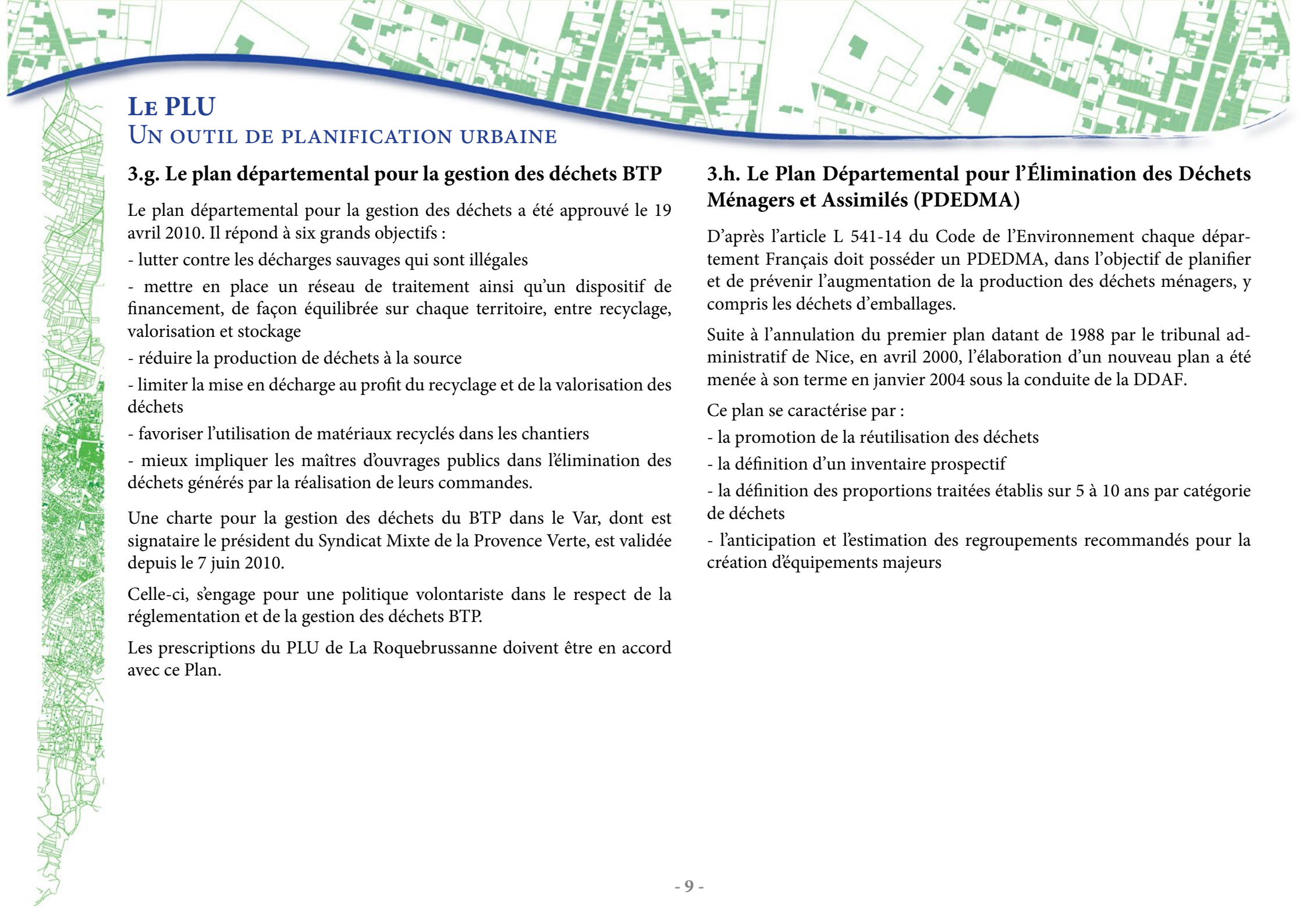
Ce schéma a été élaboré à l'échelle du département du Var en 2006 afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015. Il a été réactualisé et présenté aux élus le 19 octobre 2012.

Ce document, à partir des données sur l'eau potable collectées auprès des communes, permet de :

- réactualiser l'état des lieux de l'alimentation en eau potable dans le département
- lister les points sensibles à l'échelle du département et les priorités d'action par territoire
- réactualiser l'enveloppe des dépenses à réaliser par les collectivités, qu'elles soient commune, EPCI ou Département, et par la société du canal de Provence.

Il s'articule autour d'actions prioritaires :

- la réalisation des travaux structurants portés par les syndicats et par le canal de Provence
- la réalisation des schémas directeurs de l'alimentation en eau
- le renouvellement continu des réseaux d'eau potable
- l'audit et la réhabilitation des forages anciens, de plus de 15 ans
- la protection réglementaire des captages d'eau



LE PLU

UN OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

3.g. Le plan départemental pour la gestion des déchets BTP

Le plan départemental pour la gestion des déchets a été approuvé le 19 avril 2010. Il répond à six grands objectifs :

- lutter contre les décharges sauvages qui sont illégales
- mettre en place un réseau de traitement ainsi qu'un dispositif de financement, de façon équilibrée sur chaque territoire, entre recyclage, valorisation et stockage
- réduire la production de déchets à la source
- limiter la mise en décharge au profit du recyclage et de la valorisation des déchets
- favoriser l'utilisation de matériaux recyclés dans les chantiers
- mieux impliquer les maîtres d'ouvrages publics dans l'élimination des déchets générés par la réalisation de leurs commandes.

Une charte pour la gestion des déchets du BTP dans le Var, dont est signataire le président du Syndicat Mixte de la Provence Verte, est validée depuis le 7 juin 2010.

Celle-ci, s'engage pour une politique volontariste dans le respect de la réglementation et de la gestion des déchets BTP.

Les prescriptions du PLU de La Roquebrussanne doivent être en accord avec ce Plan.

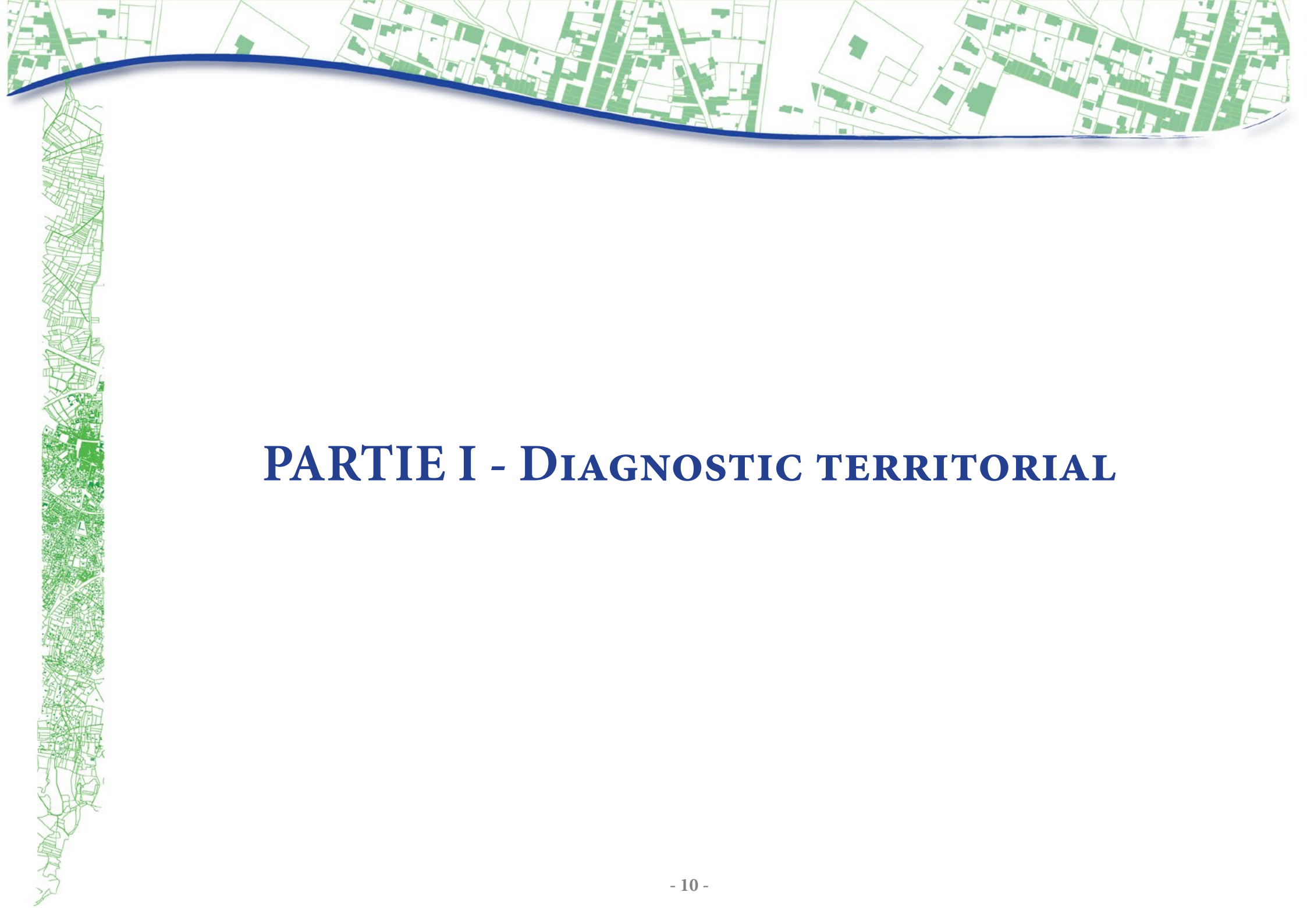
3.h. Le Plan Départemental pour l'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

D'après l'article L 541-14 du Code de l'Environnement chaque département Français doit posséder un PDEDMA, dans l'objectif de planifier et de prévenir l'augmentation de la production des déchets ménagers, y compris les déchets d'emballages.

Suite à l'annulation du premier plan datant de 1988 par le tribunal administratif de Nice, en avril 2000, l'élaboration d'un nouveau plan a été menée à son terme en janvier 2004 sous la conduite de la DDAF.

Ce plan se caractérise par :

- la promotion de la réutilisation des déchets
- la définition d'un inventaire prospectif
- la définition des proportions traitées établis sur 5 à 10 ans par catégorie de déchets
- l'anticipation et l'estimation des regroupements recommandés pour la création d'équipements majeurs

The page features decorative map elements. A wide, wavy blue band runs across the top, with a green-tinted map of land parcels and roads visible above it. On the left side, a vertical strip shows a detailed green-tinted map of a dense urban area.

PARTIE I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La commune de La Roquebrussanne se situe au centre du département du Var. D'une superficie de 3705 hectares, elle compte aujourd'hui environ 2700 habitants sur son territoire.

Limitrophe de Garéoult, La Celle, Mazaugues, Méounes, Néoules et Signes, La Roquebrussanne appartient à la Communauté de Communauté du Val d'Issole (CCVI) composée de 7 autres communes : Forcalqueiret, Garéoult, Mazaugues, Méounes-lès-Montrieux, Néoules, Rocbaron et Sainte-Anastasia-sur-Issole. La CCVI fait partie du Pays de la Provence Verte. Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Provence Verte depuis 2014. La commune est également présente sur le secteur en projet du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte-Baume.

Le territoire communal de La Roquebrussanne, situé en partie dans la vallée de l'Issole, possède un relief particulièrement marqué par le massif de la Loube et le plateau d'Agnis. Cette commune rurale est couverte en grande partie d'espaces naturels et agricoles.

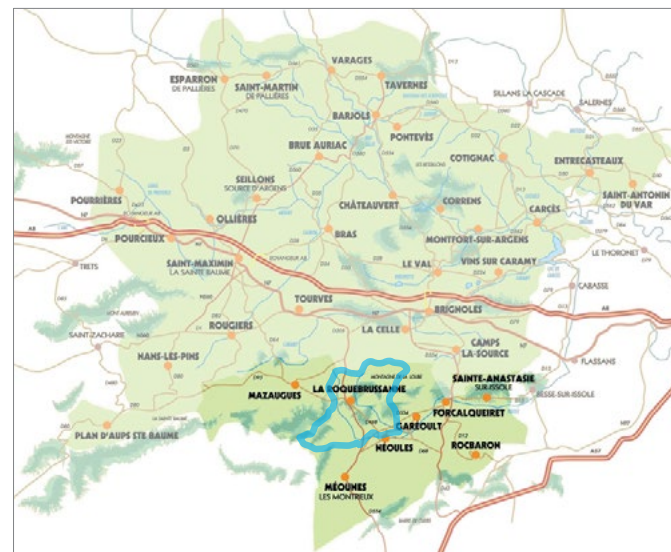
La Roquebrussanne est située à 35 kilomètres de Toulon, à 60 kilomètres d'Aix en Provence et à 65 kilomètres de Marseille. Forte de cette localisation et de son cadre de vie rural très attractif, la commune s'est considérablement développée depuis 30 ans.



Périmètre du projet de Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume

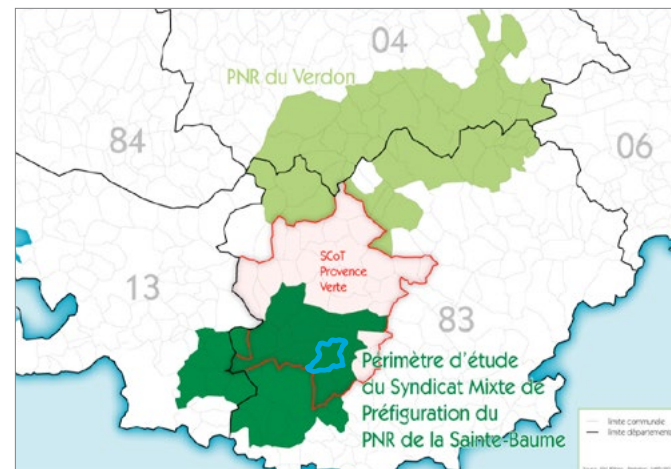
Source : Diagnostic territorial partagé du territoire de projet du PNR de la Sainte-Baume

La Communauté de Communes du Val d'Issole au sein du territoire du SCoT de la Provence Verte



Source : Site internet de la Communauté de Communes du Val d'Issole

Les Parcs Naturels Régionaux autour du SCoT de la Provence verte



Source : SCoT de la Provence Verte

II - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

1. Évolution démographie

Une augmentation rapide de la population

En 1982, la population de La Roquebrussanne était estimée à 809 habitants. En l'espace de 30 ans, elle a pratiquement triplé pour atteindre 2513 habitants en 2012 selon les chiffres de l'INSEE. L'augmentation fut relativement brutale puisqu'en 1990, la commune ne comptait alors que 1235 habitants. En 2014, la population est estimée à 2700 habitants grâce à une analyse croisée des effectifs scolaires et du nombre de nouveaux logements créés sur la commune.

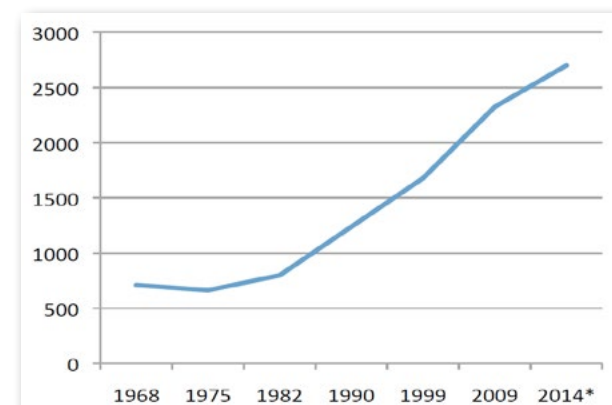
Une croissance démographique aujourd'hui supérieure à celle du Var et de la communauté de communes du Val d'Issole

Depuis 1975, le taux de variation de la population de La Roquebrussanne est positif de même que celui du département et de la communauté de communes du Val d'Issole. Toutefois, le rythme de croissance est largement supérieur à La Roquebrussanne que dans le Var.

A l'échelle intercommunale, la croissance démographique de la commune est inférieure à celle de la communauté de communes du Val d'Issole avant 1999 mais depuis cette tendance s'est inversée. En effet, entre 2006 et 2011, le taux de variation de population est de +3,9% à La Roquebrussanne contre +2,3% pour la communauté de communes. Par ailleurs, entre 1990 et 2009, la commune présente un taux de variation annuel de l'ordre de +3,2% par an, sensiblement supérieur à celui du territoire du SCoT de la Provence Verte (+2,4% par an). Depuis le rythme de croissance s'est quelque peu atténué : +2,6% entre 2007 et 2016 même si ce chiffre reste élevé (ce rythme retombe aux alentours de +1,8% entre 2012 et 2016.)

L'augmentation rapide de la population laisse présager une importante modification de l'armature territoriale et des profils sociaux des ménages. Afin d'assurer un développement territorial harmonieux, il semble important de questionner la maîtrise de la croissance démographique communale.

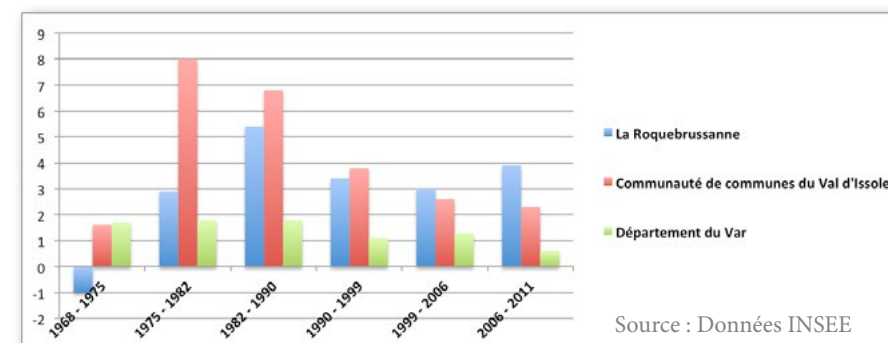
Évolution de la population communale



Source : Données INSEE

* Estimation basée sur l'évolution des effectifs scolaires et le nombre de nouveaux logements

Variation annuelle moyenne de la population (en %)



Source : Données INSEE

II - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Un territoire attractif

La croissance de la population de La Roquebrussanne est portée par le solde migratoire. En effet, depuis 1975, ce solde très important, varie de +3,5% à +5,4% alors que le solde naturel est négatif ou quasi nul. Par conséquent, depuis 40 ans, le développement de la commune s'est fondé sur l'accueil de nouveaux habitants.

L'essor démographique de la commune s'explique par la forte attractivité de son territoire (proximité de l'agglomération de Toulon, prix du foncier moins élevé, offre foncière disponible et abordable ce qui est particulièrement attractif pour les jeunes ménages, ainsi qu'un caractère rural recherché).

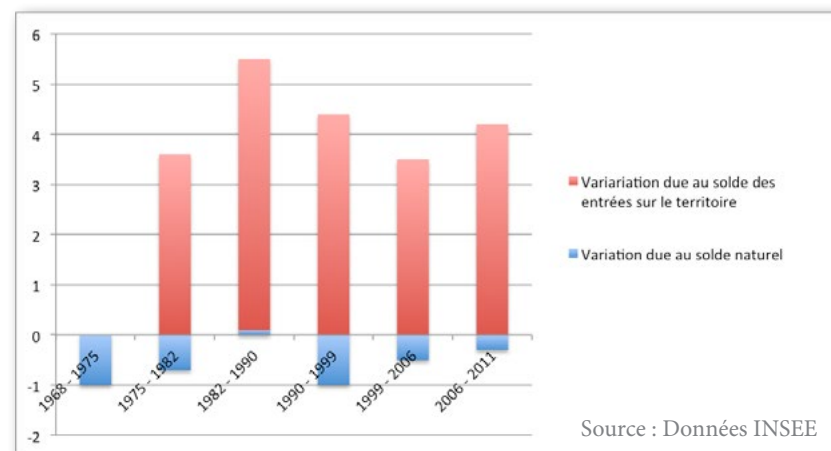
Une population vieillissante

L'analyse de la structure démographique montre que la population communale est relativement jeune. Néanmoins, le solde négatif des naissances permet d'expliquer en partie la baisse de la part des très jeunes habitants (0-14 ans). Par ailleurs, la commune affiche un certain vieillissement de la population. En effet, entre 2007 et 2012, la part des habitants ayant plus de 60 ans a augmenté passant de 23,3% à 24,5% de la population.

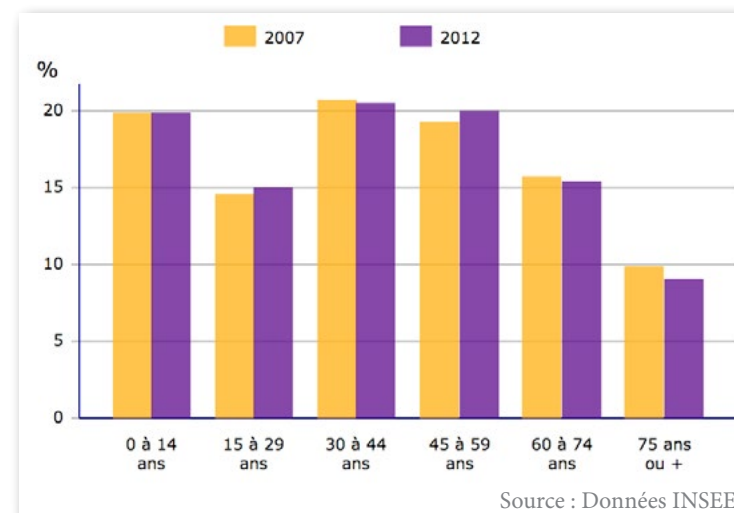
De ce fait, il semble nécessaire d'anticiper les répercussions de telles évolutions sur la demande de logements. En effet, les seniors par exemple, peuvent rechercher des logements de plus petites tailles, adaptés, plus fonctionnels et à proximité des commerces et des services.

Ces observations peuvent donc laisser présager une demande accrue de logements adaptés dans le centre ou à proximité directe.

Variation annuelle moyenne de la population de La Roquebrussanne



Population par grandes tranches d'âges en %



II - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

2. Profil et caractéristiques des ménages

Depuis les années 80, la taille des ménages est constante, soit en moyenne 2,6 personnes par ménage.

Des changements structurels dans la composition des ménages

Au travers de l'analyse de la composition des ménages, il ressort qu'en 2012, un tiers des ménages sont des couples sans enfant (34,5% des ménages) et un autre tiers sont des couples avec enfant(s) (40,9%). Nous notons aussi une augmentation du nombre de ménages dont la famille est un couple sans enfant (passant de 302 à 331 entre 2007 et 2012). Rappelons que les jeunes ménages et les primo-accédants tout comme certains seniors sont susceptibles de rechercher des logements de plus petite taille et plus abordables financièrement.

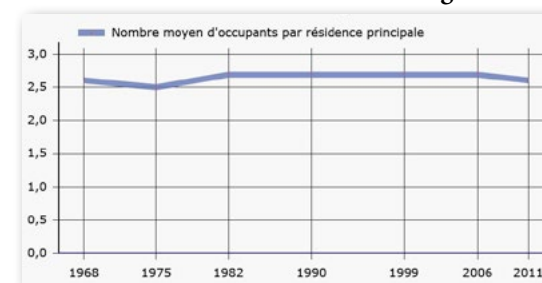
De plus, le nombre de personnes vivant seules est aussi en augmentation. En 2007, cela représente 186 ménages de la commune contre 166 en 2012. Nous pouvons nous interroger sur le lien avec l'augmentation du nombre de personnes âgées isolées.

Les familles monoparentales représentent une part non négligeable de la population : environ 70 familles monoparentales sont installées sur le territoire ce qui représente une proportion de familles susceptibles d'être en situation de précarité.

Les ménages s'installent dans la durée

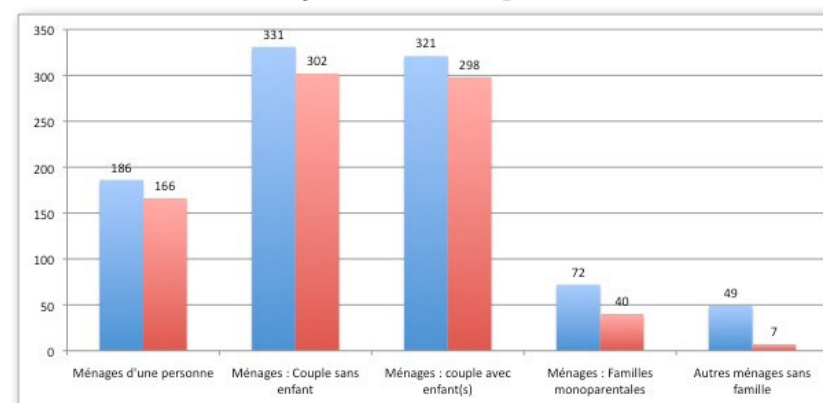
Plus des deux tiers des ménages habitent dans le même logement depuis plus de 5 ans. De ce fait, et en prenant en compte l'augmentation croissante de la population principalement due aux constructions neuves, nous pouvons estimer qu'il y a peu de rotation des ménages dans la commune.

Évolution de la taille des ménages

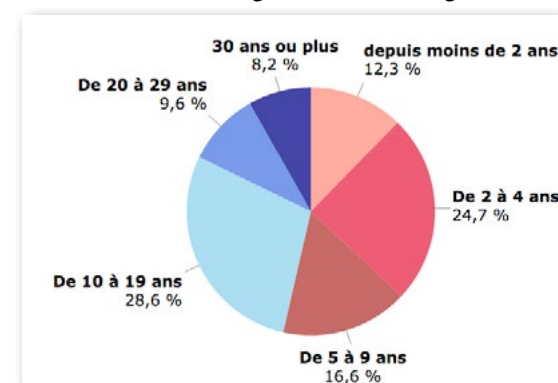


Source :
Données INSEE

Ménages selon leur composition



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2011



Source :
Données INSEE

II - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

En prenant en compte les caractéristiques de la démographie et le profil des ménages, il semble intéressant de réaliser des projections pour estimer les futurs besoins en logement.

Nous avons réalisé plusieurs scénarios de développement en se basant sur différents taux de variation de la population déjà observés (scénario 1 et 2) et un troisième qui envisage un ralentissement du rythme de croissance afin d'estimer le nombre d'habitants à l'horizon 2025.

Rappelons que ces chiffres prennent en compte la notion de «point mort», qui implique que face à la baisse de la taille des ménages ou encore aux phénomènes de desserrement familial, une commune soit contrainte de proposer une offre de logements plus importante et variée pour conserver sa population.

La commune aimerait atteindre les objectifs proposés dans le scénario 3 compte tenu des retards déjà pris en termes de programmation d'équipements et de ses capacités financières actuelles.

Ce rythme de croissance de 1% est également en adéquation avec les perspectives portées par le SCoT de la Provence Verte.

	Population en 2016	Variation annuelle de population (%)	Population à l'horizon 2025	Augmentation de la population 2016-2025	Nombre de logements à construire sur 11 ans pour 2,6 personnes par logements	Nombre de logements supplémentaires à construire sur 11 ans pour satisfaire «le point mort» (hypothèse 25%)	Nombre total de logements à construire par an pour 2,6 personnes par logements
Scénario 1 : la poursuite du rythme de croissance de la période 1990-2009	2 700	3,2%	3 585	885	340	85	39
Scénario 2 : la poursuite du rythme de croissance de la période 2009-2014	2 700	2,5%	3 372	672	258	65	29
Scénario 3 : un ralentissement volontariste du rythme de croissance	2 700	1%	2 953	253	97	24	11

ENJEUX SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

- Maîtriser la croissance démographique et urbaine dans l'objectif de promouvoir un développement cohérent avec les capacités d'accueil du territoire
- Anticiper la demande en logement de petite taille mais également dans le centre ou à proximité directe

II - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

3. Le logement

Le nombre de logements suit l'évolution démographique de la commune

L'augmentation du nombre de logements est restée positive et relativement stable entre 1982 et 1999 avec en moyenne 15 logements par an mais a augmenté de façon fulgurante à partir de 1999 :

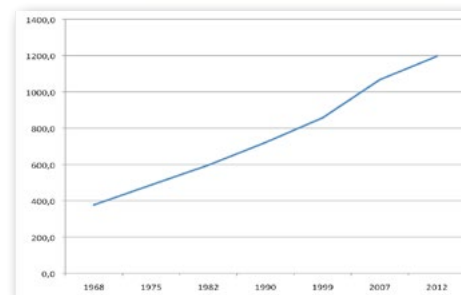
- 26,3 logements par an en moyenne entre 1999 et 2007 ;
- 35 logements par an en moyenne entre 2007 et 2011 ;
- 26 logements par an en moyenne entre 2011 et 2013.

La construction de nouveaux logements s'est quelque peu atténuée ces dernières années. Ces périodes s'expliquent en partie par les évolutions réglementaires des documents communaux successifs.

Un taux de vacance supérieur à celui du territoire intercommunal

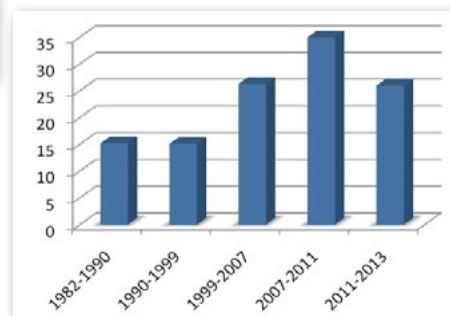
En 2011, la commune est composée pour 78,5% de résidences principales, contre 12,7% de résidences secondaires et 8,8% de logements vacants. Néanmoins, en moins de 10 ans, entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a doublé passant de 51 à 111 logements. Dernièrement, nous observons une diminution de la part des logements vacants, entre 2006 et 2011, passant de 13,2% à 8,8% de la part des logements de La Roquebrussanne, correspondant ainsi à 107 logements en 2011. Ce taux de vacance reste largement supérieur à celui du territoire de la communauté de communes du Val d'Issole qui est de 6,4% en 2011.

Ces logements vacants sont probablement en partie localisés dans les maisons et les immeubles vétustes du village étant donné que ce secteur concentre la majeure partie du bâti ancien. Il semble intéressant, au travers d'outils, de permettre la réhabilitation ou la reconstruction des logements vacants.

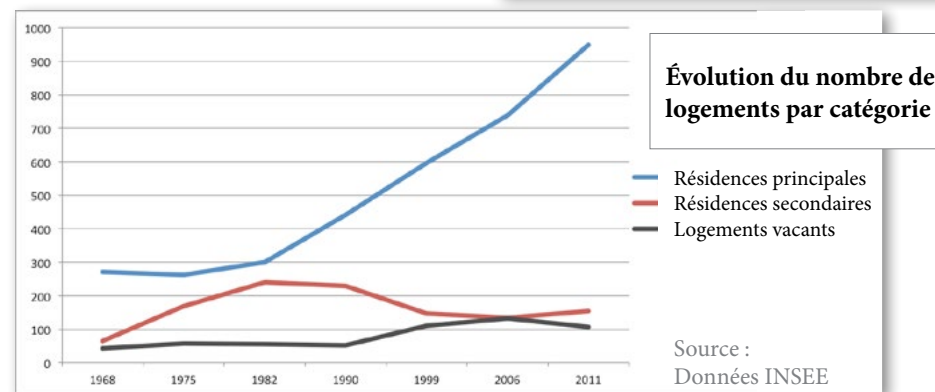


Évolution du nombre de logements

Nombre de nouveaux logements par an



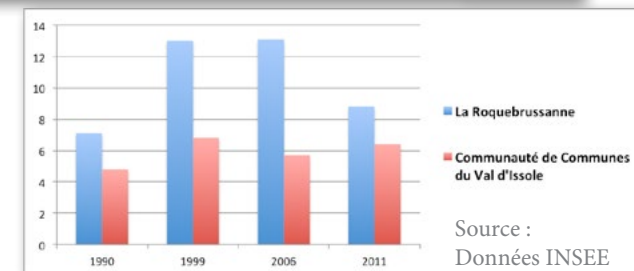
Source :
Données INSEE



Évolution du nombre de logements par catégorie

Source :
Données INSEE

Taux de vacance (en %)



Source :
Données INSEE

II - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

L'habitat individuel prédomine

Un quart du bâti de la commune est vieux de plus de 60 ans. Un tiers de ces logements anciens sont des appartements situés dans le centre-bourg. À partir de 1946, nous pouvons constater d'ailleurs une amplification du schéma de production suivant : un écart marquant entre une production importante de maisons individuelles et une production faible de logements collectifs. En outre, cette production massive de constructions individuelles témoigne des phases d'étalement urbain.

Une légère augmentation de la production de logements collectifs

Si en 2006, nous constatons la construction de 45 logements collectifs, entre 2010 et 2013, seulement 7 logements collectifs ont été construits sur les 78 nouveaux logements construits à cette même période. Cela représente moins de 9% des nouvelles constructions ce qui poursuit la prédominance d'habitat individuel.

Les résidences principales : des logements de grandes tailles

L'analyse de la typologie des résidences principales montre qu'elles ont en grande partie 4 pièces ou plus (70,7% des logements en 2011). Par conséquent, les logements de petite taille se font rares sur la commune. Seulement 1,8 % des résidences principales font une pièce et 7,9% font 2 pièces et ne permettent pas de répondre à une pluralité de situations sociales (jeunes, personnes âgées, personnes seules, ménages modestes).

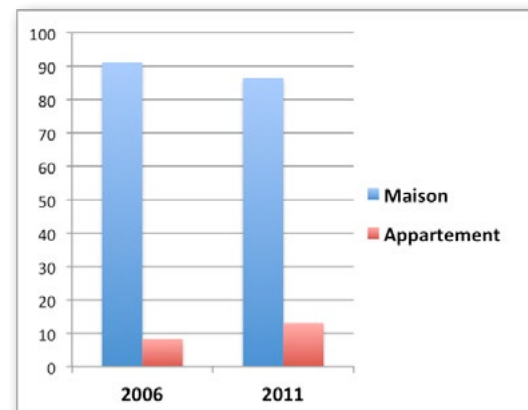
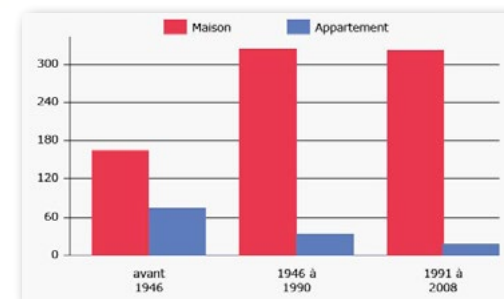
Diversification des modes d'habiter

La commune souhaite développer des programmes d'habitats collectifs et intermédiaires afin :

- de réaliser des projets d'aménagements d'ensemble cohérents et durables,
- de réduire la production de logements individuels au coup par coup,
- de proposer un véritable parcours résidentiel pour chaque phase de la vie.

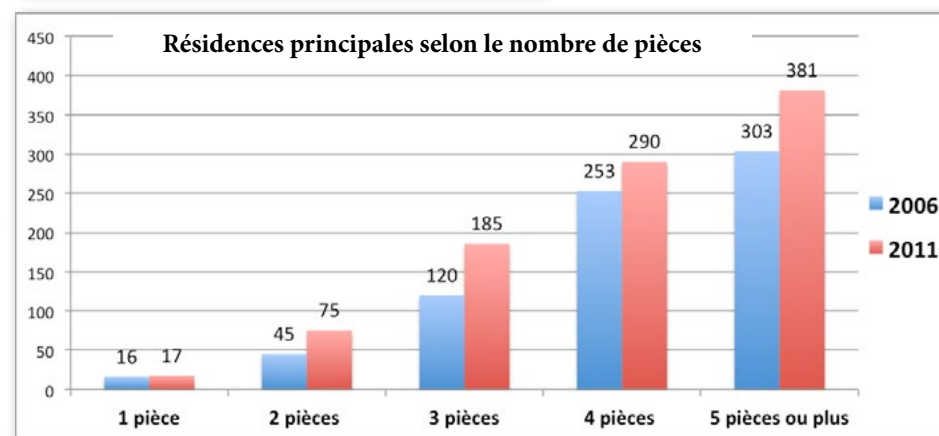
**Résidences principales en 2011
selon le type de logements et la
période d'achèvement**

Source :
Données INSEE



**Types de logements
sur la commune
(en %)**

Source :
Données INSEE



Source : Données INSEE

II - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Une insuffisance du parc locatif

Le développement urbain de La Roquebrussanne s'est donc principalement opéré ces dernières décennies sous forme de maisons individuelles. En outre, une grande majorité des résidences sont occupées par des ménages qui sont propriétaires (76,3%). Cette tendance se confirme également sur les territoires de la communauté de communes du Val d'Issole (79,4%) ainsi que sur celui du SCoT de la Provence Verte (69,3%).

Il en résulte une sous représentation de l'habitat locatif. Cette observation est particulièrement importante sur le territoire de la communauté de communes du Val d'Issole (uniquement 17,5 % des résidences principales sont des habitats locatifs) tandis qu'à La Roquebrussanne la part est relativement supérieure (19,4 %) ce qui reste tout de même loin derrière le territoire du SCoT (27,1 %) ou du département (37 %).

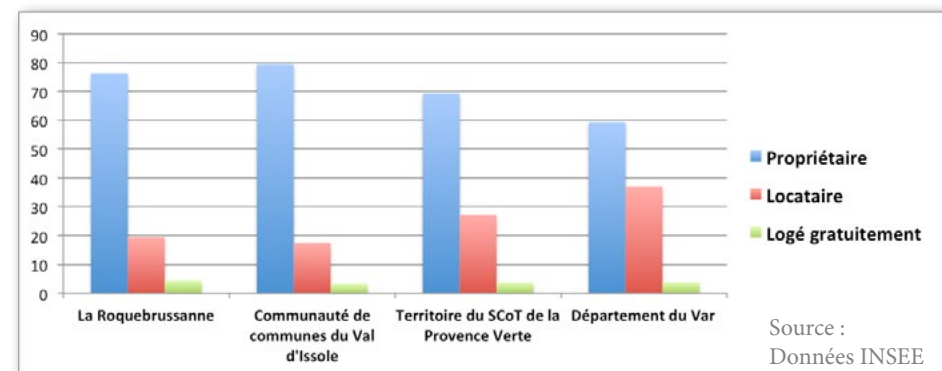
Cette répartition entre propriétaire et locataire s'explique en partie par la structure du parc (prédominance de l'individuel). Une telle organisation peut poser des problèmes de parcours résidentiel, de rotation interne des ménages ou tout simplement d'inadaptation de l'offre à la demande locale.

Un taux de logements sociaux en baisse

Par ailleurs, on relève un recul du taux de logement sociaux du fait d'une production sociale ne suivant pas le rythme d'une production privée nettement supérieure. En 2006, la commune comptabilisait 32 logements sociaux soit une part de 4,4% des résidences principales. En 2013, malgré la légère augmentation du parc locatif social, portant leur nombre à 40 logements sociaux, cela ne représente plus que 3,3% de la part des résidences principales. Même si ce taux reste faible, il est tout de même important et prouve la volonté communale d'agir sur cette thématique. Elle n'est en effet ni soumise à un PLH, ni à l'article 55 de la loi SRU.

La commune compte également 1 logement conventionné par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2010 (en %)



Face aux constats de l'analyse portant sur le logement et l'habitat, la commune désire assurer la mixité sociale et les possibilités de parcours résidentiels sur son territoire par le soutien au développement d'opérations de logements locatifs et sociaux. La diversification des statuts d'occupations des logements par le biais d'un développement de l'offre locative et des programmes d'accessions vise à compléter l'offre d'habitat.

Cette dimension portant sur l'habitat est essentielle pour limiter des répercussions négatives sur l'économie locale. Assurer l'installation des jeunes et des actifs est une condition pour permettre aux entreprises de trouver une main d'œuvre locale qui trouve alors des logements adaptés à ses attentes.

Par ailleurs, la faiblesse du parc social réduit les possibilités de rotations au sein de la commune et l'accès au logement pour les populations aux besoins spécifiques ainsi qu'aux ménages précaires. La commune souhaite agir dans ce sens pour réduire ces inégalités d'accès au territoire. Notons que le taux d'effort (part des revenus alloués aux dépenses du logement) s'en trouverait réduite, augmentant ainsi le pouvoir d'achat local de ménages à bas revenus.

II - ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

La commune a souhaité définir un scénario de développement urbain préconisant davantage de mixité urbaine avec une production d'habitat répartie suivant la règle dite des trois tiers (35% d'habitat individuel, 30% d'habitat collectif, 35% d'habitat intermédiaire). De ce fait, il est possible de réaliser des projections afin d'estimer l'offre en logements (voir tableau ci-contre).

Par ce choix, la commune exprime son intention de réduire la consommation d'espaces. En effet, cette nouvelle répartition de l'habitat assure une gestion économe des sols en réduisant considérablement les futurs besoins fonciers.

	Nombre de logements à construire par an pour 2,6 personnes par logements (11 permis)
Variante 1 : poursuite de l'actuelle répartition dans la production de logements	
90 % d'habitat individuel	10
10% d'habitat collectif	1
Variante 2 : vers davantage de mixité urbaine	
35 % d'habitat individuel	4
30 % d'habitat collectif	3
35 % d'habitat intermédiaire	4

	Nombre de logements à construire par an pour 2,6 personnes par logements (11 logements/an)	Densité urbaine	Besoins en foncier par an (en ha)	Besoins en foncier à l'horizon 2025
Variante 1 : poursuite de l'actuelle répartition dans la production de logements				
90% d'habitat individuel	10	8 logts/ha	1,24 ha	10,91 ha
10% d'habitat collectif	1	50 logts/ha	0,02 ha	
Variante 2 : vers davantage de mixité urbaine				
35% d'habitat individuel	4	8 logts/ha	0,62 ha	6,52 ha
30% d'habitat collectif	3	50 logts/ha	0,06 ha	
35% d'habitat intermédiaire	4	20 logts/ha	0,25 ha	

ENJEUX SUR L'HABITAT

- Encourager les projets alternatifs à la maison individuelle tel que l'habitat collectif et habitat intermédiaire
- Développer l'offre locative et sociale
- Mobilisation des logements vétustes en centre-bourg en mettant en place des outils nécessaires à la réhabilitation et à la reconstruction

III - ANALYSE DU TISSU ÉCONOMIQUE

1. Les emplois sur la commune

Une activité économique dynamique

En 12 ans, de 1999 à 2011, le nombre d'emplois a augmenté en passant de 263 emplois à 462 emplois soit un taux d'accroissement de +0,57%. Cela correspond à un chiffre relativement élevé par rapport aux communes situées sur le territoire du futur PNR de la Sainte-Baume.

Une économie liée aux besoins de sa population

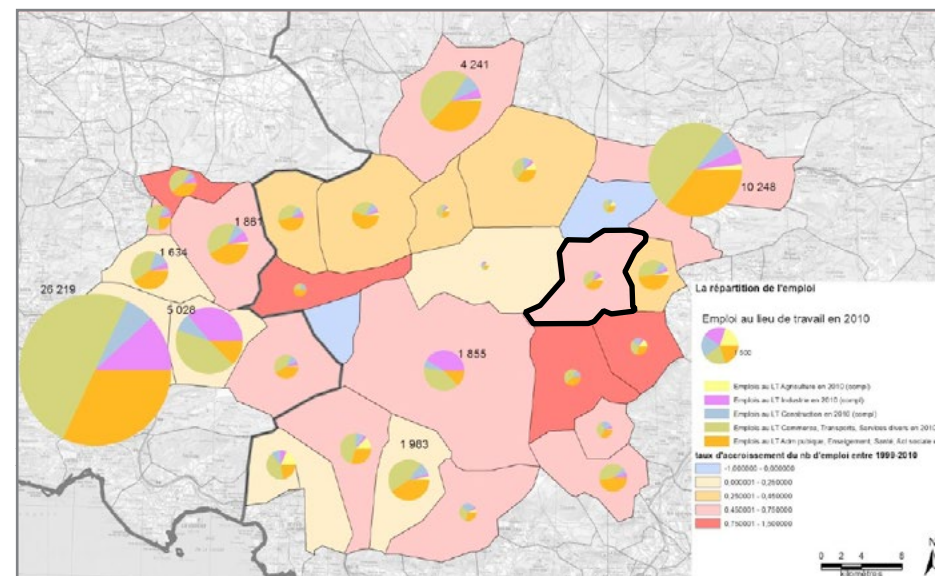
La Roquebrussanne est une commune rurale dont la vocation résidentielle lui donne un statut de village. En outre, les emplois locaux agissent principalement sur l'économie de proximité.

Deux secteurs d'emploi prédominent sur la commune en 2011 :

- le domaine du commerce, des transports et des services représentant 38,7% des emplois. En effet, la commune est dotée de plusieurs petits commerces de proximité situés dans le village.
- le domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale représentant 39,6% des emplois. L'activité tertiaire représente par conséquent une part importante de l'activité locale.

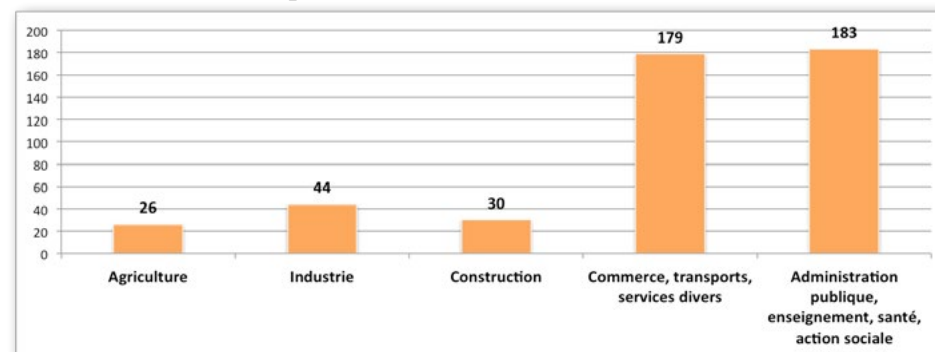
Le domaine de l'agriculture représente uniquement 5,6% de l'emploi communal alors que la surface agricole est très importante sur la commune (cf partie agricole).

Évolution du nombre d'emploi entre 1999 et 2010
et leur répartition par secteur économique en 2010



Source : Diagnostic territorial partagé du territoire de projet du PNR de la Sainte-Baume

Emplois selon le secteur d'activité en 2011



Source : Données INSEE

III - ANALYSE DU TISSU ÉCONOMIQUE

2. La population active

Une augmentation du nombre d'actif

La part d'actifs a augmenté entre 2006 et 2011, représentant respectivement 67,7% puis 71,5% des habitants âgés de 15 et 64 ans. Toujours selon l'INSEE, ils représentent 69,3% en 2012.

En 2012, 1559 habitants sont âgés entre 15 et 64 ans dont 1081 actifs, 139 chômeurs (soit 8,9%) et 942 actifs ayant un emploi (soit 60,4%). La part restante, les 435 habitants (soit 30,6%) représente les étudiants, les stagiaires, les retraités, etc.

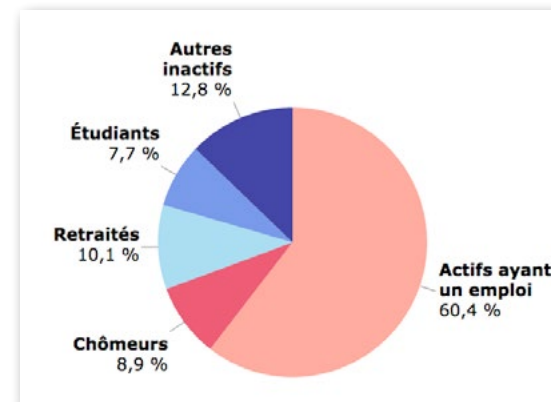
Une diminution du taux de chômage

Depuis les dernières années, le nombre de chômeurs a augmenté, il est passé de 121 chômeurs en 2007 à 139 en 2012. Les jeunes âgés de moins de 24 ans sont le plus concernés. Cependant, le taux de chômage a diminué passant de 13%, en 2007, à 12,8% en 2012. Cette baisse du taux de chômage s'explique par une augmentation plus importante du nombre d'actifs ayant un emploi.

Il est ainsi intéressant de souligner que la baisse du taux de chômage s'exprime en partie par l'attractivité du territoire pour des actifs.

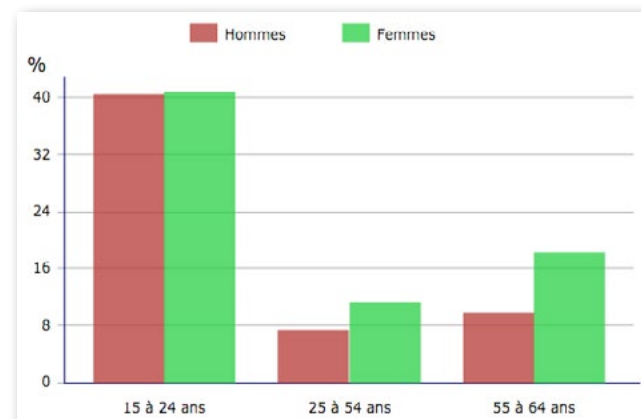
La création d'emplois sur la commune et la dynamisation de l'économie locale reste un objectif important pour la commune qui vise par exemple, à proposer un nouvel espace commercial à proximité du centre-bourg.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2011



Source : Données INSEE

Taux de chômage des 15-64 ans par sexe et âge en 2012



Source : Données INSEE

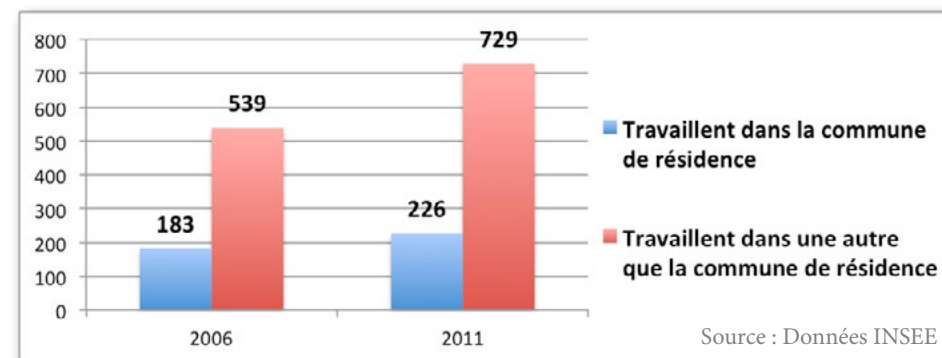
III - ANALYSE DU TISSU ÉCONOMIQUE

Une augmentation du nombre d'habitants travaillant sur le territoire communal

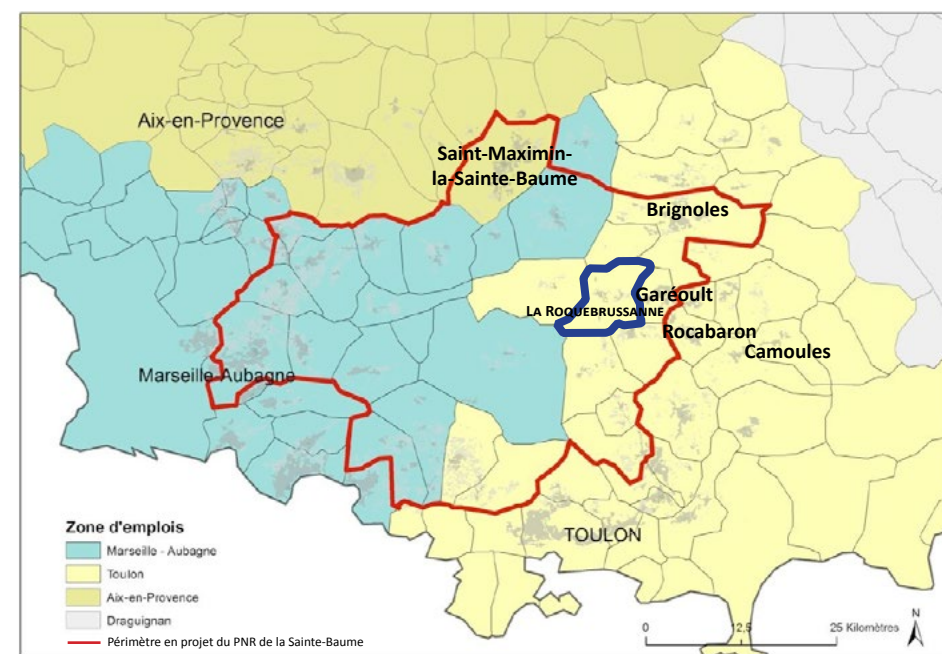
200 nouveaux emplois se sont créés sur la commune en l'espace de 12 ans, ce qui a engendré une hausse du nombre d'habitants travaillant sur la commune. Néanmoins, en 2011, 76,3% des actifs de La Roquebrussanne travaillent en dehors de la commune (78% en 2012). Ce taux de sortie, très important, s'explique par le fait que la commune fasse partie du bassin d'emploi de l'aire toulonnaise, ainsi que d'autres pôles attractifs situés à proximité de La Roquebrussanne tels ceux de Brignoles, Garéoult, Rocbaron, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, etc.

En 2012, La Roquebrussanne comptabilisait 358 emplois sur la commune dont 210 habitants actifs-résidents. Par conséquent, La Roquebrussanne attire 148 actifs extérieurs, soit l'équivalent d'un taux d'entrée de 41,4%. Par conséquent, les flux d'actifs représentant les déplacements pendulaires s'équilibrent avec un taux d'entrée et de sortie presque identique.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone



Les bassins d'emplois



Source : Diagnostic territorial partagé du territoire de projet du PNR de la Sainte-Baume

III - ANALYSE DU TISSU ÉCONOMIQUE

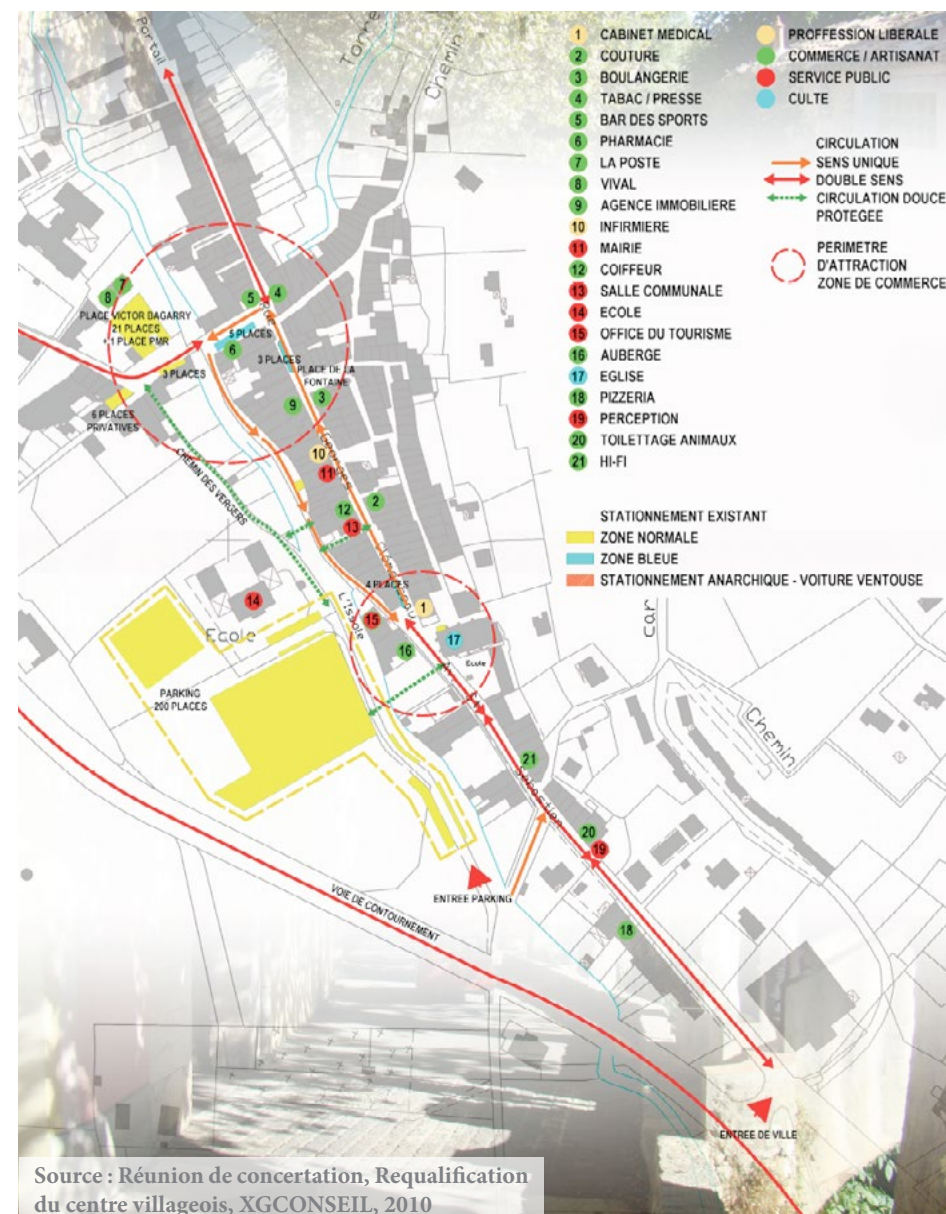
3. L'activité commerciale

Une activité commerciale centralisée participant au dynamisme communal

La Roquebrussanne est une commune rurale à vocation résidentielle. Cependant, son centre historique est doté de plusieurs petits commerces de proximité ainsi que de services (petite épicerie, boulangerie, bar, la poste, etc.). Leur localisation centrale permet de participer à l'attractivité et au dynamisme de la commune.

Afin de continuer à faire vivre le centre, la commune pourrait soutenir cette dynamique en renforçant la centralité au travers de la construction de nouveaux équipements, par des opérations de greffe urbaine ou en intervenant sur les bâtis anciens, dégradés ou vacants.

Si la commune dispose d'une offre de commerces et de services essentiels, elle reste cependant incomplète et gagnerait à être diversifiée ou renforcée. En outre, les habitants doivent se rendre sur des communes voisines pour effectuer leurs achats. Un projet d'implantation d'une surface commerciale sur la commune est à l'étude.



III - ANALYSE DU TISSU ÉCONOMIQUE

Un manque d'espace commercial

La carte ci-contre montre que la proportion entre le nombre de commerces de détail pour 1000 habitants est faible (inférieur à 2,5 établissements pour 1000 habitants). Toutefois, la commune de La Roquebrussanne ne possède pas de site commercial en périphérie contrairement aux communes voisines telles que Brignoles, Garéoult, Forcalqueiret et Rocbaron.

Le tissu commercial du centre-bourg répond difficilement aux besoins de la population locale générant ainsi une multiplication des déplacements en voiture dans les communes voisines pour motif d'achat.

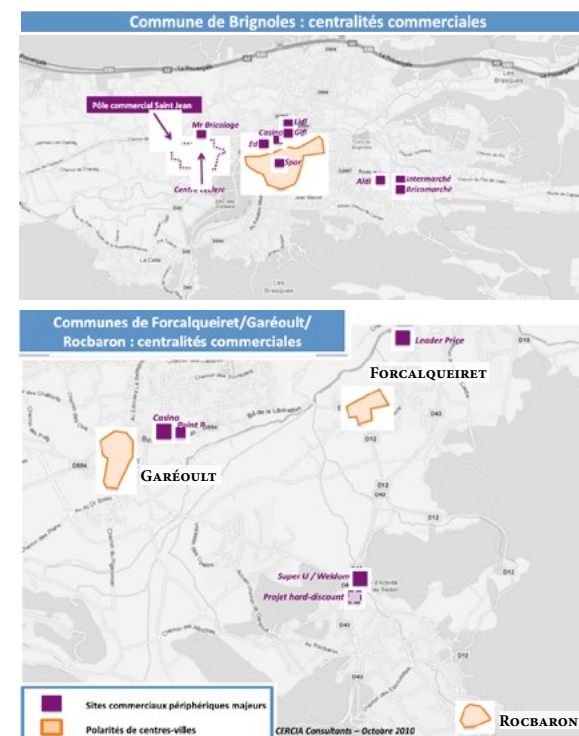
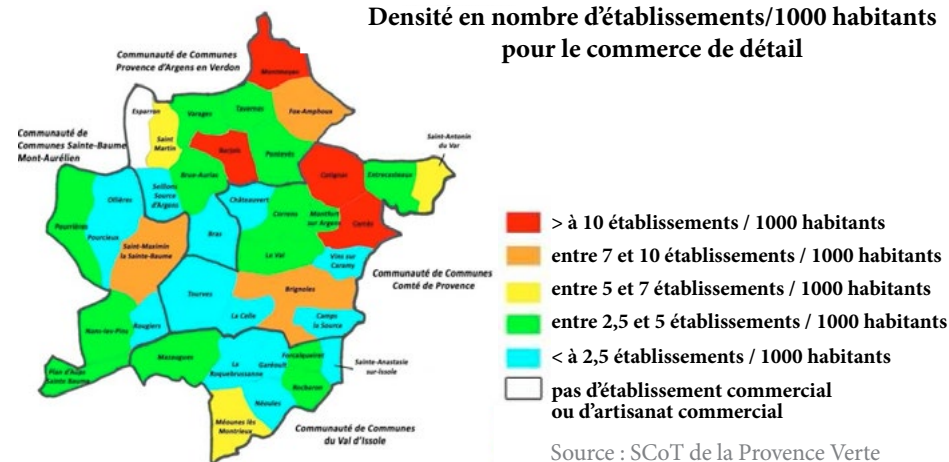
Un des objectifs du SCoT est d'ailleurs de réduire les déplacements pour limiter les émissions de gaz à effet de serre. Ainsi le manque d'une moyenne surface à destination des habitants de La Roquebrussanne a conduit la commune à envisager un projet de création d'une ZAE (Zone d'Activités Economiques) de proximité sur un emplacement prévu de 2,8 hectares.

Le développement de nouveaux espaces commerciaux (petite ou moyenne surface ou commerces de proximité) est une volonté communale importante. En ce qui concerne la moyenne surface, il semblerait donc nécessaire d'anticiper sa réalisation par le réaménagement du site stratégique du carrefour des Craous. En effet, ce projet commercial devra se situer en continuité du village afin de s'inscrire dans une logique de proximité. Rappelons que ce projet s'articule également avec celui d'une maison médicale.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

- Soutenir l'offre commerciale et renforcer la centralité du bourg grâce à l'implantation de nouveaux équipements
- Développer de nouveaux espaces commerciaux (petite ou moyenne surface ou commerces de proximité)

Densité en nombre d'établissements/1000 habitants pour le commerce de détail



III - ANALYSE DU TISSU ÉCONOMIQUE

4. Les équipements

La commune de La Roquebrussanne regroupe quelques équipements dont la majorité sont localisés dans le village et ses environs.

Elle recense ainsi en centre-bourg la mairie, une école maternelle et primaire, une médiathèque, une salle communale et un office du tourisme. À proximité du village se situe des équipements sportifs, une gendarmerie, une station d'épuration ainsi qu'une déchetterie.

Les équipements sont peu nombreux et la commune présente des retards en termes de programmation d'équipements. En effet, la station d'épuration de La Roquebrussanne mise en service en 2004 à une capacité nominale équivalent à 2500 habitants (d'après le rapport annuel de 2010 de Suez environnement et les Eaux de Provence) alors que la population est estimée en 2014 à 2700 habitants. En revanche, en 2010, 72% des habitations sont raccordés au service assainissement.

Par ailleurs, la commune est actuellement en manque d'espaces de santé de proximité en terme de premiers secours tel que les médecins généralistes, les infirmiers, les chirurgiens-dentistes et les masseurs kinésithérapeute. Néanmoins, un projet de maison médicale est actuellement à l'étude et devrait s'implanter à l'entrée Sud de la commune.

ENJEUX EN TERME D'ÉQUIPEMENTS

- Maîtriser la croissance démographique et urbaine afin d'avoir un développement pérenne en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire (en terme d'équipement public et de dimensionnement des réseaux tels que les voiries, les réseaux d'assainissement, etc.)
- Anticiper les besoins en équipements liés aux déchets et eaux usées

Emplacements
des différents
équipements
dans le centre et à
proximité

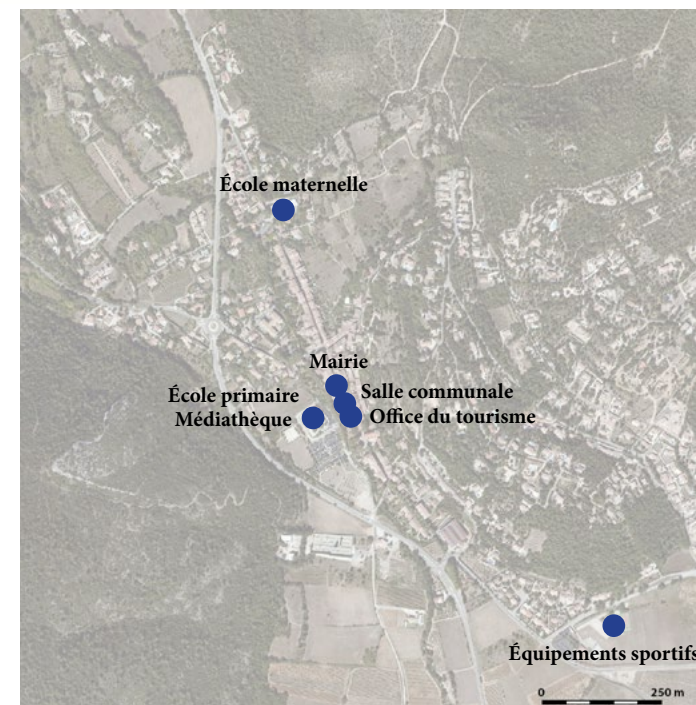


Schéma du réseau d'assainissement

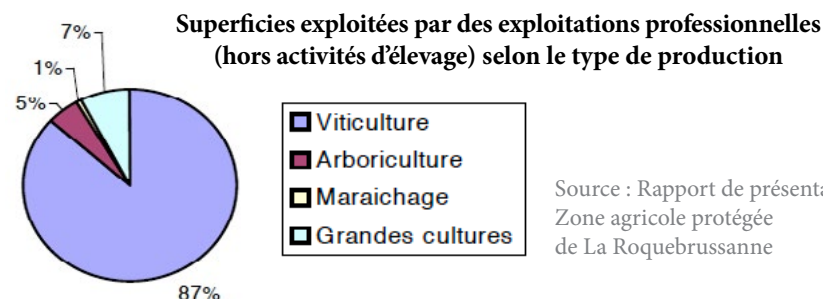
Source :
Rapport annuel du
Délégué 2010,
La Roquebrussanne,
Suez environnement,
Eaux de Provence.



IV - DIAGNOSTIC AGRICOLE

1. L'agriculture, identité forte du territoire

L'agriculture occupe une place importante sur le territoire de La Roquebrussanne. Avec près d'un tiers de la surface totale de son territoire, elle représente l'essentielle des zones anthropisées. En effet, la superficie de la zone agricole dans le PLU correspond à 1115 ha. Sa superficie et le nombre d'exploitation agricole de La Roquebrussanne sont largement supérieurs aux autres communes de la CCVI. Ses exploitations sont majoritairement orientées vers la viticulture. En 2012, la commune compte 33 exploitations agricoles et près d'une centaine d'actifs agricoles permanents qui cultivent près de 560 ha (hors activité d'élevage) dont 87% des terres exploitées sont en viticulture.



Source : Rapport de présentation
Zone agricole protégée
de La Roquebrussanne

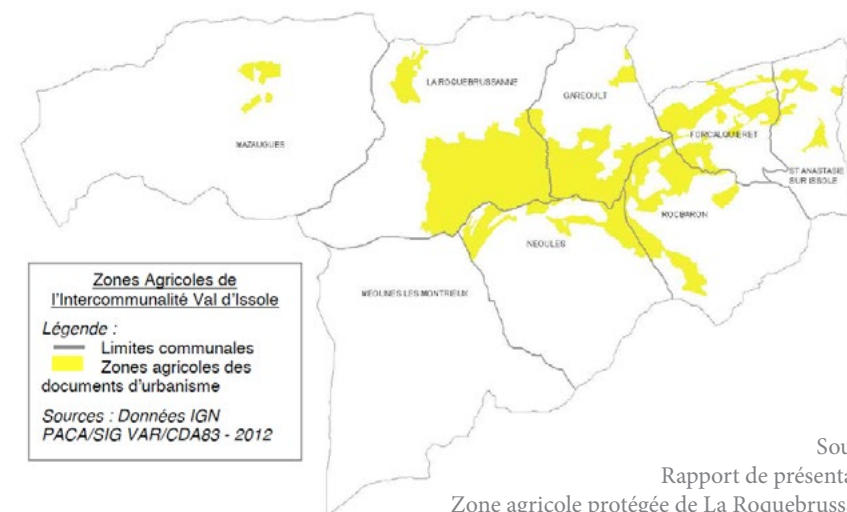
1.a. Les caractéristiques des exploitations agricoles

Viticulture

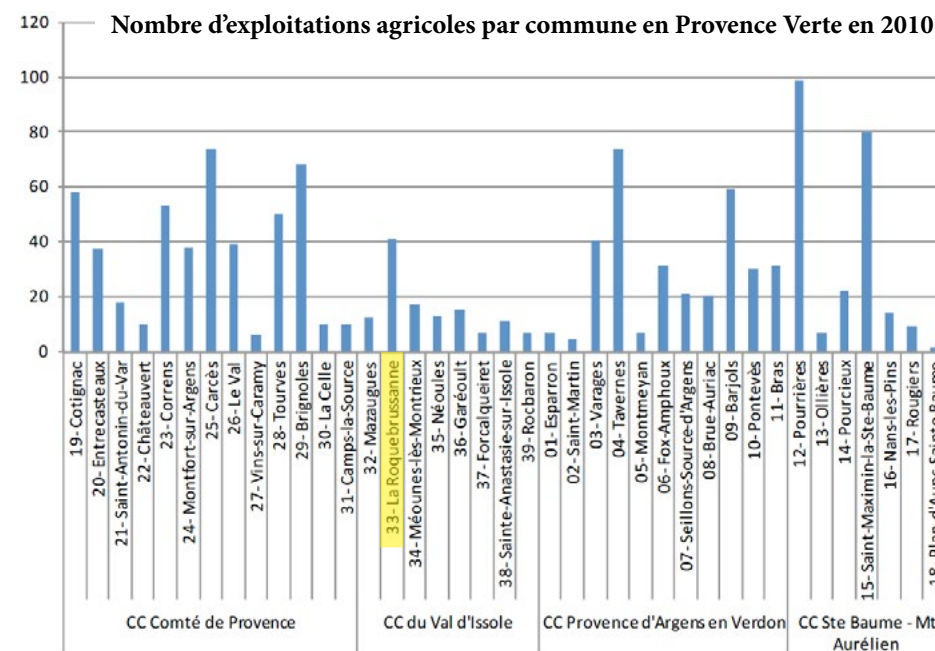
La commune compte 29 exploitations sur 33 qui exploitent des vignes dont 19 se sont spécialisées uniquement en viticulture. La majorité des exploitations s'appuient sur des structures coopératives pour transformer et commercialiser leur production.

Deux systèmes de transformation/commercialisation sont développés :

- la coopération auprès de caves coopératives ;
- démarche individuelle par la constitution de caves particulières.



Source :
Rapport de présentation
Zone agricole protégée de La Roquebrussanne



Source : SCoT de la Provence Verte

IV - DIAGNOSTIC AGRICOLE

Maraîchage

La commune compte 3 exploitations en maraîchage cultivant au total 5 ha. Ces 3 exploitations sont en polyculture c'est-à-dire qu'elles ne cultivent pas uniquement du maraîchage. Néanmoins, une exploitation est plus spécialisée dans cette filière que les autres avec 2,5 ha en maraîchage qui commercialise sa production en panier.

Grandes cultures

La commune compte 4 exploitations en grandes cultures. Ces exploitations sont en polyculture. La superficie moyenne des surfaces exploitées par ces professionnels en grandes cultures est de 10,4 ha dont une exploitation cultive 23 ha en céréales.

Arboriculture

Cette filière a tendance à se développer sur la commune vers la trufficulture. Aucune exploitation professionnelle n'est spécialisée dans cette filière mais 7 exploitants professionnels possèdent, en parallèle de leur activité principale, notamment viticole, des plantations arboricoles. Ces plantations sont de petites superficies de 0,4 à 2 ha sauf deux exploitations qui ont 8 et 15 ha. L'arboriculture sur la commune se compose d'oléiculture, de trufficulture et de vergers.

Élevage

La commune compte 5 activités d'élevage :

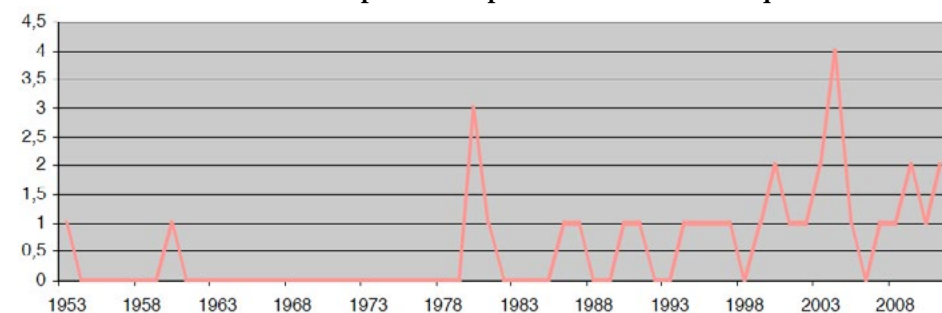
- Une exploitation en brebis avec 60 têtes pour la production de viande
- Une exploitation en ânes pour la production de savon au lait d'ânesse, etc.
- Une exploitation en apiculture (280 ruches) et aviculture (150 poules)
- Une exploitation en caprin avec 180 têtes pour la production de produits laitiers
- Une exploitation en cours d'installation en caprin.

Il convient de préciser que d'autres éleveurs (n'ayant pas leur siège sur la commune) utilisent des espaces de parcours sur la commune. On note également la présence d'activités équinés.

1.b. Dynamique positive concernant le renouvellement des exploitants

Entre 1953 et aujourd'hui, nous dénombrons une installation tous les deux ans. Deux « pics » d'installation ont eu lieu en 1980 (3 installations) et en 2004 (4 installations). Le graphique ci dessous présente ces évolutions.

Année d'installation des exploitations professionnelles à La Roquebrussanne



Source : Rapport de présentation - Zone agricole protégée de La Roquebrussanne

Depuis les années 1980, nous remarquons qu'une réelle dynamique d'installation s'est instaurée. La population agricole communale est relativement jeune avec une moyenne d'âge est 45 ans. La commune compte 6 chefs d'exploitations de plus de 55 ans, dont 2 exploitations n'ont pas de repreneurs identifiés. Les exploitations dont la transmission sont principalement liées à un cadre familial. Les deux exploitations sans transmission assurée sont des exploitations viticoles en caves particulières et représentent au total 38 ha.

IV - DIAGNOSTIC AGRICOLE

2. Les dynamiques de l'activité agricole

2.a. Un territoire bénéficiant de nombreux labels

Les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine apportent une reconnaissance et une valorisation des produits agricoles concernés. Cette identification est de sources diverses, elle peut être liée à une manière de travailler, à un territoire, à une tradition, à des engagements environnementaux, etc. L'objectif de ces signes est de « tirer vers le haut » la qualité des produits et d'offrir une meilleure segmentation des marchés, de valoriser les savoir-faire et les bassins de productions agricoles traditionnels. Ils tendent également à favoriser une répartition équitable de la plus-value des produits de qualité tout au long de la chaîne de production et d'élaboration, à promouvoir la diversité des produits et à garantir l'identification de leur origine et de leur qualité.

Les Appellations d'Origine (AO)

L'AO est un signe officiel d'identification et un outil d'une politique de l'origine et de la qualité. La commune de La Roquebrussanne bénéficie de :

- AOC AOP Coteaux Varois (d'une superficie de 1061 ha)
- AOC Huile d'Olive de Provence

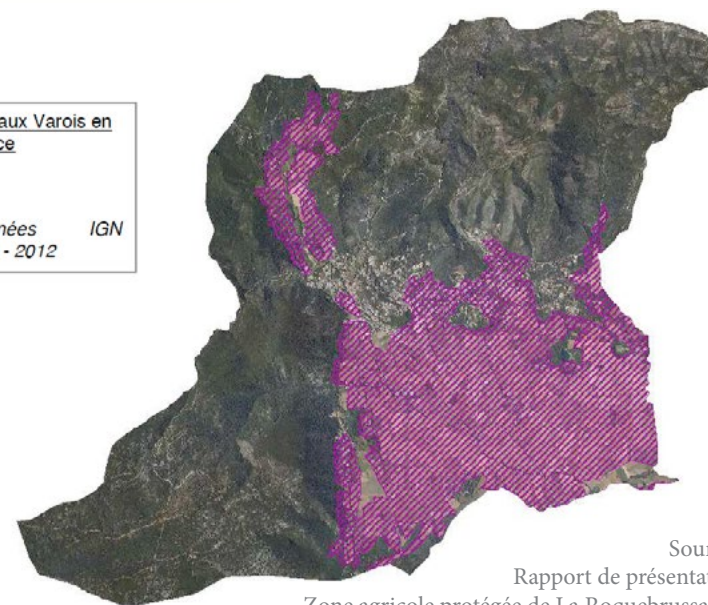
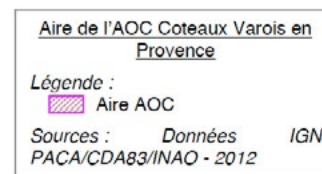
Seule l'AOC AOP Coteaux Varois en Provence est identifiée à l'échelle parcellaire. Pour les autres labels, les aires géographiques sont identifiées à l'échelle communale.

Les Indications Géographiques Protégées (IGP)

L'IGP identifie un produit agricole, brut ou transformé. La Roquebrussanne bénéficie de :

- IGP Agneau de Sisteron
- IGP Miel de Provence
- IGP Méditerranée (ancien Vin de Pays)
- IGP Var (ancien Vin de Pays)

Concernant l'Agriculture Biologique, en 2011, on compte 12 agriculteurs bio dont 10 viticulteurs, 1 éleveur et 1 maraîcher/arboriculteur/oléiculteur.



2.b. Divers projets agricoles en devenir

Les exploitants de la commune ont divers projets en vue de conforter et de développer leurs activités :

- agrandissement surfacique des exploitations
- projets d'extension ou construction en neuf de bâtiments techniques ou de logement
- diversification culturelle
- agritourisme

Agritourisme

Plusieurs exploitations agricoles ouvrent leurs portes au public ou proposent des démarches innovantes afin de permettre aux visiteurs d'entrer en contact avec le métier d'agriculteur, de visiter les caves viticoles et le patrimoine vernaculaire des fermes et domaines. Deux exploitations à La Roquebrussanne projettent de faire des gîtes à la ferme.

IV - DIAGNOSTIC AGRICOLE

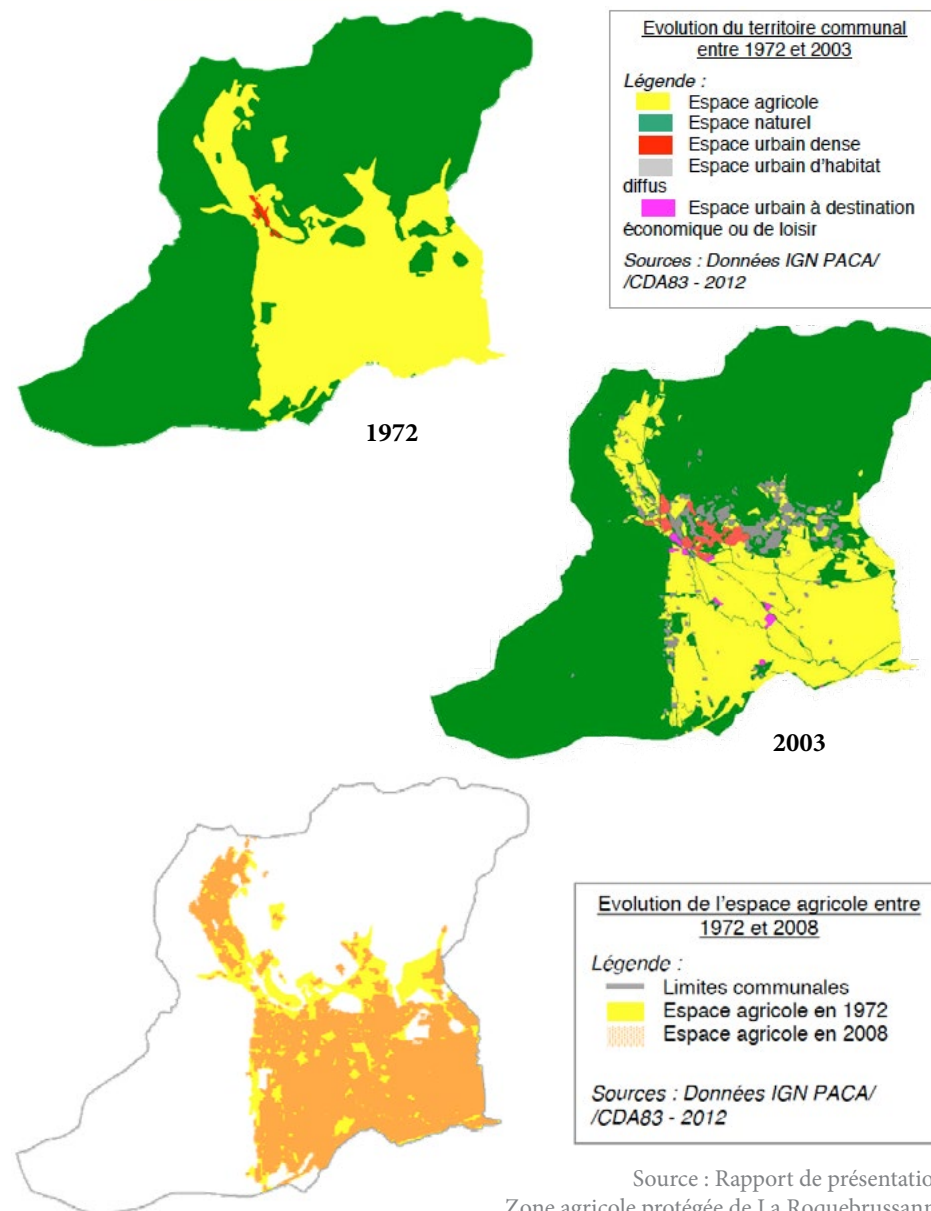
2.c. Un territoire sous l'influence du développement urbain

Depuis les années 80, La Roquebrussanne subit un développement urbain important notamment par de l'habitat diffus. Les cartes ci-contre montrent que la commune connaît une régression de l'espace agricole entre ces deux périodes au profit de l'espace urbain et de l'espace naturel. La consommation du foncier résulte principalement d'anciens espaces agricoles situés en zones urbaines. Cette tendance est constante jusqu'à aujourd'hui.

Au regard, de la croissance urbaine sur les 30 dernières années et les projections à horizon 2030, la question de la pression urbaine est centrale sur le territoire.

2.d. L'accès au foncier : une problématique récurrente

L'accès au foncier est jugé « difficile » à cause du prix élevé du foncier, de la concurrence avec d'autres activités, de la cabanisation, etc. De plus, l'implantation d'autres activités en zone agricole peut être générateur de conflit de voisinage. A ces constats, se rajoute la problématique de la rétention foncière et de la spéculation foncière de certains propriétaires. Par ailleurs, une autre problématique liée au foncier est présente sur la commune à savoir son morcellement.



Source : Rapport de présentation
Zone agricole protégée de La Roquebrussanne

IV - DIAGNOSTIC AGRICOLE

3. La création d'une ZAP, pour une agriculture préservée et encouragée

3.a. Le choix et les caractéristiques de la ZAP

La création d'une Zone Agricole protégée (ZAP) est une volonté politique affirmée des élus en vue de «préserver l'espace agricole». La ZAP de la Roquebrussanne fut validée le 31 mai 2013 et se révèle être la première ZAP du Var et la seconde de la Région PACA. Elle couvre 1081 hectares soit 30% du territoire communal.

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont définies par l'article L.112-2 du code rural comme étant «des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique». L'objet d'une ZAP est donc d'ériger la «vocation agricole» d'une zone en «servitude d'utilité publique». Elle devient alors un outil foncier qui permet de protéger les espaces agricoles de toute pression foncière. La ZAP permet de produire des conditions de pérennité sur les espaces agricoles. Cela est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité.

Plusieurs constats justifient la création d'une ZAP sur La Roquebrussanne :

- la situation géographique de la commune à proximité d'agglomérations
- la présence sur la commune d'agriculteurs très actifs pour lesquels il est nécessaire de protéger le foncier, support de leur activité
- la pression croissante de l'habitat qui se manifeste sur l'ensemble du canton
- la volonté de pérenniser, développer et diversifier l'agriculture
- la nécessité de protéger des espaces naturels et agricoles afin de préserver le cadre de vie et l'environnement communal
- la qualité et le potentiel de certains secteurs

La délimitation du périmètre de la ZAP englobe :

- l'ensemble de l'aire d'AOC, hormis les secteurs déjà urbanisés, intégrant prairies à la marge et boisements,
- les cultures maraîchères présentant un intérêt en termes d'agri-tourisme au plan départemental,
- les boisements limités en surface faisant partie intégrante des zones agricoles,
- et, plus généralement l'ensemble de la zone A du PLU qui s'étend sur près de 1100 ha.

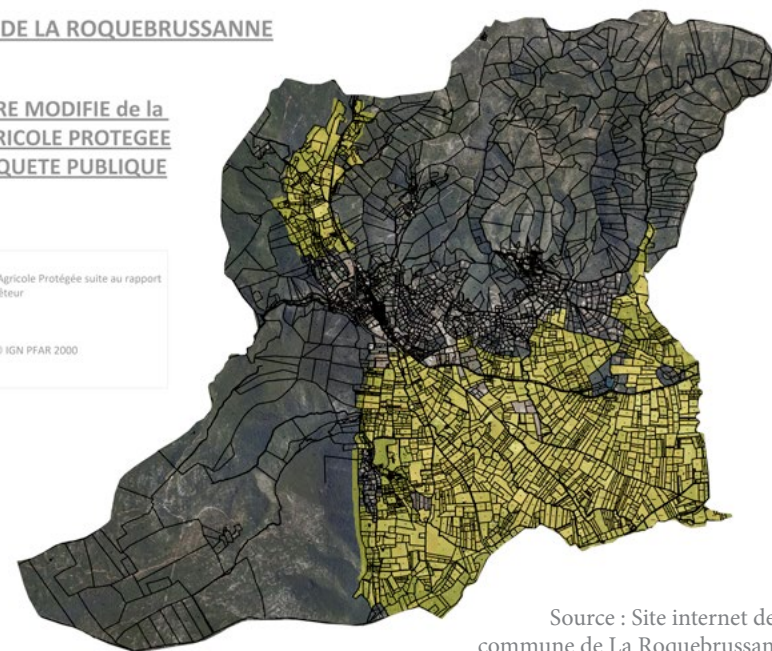
Néanmoins, ne sont pas pris en considération :

- les emplacements réservés : ER 79, qui a pour objet de création d'un bassin de rétention et ER 15 qui vise à la protection des vestiges archéologiques
- le périmètre de ZAD de 2005
- les périmètres de projet des espaces naturels sensibles des Laouciens

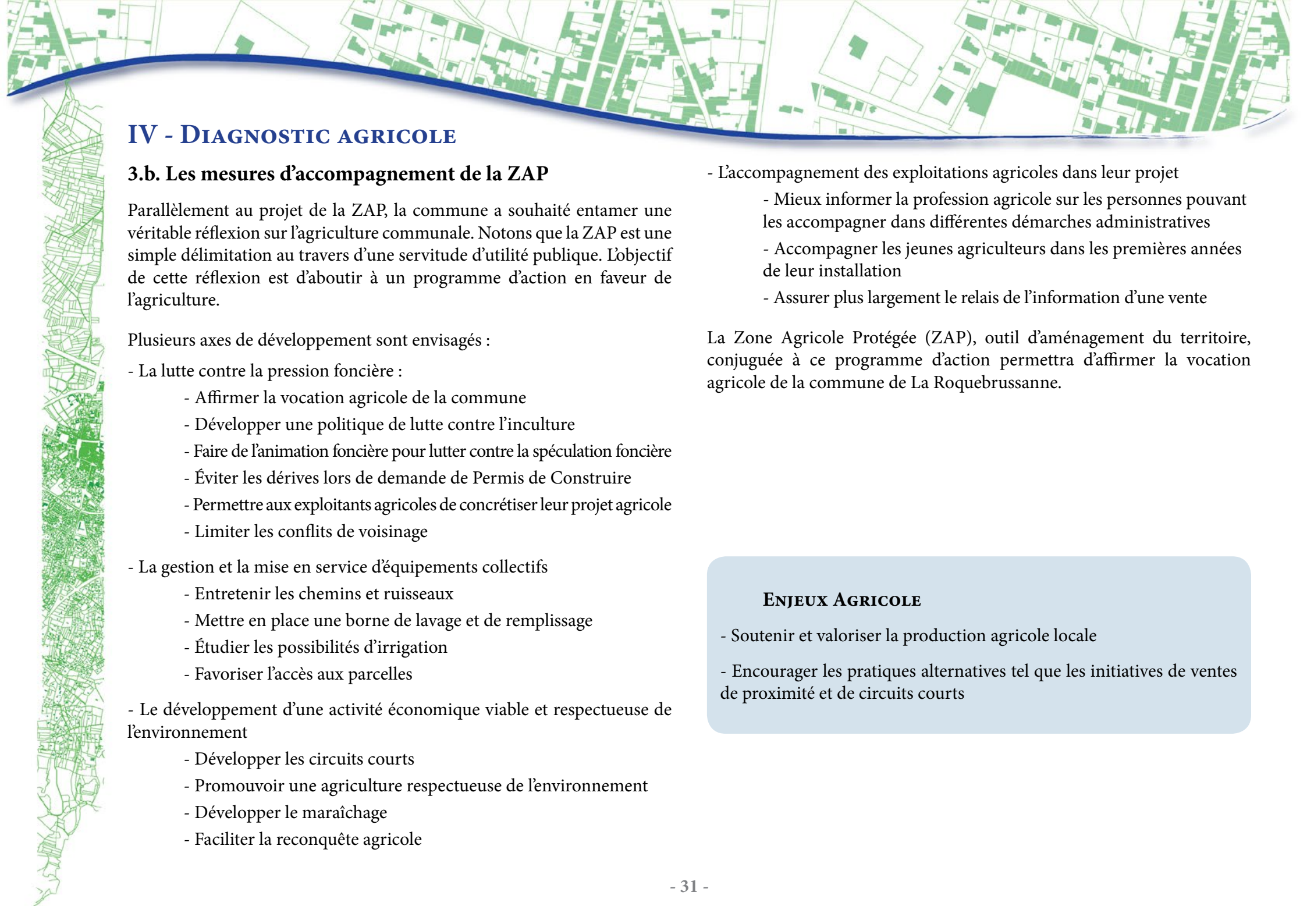
COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

PERIMETRE MODIFIE de la ZONE AGRICOLE PROTEGEE après ENQUETE PUBLIQUE

Légende:
■ Périmètre de la Zone Agricole Protégée suite au rapport
du Commissaire Enquêteur
□ Parcelles cadastrales
Sources: CDA83/ Cadastre
Fond: BD ORTHO 2008 * - © IGN PFAR 2000
Edition: Mars 2013
Echelle: 1cm = 0,27km



Source : Site internet de la
commune de La Roquebrussanne



IV - DIAGNOSTIC AGRICOLE

3.b. Les mesures d'accompagnement de la ZAP

Parallèlement au projet de la ZAP, la commune a souhaité entamer une véritable réflexion sur l'agriculture communale. Notons que la ZAP est une simple délimitation au travers d'une servitude d'utilité publique. L'objectif de cette réflexion est d'aboutir à un programme d'action en faveur de l'agriculture.

Plusieurs axes de développement sont envisagés :

- La lutte contre la pression foncière :
 - Affirmer la vocation agricole de la commune
 - Développer une politique de lutte contre l'inculture
 - Faire de l'animation foncière pour lutter contre la spéculation foncière
 - Éviter les dérives lors de demande de Permis de Construire
 - Permettre aux exploitants agricoles de concrétiser leur projet agricole
 - Limiter les conflits de voisinage
- La gestion et la mise en service d'équipements collectifs
 - Entretenir les chemins et ruisseaux
 - Mettre en place une borne de lavage et de remplissage
 - Étudier les possibilités d'irrigation
 - Favoriser l'accès aux parcelles
- Le développement d'une activité économique viable et respectueuse de l'environnement
 - Développer les circuits courts
 - Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement
 - Développer le maraîchage
 - Faciliter la reconquête agricole

- L'accompagnement des exploitations agricoles dans leur projet
 - Mieux informer la profession agricole sur les personnes pouvant les accompagner dans différentes démarches administratives
 - Accompagner les jeunes agriculteurs dans les premières années de leur installation
 - Assurer plus largement le relais de l'information d'une vente

La Zone Agricole Protégée (ZAP), outil d'aménagement du territoire, conjuguée à ce programme d'action permettra d'affirmer la vocation agricole de la commune de La Roquebrussanne.

ENJEUX AGRICOLE

- Soutenir et valoriser la production agricole locale
- Encourager les pratiques alternatives tel que les initiatives de ventes de proximité et de circuits courts

V - ÉTUDE DES DÉPLACEMENTS

1. Situation de la commune

La Roquebrussanne est située à 20 minutes des communes de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et de Brignoles. Elle profite également d'être à moins de trois-quarts d'heure de grandes villes telles que Toulon (à 35 min), Hyères (à 40 min), Aix-en-Provence et Aubagne (à 45min).

D'autres villes importantes se trouvent à un heure environ comme Marseille, Draguignan et Fréjus. Ces grands bassins d'emplois et d'équipements ne sont pas sans générer des déplacements pendulaires.



Source : Carte IGN

V - ÉTUDE DES DÉPLACEMENTS

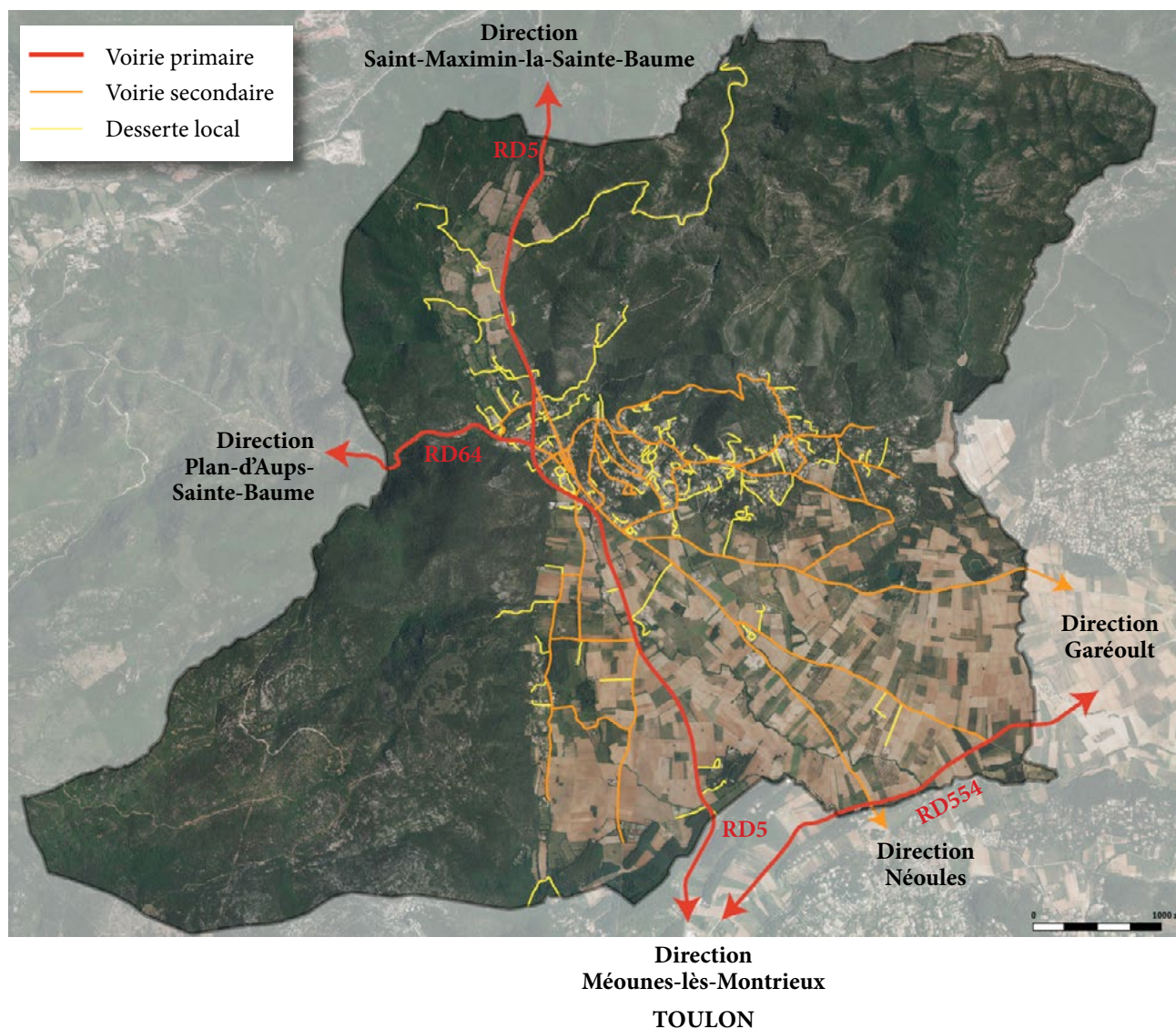
2. Le réseau viaire

La route départementale RD5 dessert la commune et permet de relier Toulon et Saint-Maximin-la-Sainte-Baume. Elle traverse la commune suivant un axe Nord-Sud. Elle contourne d'ailleurs le village sur sa partie Ouest.

La route départementale RD64 permet de rejoindre les communes de Mazaugues, Plan-d'Aups-Sainte-Baume, Gémenos et Aubagne.

Les voiries secondaires permettent de relier les différents quartiers de la commune mais desservent principalement les secteurs au centre de la commune. Deux départementales connectent le centre aux communes limitrophes situées au Sud-Est : Néoules et Garéoult.

Les voiries tertiaires permettent de desservir les habitations et les bâtiments agricoles. Elles sont principalement des voies sans issue. De nombreuses impasses sont présentes dans les quartiers pavillonnaires à l'Est du centre-bourg. Cela est la conséquence de la construction de lotissements, de divisions foncière et résulte des périodes d'étalement urbain.



V - ÉTUDE DES DÉPLACEMENTS

3. Les espaces de stationnement

La Roquebrussanne profite d'un grand parking de 200 places à proximité directe du centre-bourg sur la rive Ouest de la rivière de l'Issole. Il se situe notamment à proximité des commerces du centre-bourg (un maximum de 3 minutes à pied). Cet aménagement profite ainsi largement aux habitants et visiteurs.

En 2010, l'espace public du centre a fait l'objet d'une requalification afin :

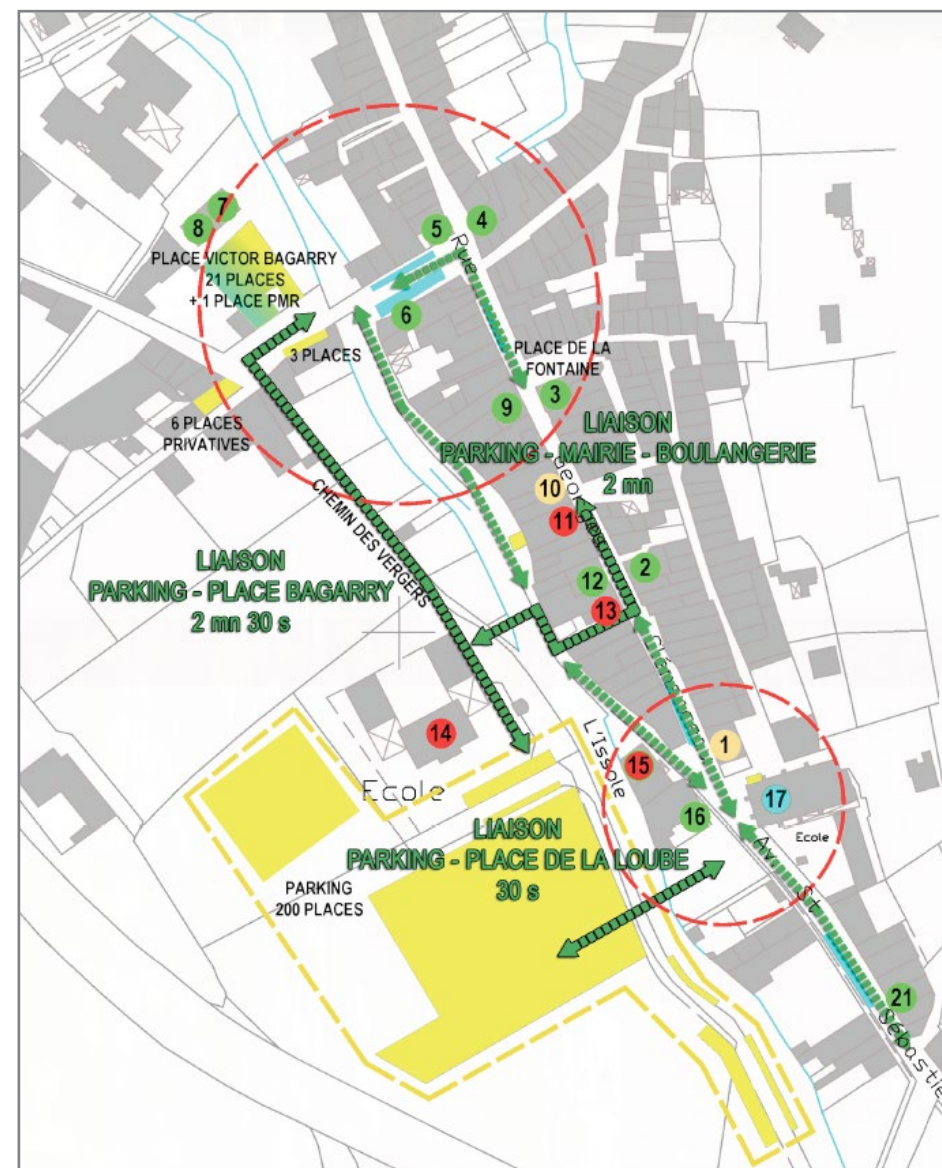
- de décongestionner l'espace public du centre-bourg en installant des zones bleues (où le stationnement est gratuit mais avec un temps limité),
- d'éviter d'avoir des voitures «ventouses» garés dans le centre-bourg et permet d'avoir des rotations qui profitent aux commerces,
- de réduire l'encombrement et la saturation de l'axe principal (la rue Georges Clemenceau),
- de favoriser les liaisons entre le grand parking et le centre-bourg.

Ces aménagements répondent notamment au fort taux de motorisation des ménages et à l'importante demande en stationnement.

Équipement automobile des ménages

	2011	%	2006	%
Ensemble	949	100,0	738	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	<i>691</i>	<i>72,8</i>	<i>516</i>	<i>69,9</i>
Au moins une voiture	887	93,4	681	92,3
<i>1 voiture</i>	<i>415</i>	<i>43,7</i>	<i>322</i>	<i>43,7</i>
<i>2 voitures ou plus</i>	<i>472</i>	<i>49,7</i>	<i>359</i>	<i>48,7</i>

Source : Données INSEE



Source : Réunion de concertation, Requalification du centre villageois, XGCONSEIL, 2010

V - ÉTUDE DES DÉPLACEMENTS

3. Les espaces de stationnement

Le diagnostic du PLU se doit de réaliser un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

À la Roquebrussanne on dénombre ainsi :

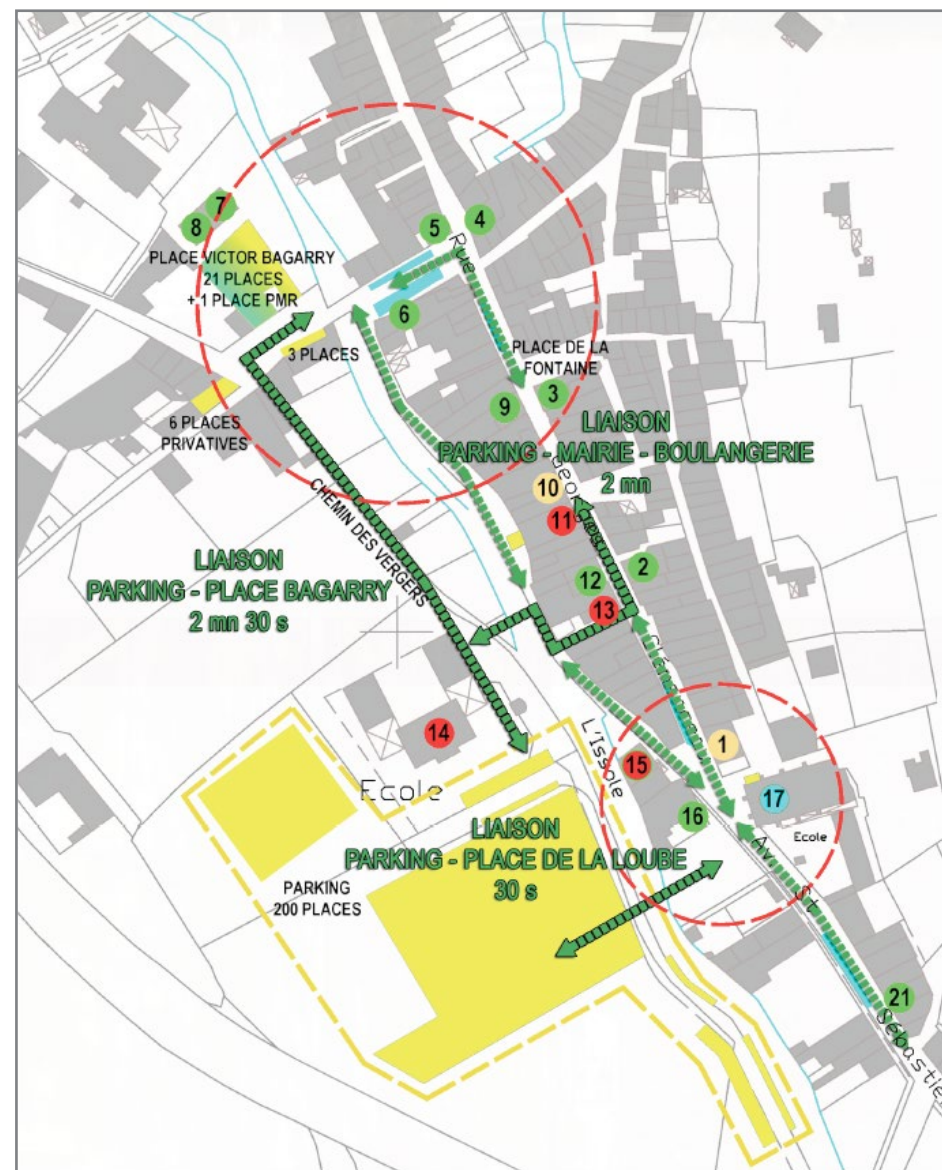
- 200 places sur le parking relais d'entrée de ville
- Stationnement anarchique à l'entrée de village (covoiturage spontané)
- 21 places + 1 PMR sur la place Victor Bagarry
- 10 places (dont 5 bleues) place des Marronniers
- 50 places (parking Chemin des Aires)
- 30 places environ le long de l'avenue du portail
- 7 places bleues rue Georges Clémenceau
- une vingtaine de places informelles sur l'Avenue Sainte-Sébastien

Ainsi que :

- 80 places au stade, 1 PMR, 1 place Bus
- 40 places (chemin du Pical)
- 10 places (carrefour D5/D64)

On dénombre donc plus de 300 places aux abords du centre grâce à l'aménagement du vaste parking relais d'entrée de ville. Notons que ce dernier se situe à moins de 2 minutes 30 à pied de la place Bagarry.

L'offre en place de stationnement peut être jugée satisfaisante. Lors d'éventuels travaux de réaménagements d'espace publics ou de voiries, des actions paysagères (plantations) pourraient être engagées pour limiter certains stationnements anarchiques ou pour aménager des aires de stationnement vélo. Une aire de covoiturage est à l'étude en entrée Sud.



Source : Réunion de concertation, Requalification du centre villageois, XGCONSEIL, 2010

V - ÉTUDE DES DÉPLACEMENTS

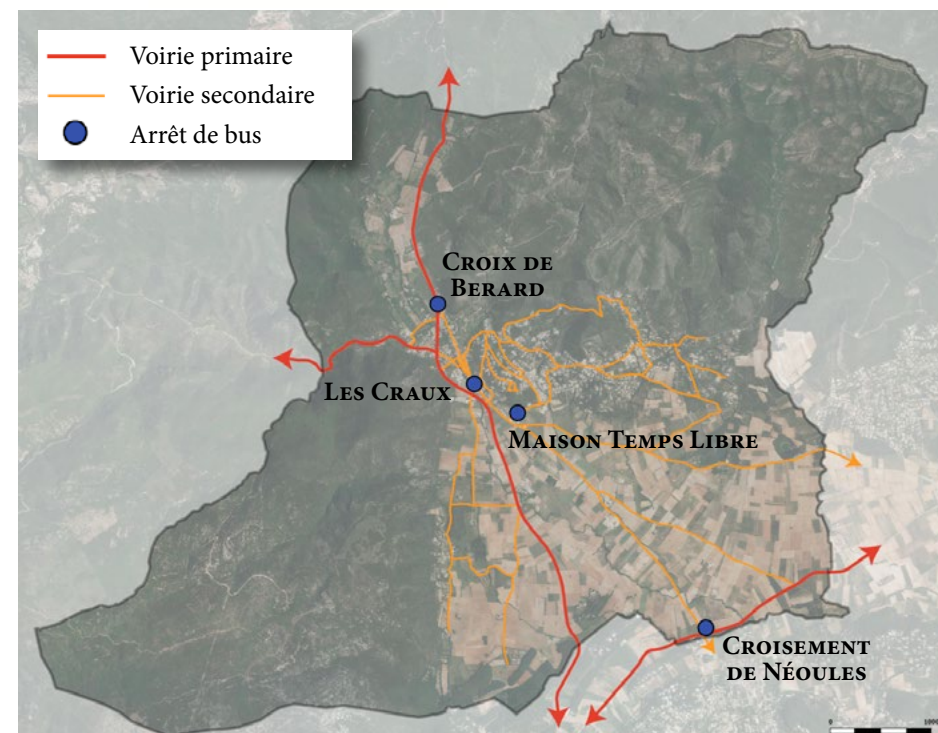
4. Les transports collectifs

En matière de transports collectifs, la commune bénéficie du réseau départemental Varlib qui relie La Roquebrussanne à l'ensemble des communes aux alentours (Brignoles, Gareault, Méounes-les-Montrieux, etc.) et également jusqu'aux grandes villes telles que Toulon et Hyères.

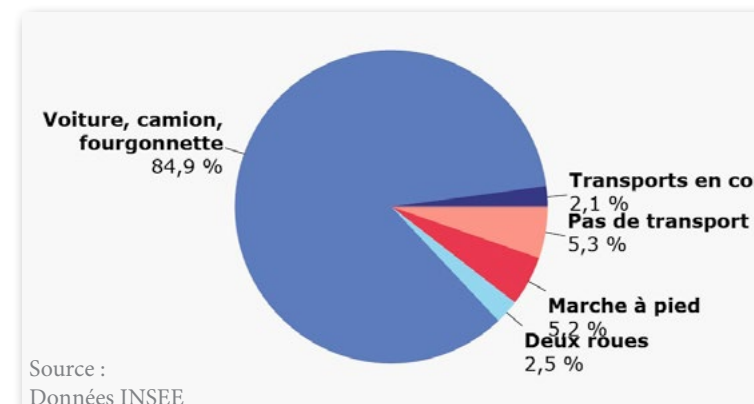
La Roquebrussanne possède quatre arrêts de bus dont trois sont situés dans le centre et une à la limite communale au Sud-Est qui est principalement destinée aux habitants de Néoules.

Cependant, leur utilisation semble assez limitée du fait du peu de fréquences et des horaires proposés. Les déplacements domicile-travail se font largement en voiture.

Les réflexions engagées portant sur une aire de covoiturage visent à réduire la prédominance de la voiture individuelle et ainsi à promouvoir des modes de déplacements responsables et durables (économie financière pour les usagers, réduction d'émissions de carbone, baisse des nuisances et du trafic, etc.)



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011



V - ÉTUDE DES DÉPLACEMENTS

5. Les liaisons douces

Le bourg est pourvu de nombreux cheminements piétons bien délimités (trottoirs, voies réservées, places piétonnes, etc.). Ces aménagements se cantonnent cependant trop au centre bourg.

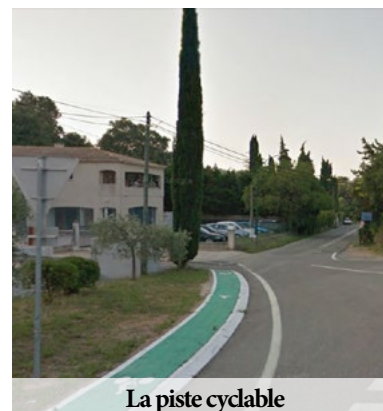
Les liaisons entre le centre et les quartiers pavillonnaires sont insuffisantes. À l'Ouest, la route départementale RD5 marque une rupture entre les habitations et le centre bourg. Le franchissement le plus sécurisé se situe au niveau du rond-point.

À l'Est, les voies étroites et abruptes du chemin de la chapelle Notre-Dame et de la carraire du Pical connectent le centre-bourg aux habitations de la colline du Pical. En l'état, ces routes empruntées par les automobiles ne sont pas aménagées pour assurer les déplacements doux de manière sécurisée. La déserte des quartiers pavillonnaires à l'Est du village se fait principalement par le chemin des Molières, mieux dimensionné pour les déplacements routiers mais également dépourvu d'aménagements doux.

Au sein des quartiers pavillonnaires, les cheminements doux se font rares et sont par conséquent insuffisants. L'aménagement de l'espace public n'incite pas les habitants à se déplacer autrement qu'en voiture même pour de courts trajets.

De nombreux sentiers traversent les espaces naturels et boisés du massif de la Loube (tel que le chemin longeant le vallon des Orris ou la carraire du Pas de la Nible à proximité du centre-bourg), ainsi que sur le plateau d'Agnis et les contreforts de celui-ci. Dans la plaine, des dessertes locales rattachées aux voiries structurantes desservent ponctuellement des constructions.

Une seule piste cyclable est présente sur le territoire communal. Elle traverse le centre-bourg et rejoint le Gapeau ainsi que la montagne de la Loube.



La piste cyclable



Le chemin de la chapelle Notre-Dame

ENJEUX SUR LES DÉPLACEMENTS

- Limiter l'urbanisation excentrée par rapport au centre-bourg sur les espaces urbanisables afin de privilégier les déplacements de «courtes distances»
- Favoriser les modes de déplacements doux en développant les chemins piétons et les pistes cyclables
- Développer les liaisons douces afin de relier les quartiers pavillonnaires avec le centre-bourg

VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

1. L'urbanisation de l'époque médiévale et les effets du POS sur l'évolution urbaine jusqu'en 1988

Le développement urbain s'est constitué autour d'un noyau médiéval formant une entité urbaine compacte. Il se compose d'habitat dense, de bâtis mitoyens et d'un tissu parcellaire régulier et serré.

L'observation du bâti avant 1988 révèle les prémices du mitage de l'habitat :

- installation de quelques constructions isolées vers l'Est et au Sud
- maisons individuelles, ou hangars agricoles
- développement embryonnaire

Les quartiers urbanisés au début des années 1980 sont les suivants :

- le village (zone UA au POS)
- les Aires (zone UC au POS)
- Saint-Arnoux (zone NBa au POS)

Les secteurs d'habitat diffus vont concerner progressivement :

- le Vallon de Castel (zone NB au POS)
- le Trou de Couasse (zone NB au POS)
- les Rouvières (zone NB au POS)

Rappelons un point de règlement important qui est que le Plan d'Occupation des Sols (POS) fut exécutoire le 6 février 1985.

Ce dernier a défini plusieurs types de zones :

Zone UA du POS :

- zone à caractère central d'habitat et de services
- assainissement collectif
- emprise au sol de 100% sur la bande des 20 mètres

Zone UC du POS :

- zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités
- assainissement collectif



- superficie minimale de 1200 m² si absence de raccordement au réseau public d'assainissement
- emprise au sol de 35% maximum

Zone NB du POS :

- zone rurale peu équipée, qui est en cours d'urbanisation
- assainissement autonome
- superficie minimale de 1500 m² (2000 m² en NBa)

A ce stade, nous observons un développement mesuré, sous la forme d'habitat dense essentiellement. Les zones d'habitat diffus sont réglementées par une assiette foncière minimale.

VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

2. La croissance urbaine entre 1988 et la révision totale du POS en 1996 : des extensions limitées aux abords du noyau villageois

Le développement urbain entre 1988 et 1996 se caractérise par plusieurs nouvelles typologies d'habitat :

- habitat dense au Sud du village
- habitat semi-dense proche du village
- habitat dispersé sur le reste des zones à urbaniser

Face au constat d'une évolution rapide des constructions individuelles, une révision totale du POS fut approuvée le 5 février 1996.

Les nouvelles extensions du village se situent à :

- la Savonnière (zone UB au POS de 1996)
- le Pical Ouest (zone NA au POS de 1996)
- le Pical (zone UB au POS de 1996)
- le Vallon de Barras (zone NBa au POS de 1996)

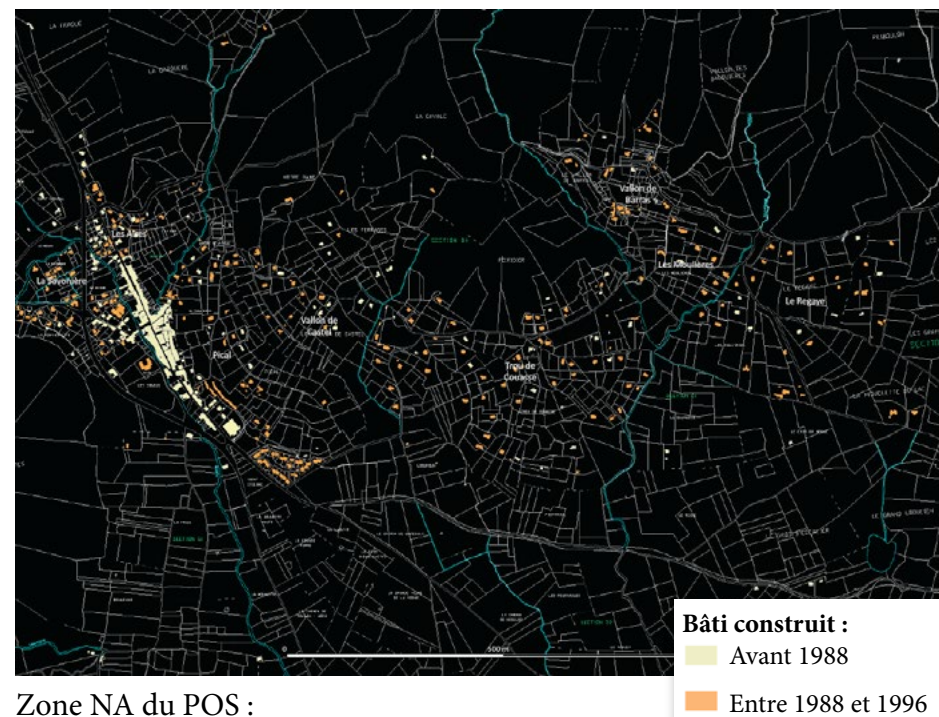
Les secteurs d'habitat diffus sont :

- le Vallon de Castel (zone NB au POS de 1996)
- le Trou de Couasse (zone NB au POS de 1996)
- les Molières (zone NB au POS de 1996)
- les Rouvières (zone NB au POS de 1996)

Ce nouveau POS de 1996 impliqua des évolutions des règles des zones :

Zone UB du POS :

- zone centrale affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités
- assainissement collectif
- à l'intérieur des lotissements, superficie minimale de l'îlot complet de 2000 m²



Zone NA du POS :

- zone non équipée destinée à satisfaire les besoins à court terme pour l'habitat et les équipements
- assainissement collectif
- superficie minimale de 2000 m²

Zone NB du POS :

- zone naturelle, peu équipée, qui est déjà largement urbanisée
- assainissement autonome
- superficie minimale de 1500 m² (4000 m² en NBa)

Cette période fut marquée par un rythme de croissance soutenu et un renforcement de la dynamique de développement d'habitat dispersé. La commune a cherché à maîtriser ce développement par une règle de superficie minimale.

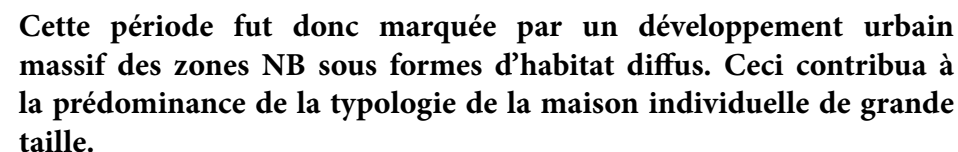
3. La croissance urbaine entre la révision du POS en 1996 et l'approbation du PLU en 2006 : d'importantes extensions vers l'Est

Malgré une topographie marquée, l'extension du village n'a eu pas lieu dans la plaine, mais sur les collines ou les coteaux du Pical, des Ferrages et des Molières.

- des constructions de taille moyenne voire grande
- un tissu parcellaire très lâche
- une implantation du bâti en milieu de parcelle

Les lieux-dits concernés par le développement de maisons individuels sont :

- Vallon de Castel (zone NB au POS)
- le trou de Couasse (zone NB au POS)
- les Moulières (zone NB au POS)
- les Rouvières (zone NB au POS)



VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

4. Le développement urbain depuis l'approbation du PLU : un développement des lieux-dits

La tendance à la prééminence de la maison individuelle s'est confirmée dans les années qui ont suivi l'approbation du PLU en 2006. Un nouvel élément est à prendre en considération par rapport à la période précédente : l'importance des divisions foncières. De par la mutation des besoins des habitants de ces espaces excentrés (vieillesse de la population, recherche d'un habitat plus fonctionnel et proche des équipements, recherche d'une source de revenu supplémentaire, etc.) et par le changement des prescriptions réglementaires, ces anciennes zones NB devenues AU sont en pleine expansion.

Les divisions foncières modifient le caractère typologique et morphologique de ces constructions :

- réduction de la taille des constructions,
- réduction de la superficie des parcelles,
- moindre importance des espaces extérieurs.

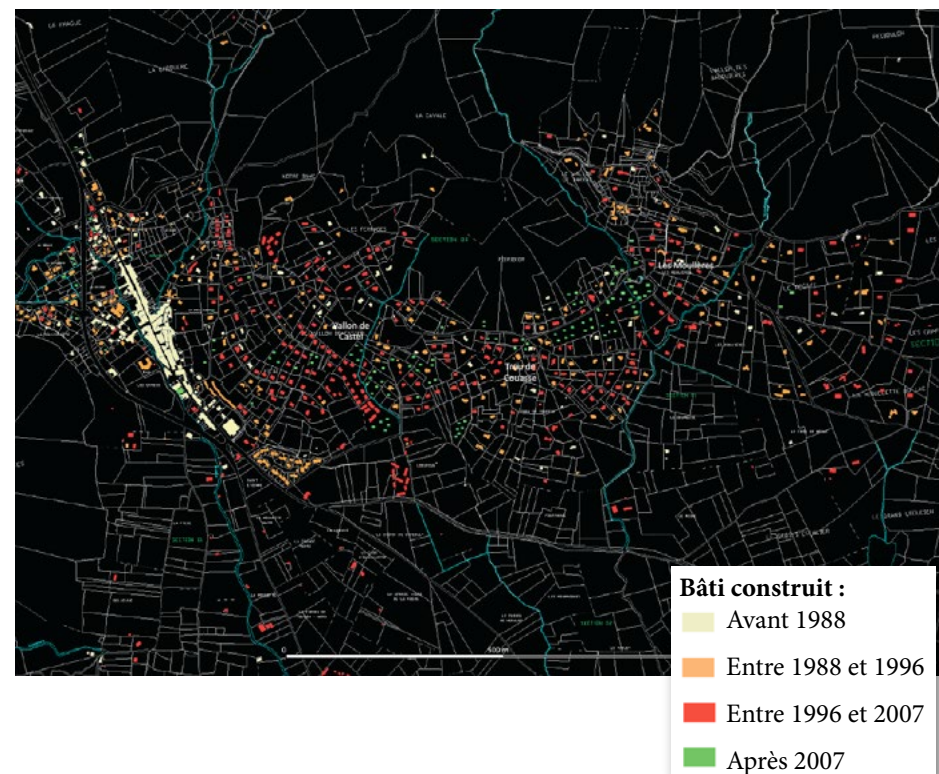
Les nouvelles extensions du village sont peu importantes et se concentrent à la Savonnière. L'essentiel du développement urbain se situe aux lieux-dits :

- le Vallon de Castel (zone AUd du PLU)
- le Trou de Couasse (zone AUe du PLU)
- les Molières (zone AUe(a) du PLU)

Le PLU a conduit à la définition de nouvelles zones et l'élaboration d'un nouveau règlement :

Zone AUd du PLU :

- Zone non équipée ou insuffisamment équipée d'urbanisation future à usage d'habitation, de services et professions libérales ;
- Assainissement individuel ;
- Emprise maximale de 17% ;
- COS de 0,13.



Zones AUe et AUe(a) du PLU :

- Zone non équipée ou insuffisamment équipée d'urbanisation future à usage d'habitation et de services ;
- Assainissement collectif ;
- Emprise maximale de 15% ;
- Hauteur maximale de 7 mètres (3,5 mètres en AUe(a) ;
- COS de 0,10.

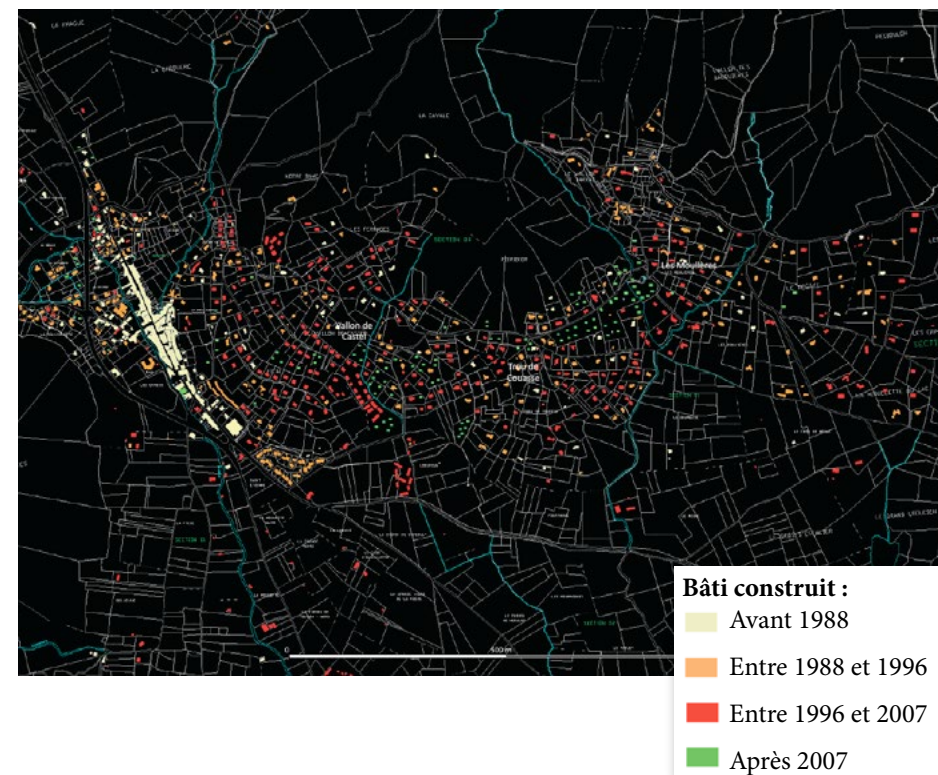
VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

Dans les zones AUe et AUe(a) anciennement pourvues de superficies minimales de 1500 m², les divisions sont aujourd'hui nombreuses. Pour une propriété de 1500 m² en zone AUe, les droits à construire sont de 150 m² de surface de plancher. Du fait d'un marché immobilier tendu, ces droits à construire correspondent à une demande, puisque les constructions récentes sont égales ou inférieures à cette superficie. Les possibilités offertes par la réglementation du PLU peuvent conduire à la production de nombreux logements, ce qui peut poser des problèmes de gestion et de cohérence à terme (en matière de desserte, de réseaux, de stationnements...).

Ainsi, la modification du corps de règles dans ces zones AU, anciennement NB, génère une nouvelle typologie d'habitat : des petits logements, sur un tissu parcellaire réduit.

Depuis l'approbation du PLU, nous observons une augmentation de la production de logements résultant en grande partie de procédures de divisions. Cette production se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel de petite taille (entre 80 et 100 m² d'emprise au sol). Par ailleurs, certaines des anciennes zones NB sont réglementées uniquement par le COS.



VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

5. Les conséquences de la loi ALUR

Les récentes évolutions législatives apportées aux PLU par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dites loi ALUR, ont pour conséquences immédiates la suppression des superficies minimales ainsi que les Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Les secteurs concernés sont les zones du PLU dont les règlements comprennent des règles de superficie minimale (article 5) et/ou des COS (articles 14).

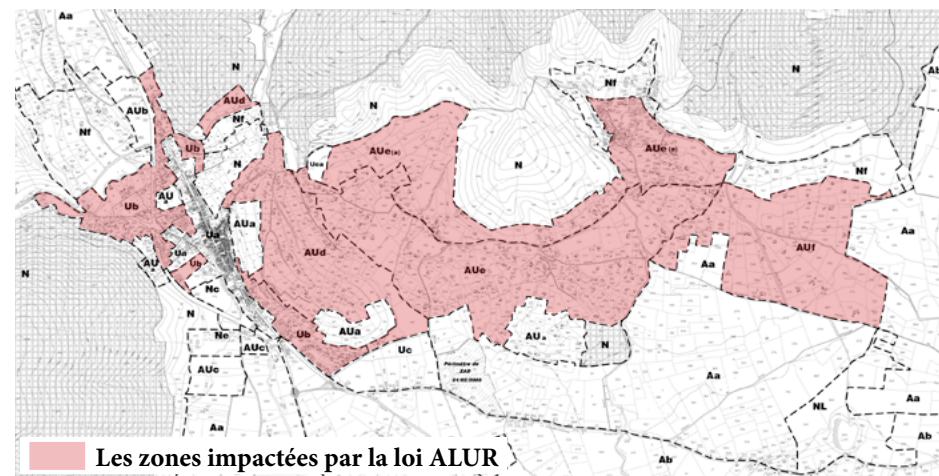
À la Roquebrussane, la majorité des secteurs constructibles sont impactés par ces modifications :

- la zone Ub correspondant à la première couronne d'urbanisation autour du centre-bourg
- la zone AUd correspondant à la colline du Pical à l'Est du centre-bourg et le secteur du jardin d'Élie
- la zone AUf correspondant aux quartiers du Régayé, la Miquelette du lac et des Rouvières
- la zone AUe correspondant aux quartiers du Vallon de Castel, au Trou de Couasse, des Blanches et des Molières
- la zone AUe(a) correspondant aux quartiers des Ferrages et du Vallon de Barras.

L'application de la loi ALUR a pour conséquence une augmentation importante de la constructibilité puisque avec la suppression de la règle de superficie minimale et du COS, les possibilités d'extension des constructions et les potentiels de division parcellaire sont multipliés.

À la suite de la loi ALUR, les nouvelles constructions sont réglementées principalement par :

- le coefficient d'emprise au sol
- la hauteur maximale du bâti
- le coefficient d'espaces libres



Pour mieux comprendre l'impact de cette loi, nous avons analysé les secteurs de La Roquebrussane impactés par la loi ALUR afin d'étudier leurs capacités de densification et de mutation. Cela permet également de se rendre compte des incidences et d'anticiper les bouleversements sur la structure urbaine de la commune.

Pour chaque secteur, nous avons établi sous la forme d'un tableau la surface maximale de plancher constructible en fonction des superficies des parcelles des différentes zones du PLU avant et après l'application de la loi ALUR. Ces calculs permettent de révéler l'évolution du potentiel théorique de densification. Pour mieux se rendre compte des répercussions que cela peut avoir sur ces secteurs, nous avons également schématisé les possibilités d'évolutions. En règle générale, nous pourrions constater que certaines parcelles ne peuvent évoluer que vers une extension du bâti existant, tandis que d'autres offrent des potentiels de division avec la création de nouvelles unités d'habitations.

VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

ZONE Ub : LES ABORDS ET LES SECTEURS PROCHES DU CENTRE-BOURG

La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 400 m² et 3000 m²

Superficie des parcelles	Emprise au sol maximale dont le Coefficient d'Emprise au Sol = 40% (Article 9 du PLU)	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres = 40% (Article 13 du PLU)	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
			Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,30 (Article 14 du PLU)	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (2 niveaux) (Article 10 du PLU) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 0,80
400 m ²	160 m ²	160 m ²	120 m ²	320 m ²
500 m ²	200 m ²	200 m ²	150 m ²	400 m ²
800 m ²	320 m ²	320 m ²	240 m ²	640 m ²
1000 m ²	400 m ²	400 m ²	300 m ²	800 m ²
1200 m ²	480 m ²	480 m ²	360 m ²	960 m ²
2000 m ²	800 m ²	800 m ²	600 m ²	1600 m ²

Parcelle A :

Superficie de la parcelle : 2200 m²
 Emprise au sol de la construction existante : 160 m²
 Emprise au sol maximale : 880 m²
 Surface aménagée : 400 m²
 Espaces libres : 1640 m²
 Espaces libres minimum d'après la réglementation du PLU : 880 m²

Possibilité d'évolution :

Possibilité de division foncière sur cette grande parcelle avec la création d'un ou plusieurs lot(s) allant jusqu'à 10 maisons de 120 m² en R+1 sur des parcelles de 140 m².

Parcelle B :

Superficie de la parcelle : 250 m²
 Emprise au sol de la construction existante : 75 m²
 Emprise au sol maximale : 100 m²
 Surface aménagée : 70 m²
 Espaces libres : 105 m²
 Espaces libres minimum d'après la réglementation du PLU : 100 m²

Possibilité d'évolution :

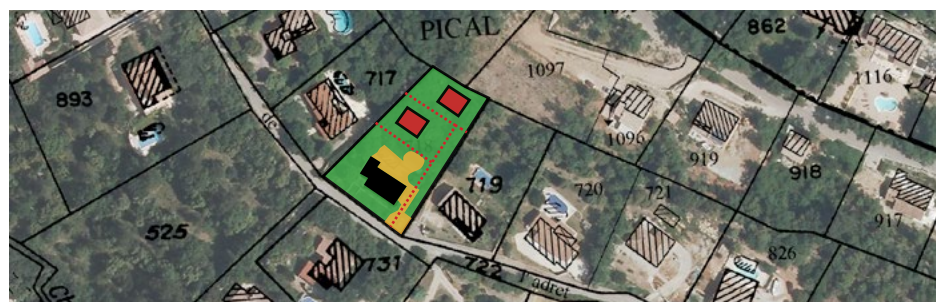
L'emprise au sol étant quasiment consommée, possibilité d'extension de 25 m² sur une surface déjà aménagée.



VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

ZONE AUd : LA COLLINE DU PICAL La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 700 m2 et 2000 m2				
Superficie des parcelles	Emprise au sol maximale dont le Coefficient d'Emprise au Sol = 17% (Article 9 du PLU)	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres = 40% (Article 13 du PLU)	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
			Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,13 (Article 14 du PLU)	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (2 niveaux) (Article 10 du PLU) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 0,34
700 m2	119 m2	280 m2	91 m2	238 m2
1000 m2	170 m2	400 m2	130 m2	340 m2
1500 m2	255 m2	600 m2	195 m2	510 m2
2000 m2	340 m2	800 m2	260 m2	680 m2



Superficie de la parcelle : 1700 m2
 Emprise au sol de la construction existante : 125 m2
 Emprise au sol maximale : 289 m2
 Surface aménagée : 200 m2
 Espaces libres : 1330 m2
 Espaces libres minimum d'après la réglementation du PLU : 680 m2

Possibilité d'évolution :

Possibilité de division foncière avec la construction en fond de parcelle de deux maisons supplémentaires de 80 m2 en R+1.



Superficie de la parcelle : 850 m2
 Emprise au sol de la construction existante : 120 m2
 Emprise au sol maximale : 145 m2
 Surface aménagée : 370 m2
 Espaces libres : 450 m2
 Espaces libres minimum d'après la réglementation du PLU : 450 m2

Possibilité d'évolution :

L'emprise au sol étant quasiment consommée, possibilité de construire une extension de 25 m2.

VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

ZONE AUe : VALLON DE CASTEL / TROU DE COUASSE / LES BLANCHES / LES MOLIÈRES

La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 800 m² et 5000 m²

Superficie des parcelles	Emprise au sol maximale dont le Coefficient d'Emprise au Sol = 15% (Article 9 du PLU)	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres = 40% (Article 13 du PLU)	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
			Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,10 (Article 14 du PLU)	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (2 niveaux) (Article 10 du PLU) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 0,30
800 m ²	120 m ²	320 m ²	80 m ²	240 m ²
1000 m ²	150 m ²	400 m ²	100 m ²	300 m ²
1500 m ²	225 m ²	600 m ²	150 m ²	450 m ²
2000 m ²	300 m ²	800 m ²	200 m ²	600 m ²
3000 m ²	450 m ²	1200 m ²	300 m ²	900 m ²
5000 m ²	750 m ²	2000 m ²	500 m ²	1500 m ²

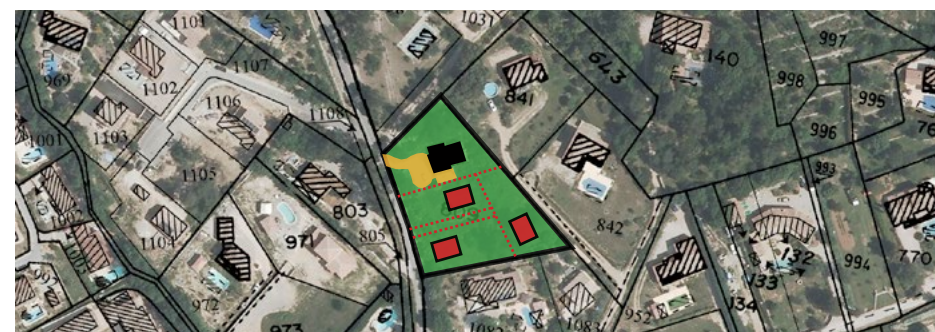


Superficie de la parcelle : 1530 m²
Emprise au sol de la construction existante : 160 m²
Emprise au sol maximale : 230 m²

Surface aménagée : 360 m²
Espaces libres : 1010 m²
Espaces libres minimum d'après la réglementation du PLU : 612 m²

Possibilité d'évolution :

Construction d'une nouvelle maison en R+1 ayant une emprise au sol de 70 m².



Superficie de la parcelle : 2700 m²
Emprise au sol de la construction existante : 120 m²
Emprise au sol maximale : 405 m²

Surface aménagée : 200 m²
Espaces libres : 2380 m²
Espaces libres minimum d'après la réglementation du PLU : 1080 m²

Possibilité d'évolution :

Construction de 3 nouvelles maisons en R+1 sur des parcelles de 530 m².

VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

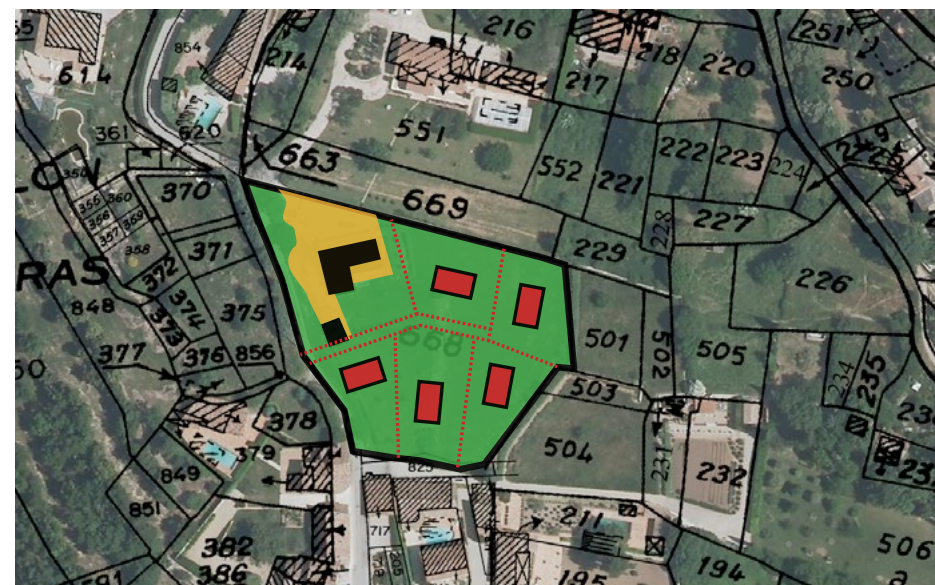
ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

ZONE AUe(a) : LES FERRAGES / VALLON DE BARRAS La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 1500 m2 et 5000 m2				
Superficie des parcelles	Emprise au sol maximale dont le Coefficient d'Emprise au Sol = 15% (Article 9 du PLU)	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres = 40% (Article 13 du PLU)	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
			Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,10 (Article 14 du PLU)	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (1 niveau) (Article 10 du PLU) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 0,15
1000 m2	150 m2	400 m2	100 m2	150 m2
1500 m2	225 m2	600 m2	150 m2	225 m2
2000 m2	300 m2	800 m2	200 m2	300 m2
3000 m2	450 m2	1200 m2	300 m2	450 m2
5000 m2	750 m2	2000 m2	500 m2	750 m2

Superficie de la parcelle : 4500 m2
 Emprise au sol de la construction existante : 170 m2
 Emprise au sol maximale : 675 m2
 Surface aménagée : 600 m2
 Espaces libres : 3730 m2
 Espaces libres minimum d'après la réglementation du PLU : 1800 m2

Possibilité d'évolution :

Construction de 5 maisons en rez-de-chaussée ayant une emprise au sol de 90 m2 sur des terrains de 600 m2.



VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

ZONE AUf : LE RÉGAYÉ / LA MIQUELETTE DU LAC / LES ROUVIÈRES

La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 3 000 m² et 8 000 m²

Superficie des parcelles	Superficie minimale des terrains constructibles (Article 5 du PLU)	Emprise au sol maximale dont le Coefficient d'Emprise au Sol = 9% (Article 9 du PLU)	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres = 40% (Article 13 du PLU)	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
				Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,07 (Article 14 du PLU)	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (1 niveau) (Article 10 du PLU) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 0,09
3 000 m ²	4 000 m ²	270 m ²	1 200 m ²	Impossible à cause de la superficie minimale	270 m ²
4 000 m ²		360 m ²	1 600 m ²	280 m ²	360 m ²
5 000 m ²		450 m ²	2 000 m ²	350 m ²	450 m ²
6 000 m ²		540 m ²	2 400 m ²	420 m ²	540 m ²
7 000 m ²		630 m ²	2 800 m ²	490 m ²	630 m ²
8 000 m ²		720 m ²	3 200 m ²	560 m ²	720 m ²

Superficie de la parcelle : 6000 m²

Emprise au sol de la construction existante : 150 m²

Emprise au sol maximale : 540 m²

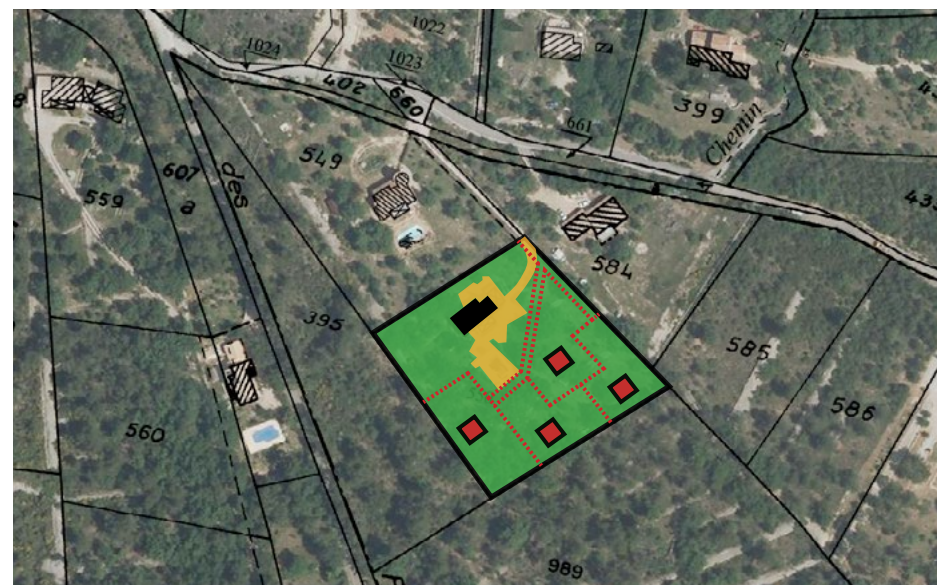
Surface aménagée : 650 m²

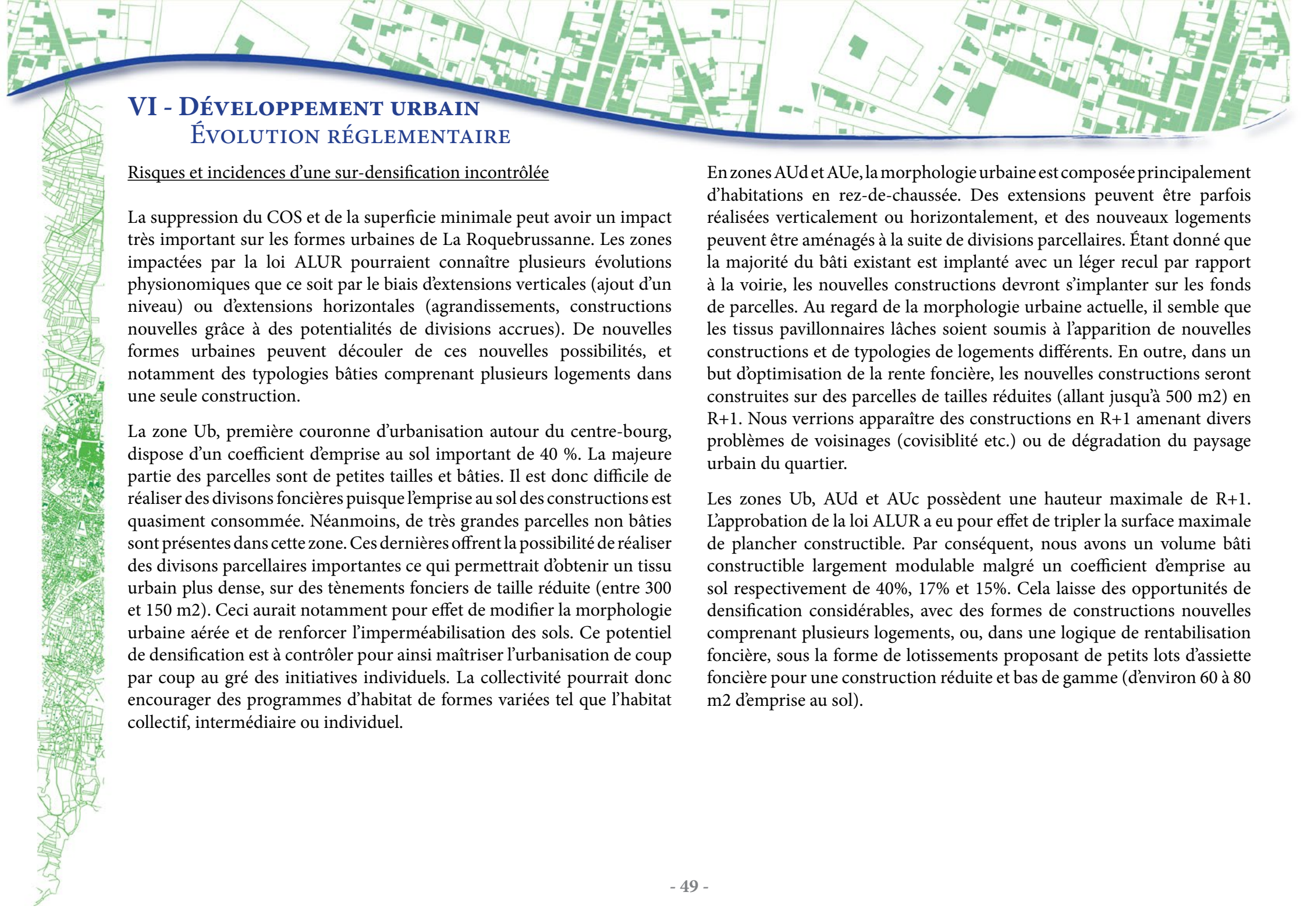
Espaces libres : 5200 m²

Espaces libres minimum d'après la réglementation du PLU : 2400 m²

Possibilité d'évolution :

Division foncière avec la construction de 4 nouvelles maisons en rez-de-chaussée de 85 m² d'emprise au sol sur des parcelles de 860 m² ou 3 maisons en rez-de-chaussée de 110 m² d'emprise au sol sur des parcelles de 1200 m².





VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

Risques et incidences d'une sur-densification incontrôlée

La suppression du COS et de la superficie minimale peut avoir un impact très important sur les formes urbaines de La Roquebrussanne. Les zones impactées par la loi ALUR pourraient connaître plusieurs évolutions physiologiques que ce soit par le biais d'extensions verticales (ajout d'un niveau) ou d'extensions horizontales (agrandissements, constructions nouvelles grâce à des potentialités de divisions accrues). De nouvelles formes urbaines peuvent découler de ces nouvelles possibilités, et notamment des typologies bâties comprenant plusieurs logements dans une seule construction.

La zone Ub, première couronne d'urbanisation autour du centre-bourg, dispose d'un coefficient d'emprise au sol important de 40 %. La majeure partie des parcelles sont de petites tailles et bâties. Il est donc difficile de réaliser des divisions foncières puisque l'emprise au sol des constructions est quasiment consommée. Néanmoins, de très grandes parcelles non bâties sont présentes dans cette zone. Ces dernières offrent la possibilité de réaliser des divisions parcellaires importantes ce qui permettrait d'obtenir un tissu urbain plus dense, sur des tenements fonciers de taille réduite (entre 300 et 150 m²). Ceci aurait notamment pour effet de modifier la morphologie urbaine aérée et de renforcer l'imperméabilisation des sols. Ce potentiel de densification est à contrôler pour ainsi maîtriser l'urbanisation de coup par coup au gré des initiatives individuelles. La collectivité pourrait donc encourager des programmes d'habitat de formes variées tel que l'habitat collectif, intermédiaire ou individuel.

En zones AUd et AUe, la morphologie urbaine est composée principalement d'habitations en rez-de-chaussée. Des extensions peuvent être parfois réalisées verticalement ou horizontalement, et des nouveaux logements peuvent être aménagés à la suite de divisions parcellaires. Étant donné que la majorité du bâti existant est implanté avec un léger recul par rapport à la voirie, les nouvelles constructions devront s'implanter sur les fonds de parcelles. Au regard de la morphologie urbaine actuelle, il semble que les tissus pavillonnaires lâches soient soumis à l'apparition de nouvelles constructions et de typologies de logements différents. En outre, dans un but d'optimisation de la rente foncière, les nouvelles constructions seront construites sur des parcelles de tailles réduites (allant jusqu'à 500 m²) en R+1. Nous verrons apparaître des constructions en R+1 amenant divers problèmes de voisinages (covisibilité etc.) ou de dégradation du paysage urbain du quartier.

Les zones Ub, AUd et AUc possèdent une hauteur maximale de R+1. L'approbation de la loi ALUR a eu pour effet de tripler la surface maximale de plancher constructible. Par conséquent, nous avons un volume bâti constructible largement modulable malgré un coefficient d'emprise au sol respectivement de 40%, 17% et 15%. Cela laisse des opportunités de densification considérables, avec des formes de constructions nouvelles comprenant plusieurs logements, ou, dans une logique de rentabilisation foncière, sous la forme de lotissements proposant de petits lots d'assiette foncière pour une construction réduite et bas de gamme (d'environ 60 à 80 m² d'emprise au sol).

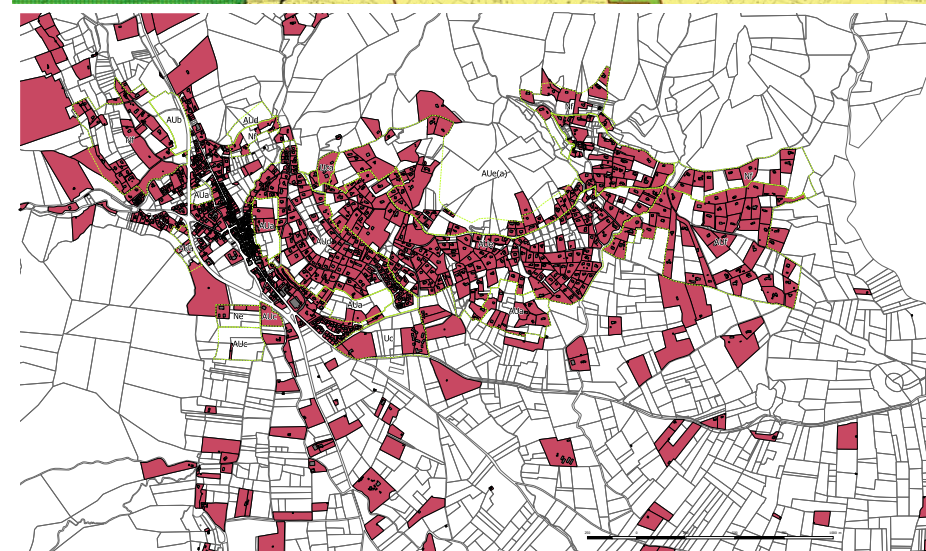
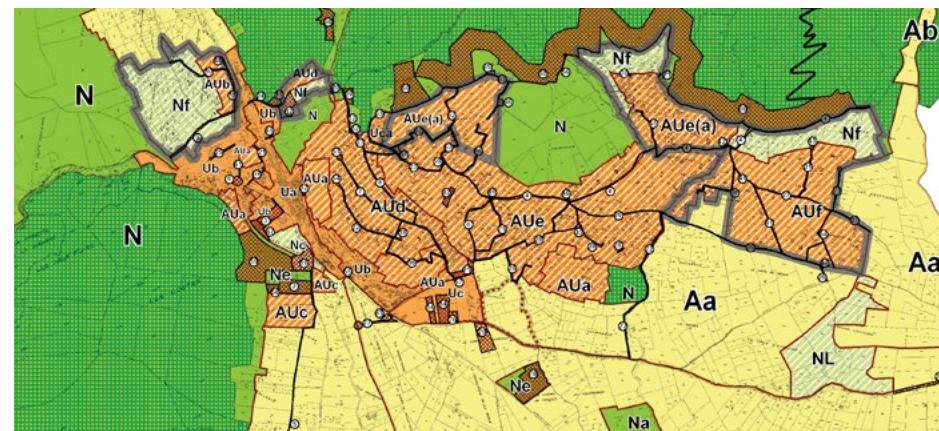
VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

En revanche, en zones AU(e) et AUf, les possibilités d'évolution sont uniquement horizontales étant donné que la hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée. De surcroît, ces zones constructibles éloignées du centre-bourg ont une dominance naturelle.

Dans la zone AU(e), les parcelles sont de grande taille variant entre 1000 m² à 5000 m². Les grandes parcelles risquent de subir des divisions parcellaires en exploitant au maximum le potentiel de constructibilité. Cela impacterait fortement le paysage et particulièrement les espaces «ouverts» tel que le vallon de Barras.

La zone AUf est constituée de parcelles de grandes tailles allant de 3000 m² à 8000 m². La zone AUf fut la seule à être régie dans le règlement du PLU par une règle de superficie minimale des terrains constructibles de 4000 m². La suppression de cette superficie minimale impacte donc fortement cette zone où le potentiel de densification est aujourd'hui très important. Ce secteur très végétalisé, composé par de très grandes parcelles est susceptible de subir une forte urbanisation dans les années à venir, bouleversant sa morphologie et son paysage.

La question d'un accroissement exponentiel du nombre de logements est à considérer face à la vaste étendue de ces zones, de leur grand potentiel de mutabilité (notamment de division foncière) et du nombre de terrains disponibles. Un tel phénomène aurait des répercussions territoriales qu'il est nécessaire d'anticiper.



Une comparaison entre le zonage du PLU et les parcelles bâties à l'échelle communale permet de constater une certaine cohérence dans le zonage et la forme urbaine actuelle (pas d'ensembles bâtis majeurs en zone naturelle par exemple). Cette observation qui peut sembler simpliste, n'est pas générale à toutes les communes du département. L'étalement pavillonnaire est particulièrement bien visible sur la partie Est de la commune. La carte révèle l'impact spatial de telles zones à l'échelle communale. Enfin, le centre bourg présente des abords intéressants et stratégiques encore non construits.

VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

APPROCHE PARCELLAIRE ET FONCIÈRE

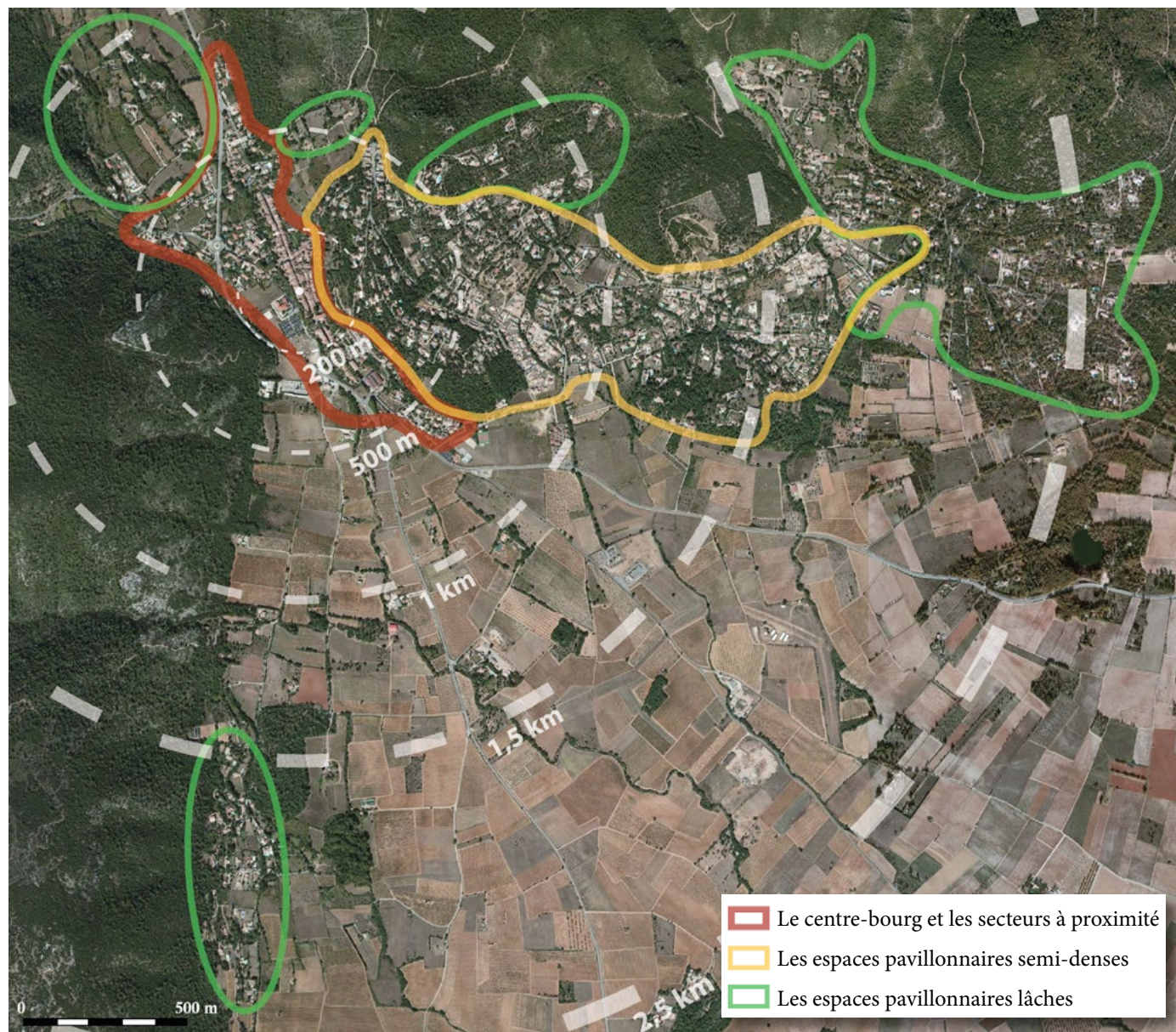
L'étude des évolutions réglementaires a permis de comprendre le développement urbain de la commune. L'analyse sectorielle des zones constructibles permet ici de déterminer la fonctionnalité de chaque quartier et leurs perspectives d'évolution au regard de leurs caractéristiques morphologiques, foncières et paysagères.

Les résultats de cette étude serviront de base de réflexion du zonage pour déterminer les secteurs les plus à même à être développés ou au contraire ceux qui devront faire l'objet d'une réglementation stricte en matière de protection.

Trois grandes entités peuvent être distinguées, selon leur développement urbain, l'organisation, la forme et l'implantation du bâti :

- le centre-bourg et les secteurs à proximité
- les espaces pavillonnaires semi-denses
- les espaces pavillonnaires lâches

Nous pouvons remarquer grâce à la carte ci-contre que deux secteurs pavillonnaires lâches situés à l'Est et au Sud sont relativement éloignés du centre-bourg, ainsi que de ses services et ses équipements.



VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

APPROCHE PARCELLAIRE ET FONCIÈRE

Code de l'urbanisme : « Il (le PLU) 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. ». L'étude morphologique prend ainsi une importance particulière afin de répondre aux impératifs pour le PLU, notamment dans la maîtrise de la densité, réponse aux impératifs environnementaux, économiques et paysagers, ainsi que du point de la dimension sociale, et de la gestion de l'habitat.

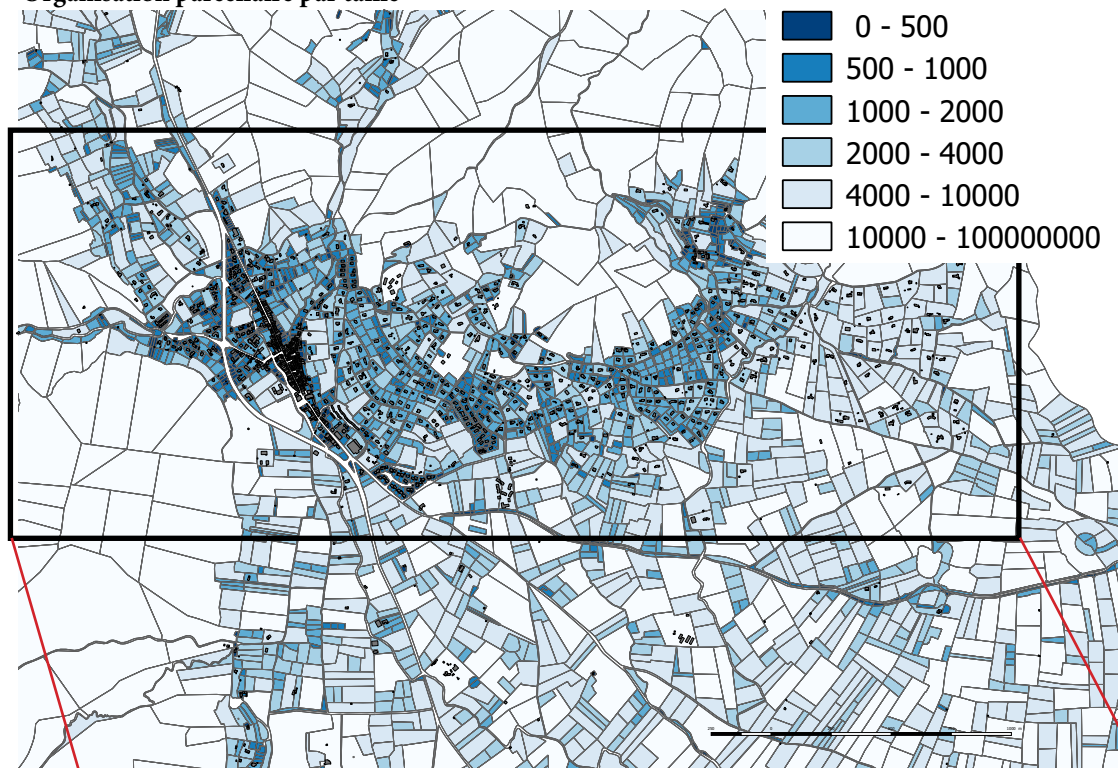
Afin d'estimer les potentialités de mutations et de densification des espaces bâtis, une approche fine du territoire est nécessaire.

Tout d'abord, la carte ci contre présente l'organisation parcellaire générale de la commune. Les zones naturelles sont facilement visibles. Sans zonage, il est possible de les deviner du fait de leurs très grandes parcelles, désorganisées et aux formes plus complexes. Les parcelles agricoles au Sud, sont aussi aisément reconnaissables du fait des parcelles aux formes rectangulaires relativement grandes, découpées mais non bâties.

Concernant les secteurs bâtis. On constate aisément que les parcelles du centre sont petites, occupées en grande partie par du bâti et plus resserrées. Cette répartition est typique des centre-bourgs. Les parcelles des quartiers en continuités du centre sont de taille moyenne, et sont moins comblées par du bâti (jardins plus grands). Quelques parcelles vides situées dans cette proximité sont de fait stratégiques pour le développement urbain futur du village.

Enfin, les secteurs pavillonnaires sont très marqués à La Roquebrussanne. Leur tissu parcellaire morcelé est hérité des phases réglementaires

Organisation parcellaire par taille



VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

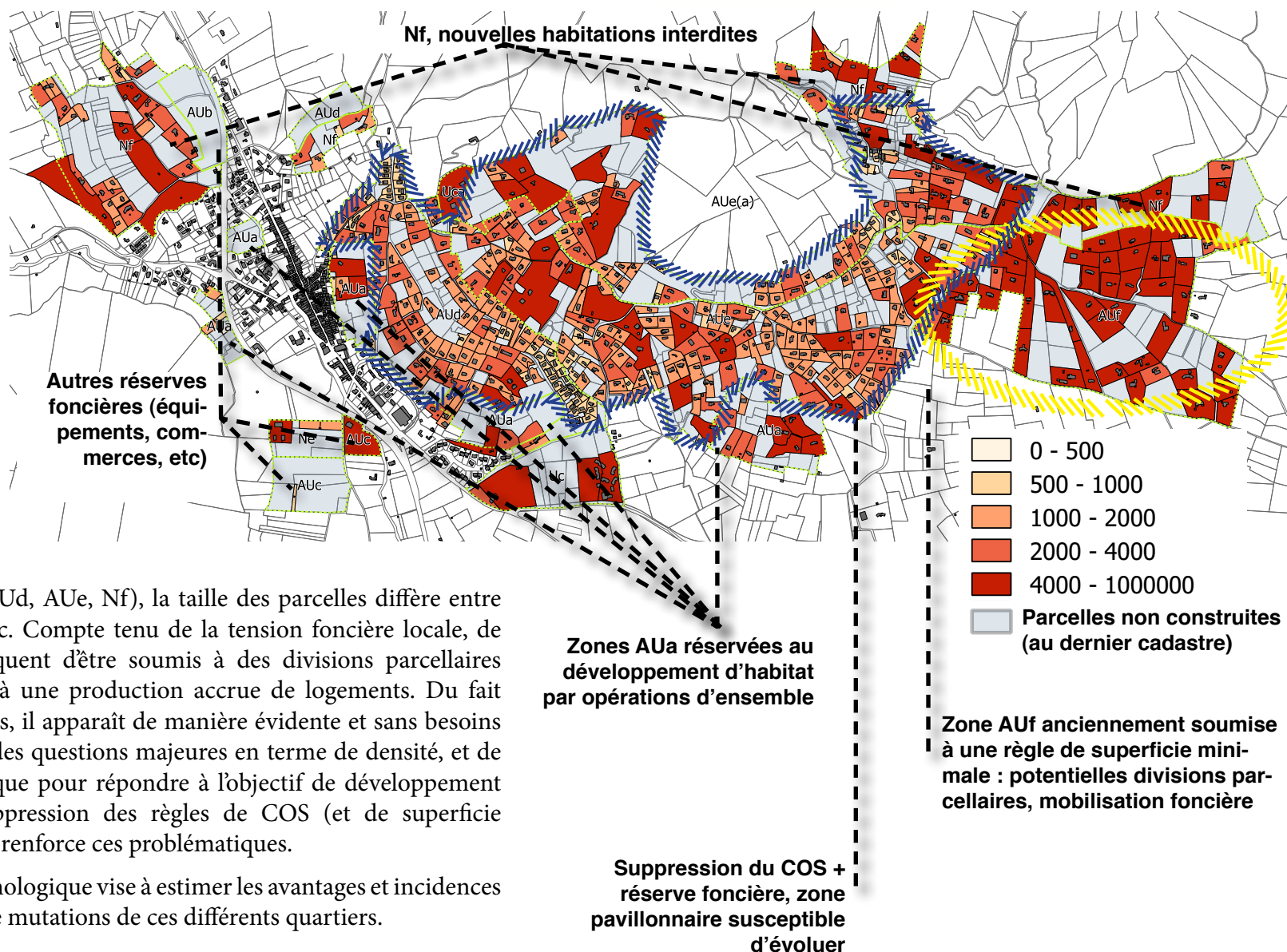
APPROCHE PARCELLAIRE ET FONCIÈRE

successives, comme expliqué au point précédent. Nous pouvons constater, que cette organisation est clairement déconnectée du système parcellaire et urbain du centre.

Un zoom sur les zones composées et destinées à accueillir de l'habitat résidentiel, et sur les zones à urbaniser permet d'entrevoir les vides existants et les futures opportunités de développement urbain.

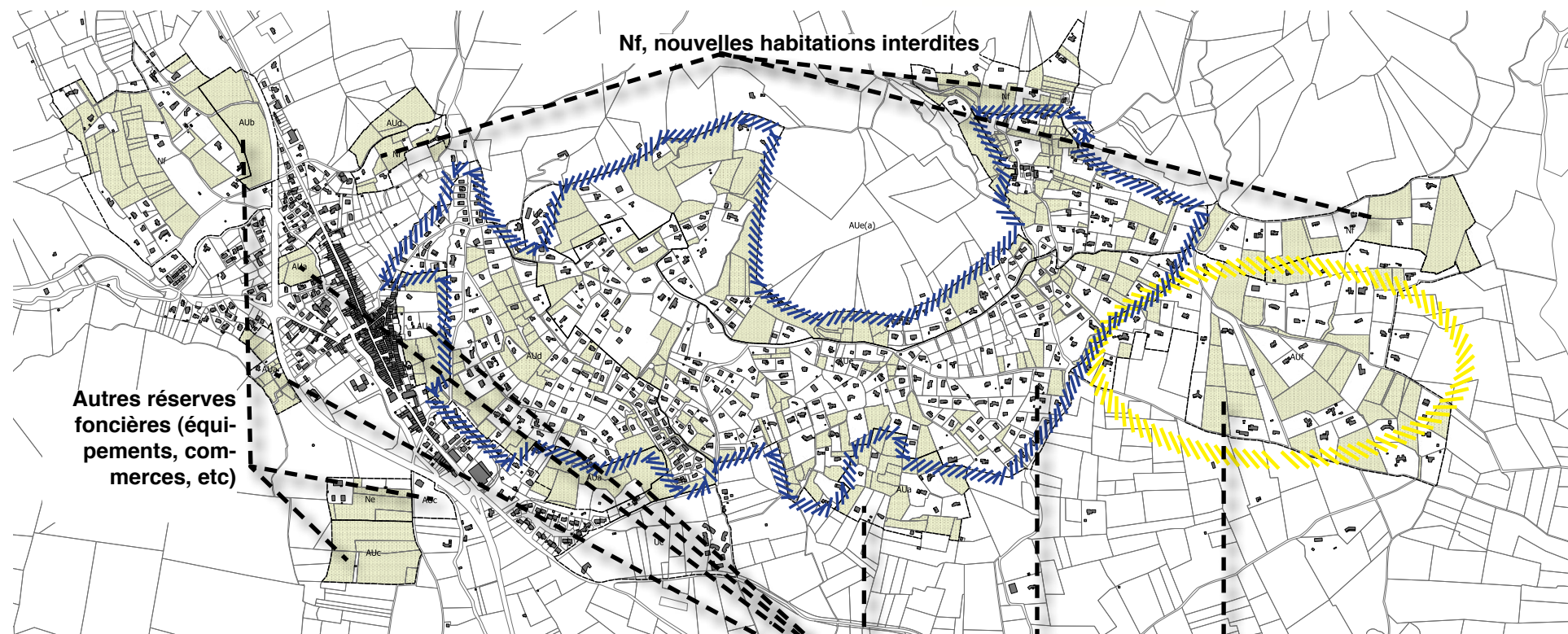
Dans les secteurs pavillonnaires (zones AUd, AUe, Nf), la taille des parcelles diffère entre 1000, 2000, 4000m², etc. Compte tenu de la tension foncière locale, de nombreux secteurs risquent d'être soumis à des divisions parcellaires qui conduiront de fait à une production accrue de logements. Du fait de l'étendue de ces zones, il apparaît de manière évidente et sans besoins chiffrés, que se posent des questions majeures en terme de densité, et de régulation démographique pour répondre à l'objectif de développement urbain mesuré. La suppression des règles de COS (et de superficie minimale en zone AUf) renforce ces problématiques.

La suite de l'étude morphologique vise à estimer les avantages et incidences d'une densification et de mutations de ces différents quartiers.



VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

APPROCHE PARCELLAIRE ET FONCIÈRE



	Superficie des zones		Foncier résiduel		Part du résiduel
	m2	ha	m2	ha	%
AUa	172390	17,24	112893	11,29	65,5%
AUb	34745	3,47	28496	2,85	82,0%
AUc	47980	4,80	37256	3,73	77,6%
AUd	293591	29,36	85649	8,56	29,2%
AUe	556523	55,65	116766	11,68	21,0%
AUe(a)	380233	38,02	165304	16,53	43,5%
AUf	357481	35,75	127642	12,76	35,7%

Zones AUa réservées au développement d'habitat par opérations d'ensemble

Zone AUf anciennement soumise à une règle de superficie minimale : potentielles divisions parcellaires, mobilisation foncière

Suppression du COS + réserve foncière, zone pavillonnaire susceptible d'évoluer

Résidentiel

VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

APPROCHE PARCELLAIRE ET FONCIÈRE

L'ensemble des zones à urbaniser du PLU représente une superficie d'environ 185 hectares. Dans cette emprise, 159ha sont classés en zone à urbaniser, et sont destinés à accueillir de l'habitat individuel (AUd, AUe, AUe(a), AUf).

Le calcul des potentiels fonciers (foncier résiduel) dans les zones à urbaniser indique les disponibilités foncières du PLU actuel. Ainsi, toutes zones AU confondues, ce sont près de 68 ha qui sont susceptibles d'être mobilisés ou sollicités pour le développement communal.

Remarque : ce chiffre ne correspond pas à l'emprise maîtrisée par la commune mais bien au foncier non bâti en zone AU, privé ou public.

Sur l'ensemble de ce foncier résiduel, 49,5 ha se situent dans des zones destinées à accueillir de l'habitat individuel pavillonnaire (soit près de 73% du foncier résiduel en zone AU).

Dans l'hypothèse d'une mobilisation complète de ces zones pour la construction de logements de faible densité (4lgt/ha), ce sont près de 198 nouvelles constructions qui pourraient voir le jour. Avec une densité plus élevée (12 lgt/ha) comme imposée au maximum par le SCoT en zone résidentielle, ce sont près de 594 logements qui peuvent être envisagés.

Cependant, du fait de la topographie, de la rétention foncière, ou encore du fait de volontés sociales propres à certains ménages, l'ensemble du foncier n'est pas susceptible de muter. En appliquant un taux de rétention, excluant un tiers du foncier résiduel, il reste cependant possible d'envisager 132 nouveaux logements de faible densité, et jusqu'à 396 logements de densité plus élevée.

Remarque : Ces calculs et projections ne prennent pas en compte une évolution des zones AUa par la réalisation d'opération d'ensemble.

	Superficie des zones		Foncier résiduel		Part du résiduel
	m2	ha	m2	ha	%
AUa	172390	17,24	112893	11,29	65,5%
AUb	34745	3,47	28496	2,85	82,0%
AUc	47980	4,80	37256	3,73	77,6%
AUd	293591	29,36	85649	8,56	29,2%
AUe	556523	55,65	116766	11,68	21,0%
AUe(a)	380233	38,02	165304	16,53	43,5%
AUf	357481	35,75	127642	12,76	35,7%

Résidentiel

	Densités projetées		
	Si 4 lgt/ha	8 lgt/ha	12 lgt/ha
AUa	45	90	135
AUb	11	23	34
AUc	15	30	45
AUd	34	69	103
AUe	47	93	140
AUe(a)	66	132	198
AUf	51	102	153
Total zones Aud, Aue, Aue(a), Auf	198	396	594
Taux de rétention	132	264	396

Résidentiel

VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

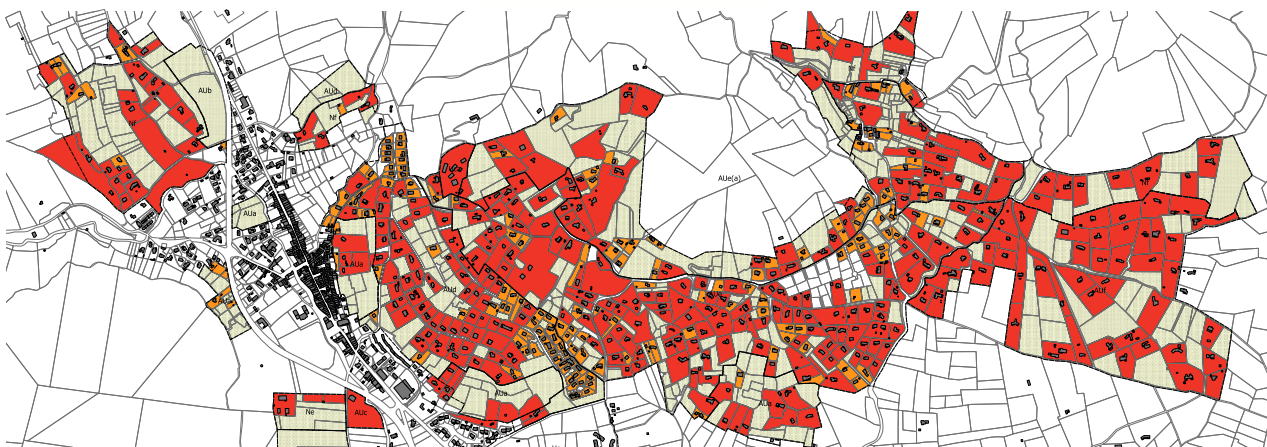
APPROCHE PARCELLAIRE ET FONCIÈRE

Outre le foncier résiduel, il est nécessaire d'envisager les possibles divisions parcellaires qui conduiraient à la construction de nouveaux logements. La carte ci-contre présente en rouge, les parcelles de plus de 1500 m².

Concernant les zones résidentielles (AUd, AUe, AUe(a) et AUf), il apparaît que la plupart des parcelles bâties sont de plus de 1500m². Les parcelles sous ce seuil semble plus difficilement mutables, du fait des contraintes topographiques et de la taille de parcelle trop réduite ou difficilement divisibles.

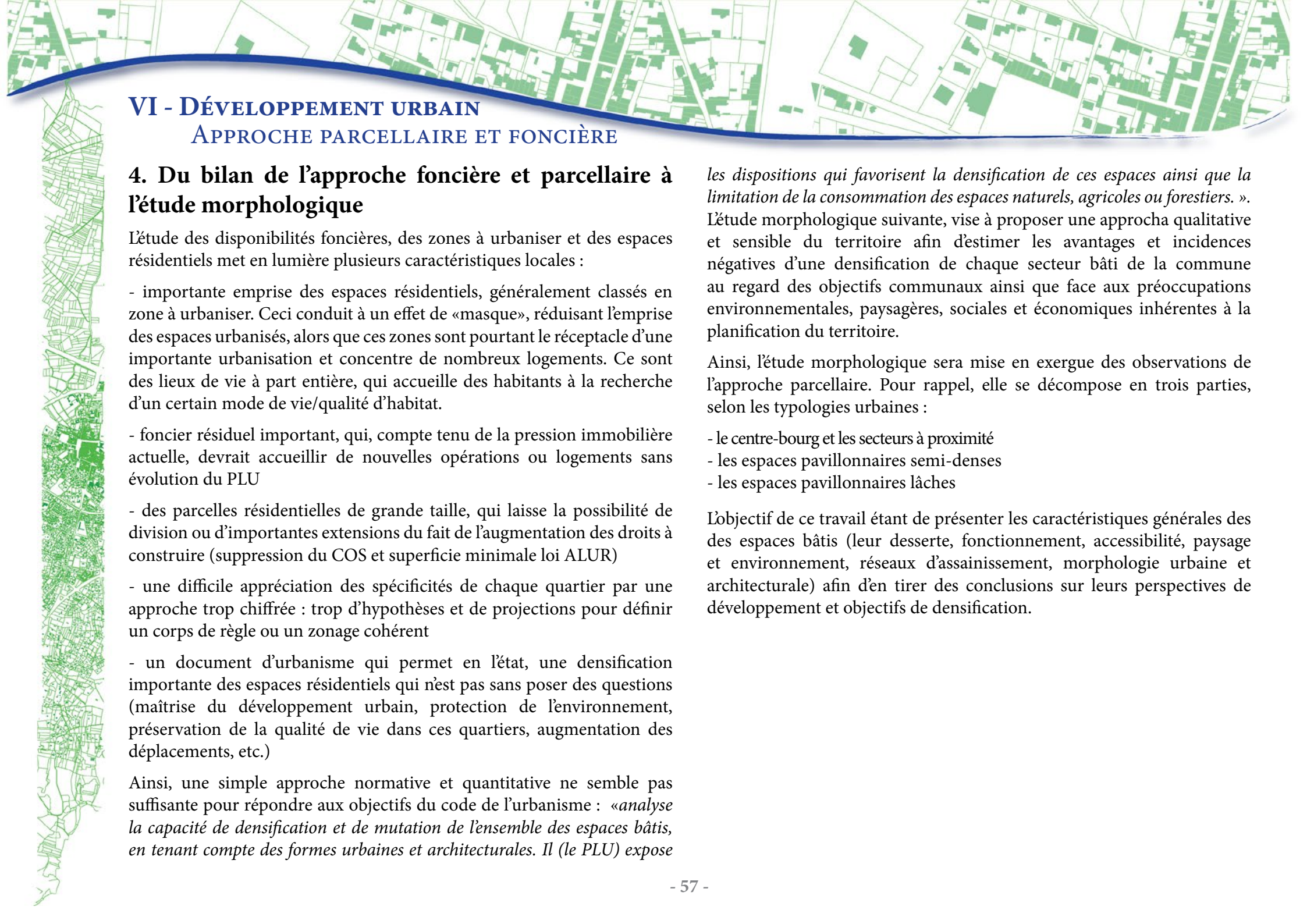
Les parcelles de plus de 1500 m² dans les zones à urbaniser destinées à accueillir de l'habitat individuel sont nombreuses : près de 84ha. Compte tenu de la taille moyenne des parcelles et du nombre de logements, la densité moyenne oscille de 7lgt/ha en zone AUd, à 2lgt/ha en zone Uf.

Dans l'hypothèse de nombreuses divisions parcellaires et d'une production importante de logements, l'apport en logements supplémentaires pourrait être de 110 logements pour une densité pavillonnaire faible, et jusqu'à 356 logements en cas de densité importante. Dans le cas de divisions parcellaires plus restreintes (1/10), le nombre de nouveaux logements issus de divisions de ces parcelles pourrait osciller entre 22 et 71 logements.



	Superficie zone (ha)	Nbre sup- posé de lgt sur parcelles >1500m ²	Superficie totale (ha) parcelles construites >1500m ²	Taille moy. Parcelle	Densité observée	Nbre lgt supplémentaire si densité de :		
						6lgt/ha	8lgt/ha	12lgt/ha
AUd	29,36	88	12,70	1442,70	7	--	14	64
AUe	55,65	119	32,39	2722,09	4	75	140	270
AUe(a)	38,02	43	16,09	3741,12	3	54	86	150
AUf	35,75	44	22,63	5142,66	2	92	137	228
					TOTAL	221	376	712

Division fon- cière	Taux : 1/2	110	188	356
	Taux : 1/4	55	94	178
	Taux : 1/10	22	38	71



VI - DÉVELOPPEMENT URBAIN

APPROCHE PARCELLAIRE ET FONCIÈRE

4. Du bilan de l'approche foncière et parcellaire à l'étude morphologique

L'étude des disponibilités foncières, des zones à urbaniser et des espaces résidentiels met en lumière plusieurs caractéristiques locales :

- importante emprise des espaces résidentiels, généralement classés en zone à urbaniser. Ceci conduit à un effet de «masque», réduisant l'emprise des espaces urbanisés, alors que ces zones sont pourtant le réceptacle d'une importante urbanisation et concentre de nombreux logements. Ce sont des lieux de vie à part entière, qui accueillent des habitants à la recherche d'un certain mode de vie/qualité d'habitat.
- foncier résiduel important, qui, compte tenu de la pression immobilière actuelle, devrait accueillir de nouvelles opérations ou logements sans évolution du PLU
- des parcelles résidentielles de grande taille, qui laisse la possibilité de division ou d'importantes extensions du fait de l'augmentation des droits à construire (suppression du COS et superficie minimale loi ALUR)
- une difficile appréciation des spécificités de chaque quartier par une approche trop chiffrée : trop d'hypothèses et de projections pour définir un corps de règle ou un zonage cohérent
- un document d'urbanisme qui permet en l'état, une densification importante des espaces résidentiels qui n'est pas sans poser des questions (maîtrise du développement urbain, protection de l'environnement, préservation de la qualité de vie dans ces quartiers, augmentation des déplacements, etc.)

Ainsi, une simple approche normative et quantitative ne semble pas suffisante pour répondre aux objectifs du code de l'urbanisme : *«analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il (le PLU) expose*

les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. ». L'étude morphologique suivante, vise à proposer une approche qualitative et sensible du territoire afin d'estimer les avantages et incidences négatives d'une densification de chaque secteur bâti de la commune au regard des objectifs communaux ainsi que face aux préoccupations environnementales, paysagères, sociales et économiques inhérentes à la planification du territoire.

Ainsi, l'étude morphologique sera mise en exergue des observations de l'approche parcellaire. Pour rappel, elle se décompose en trois parties, selon les typologies urbaines :

- le centre-bourg et les secteurs à proximité
- les espaces pavillonnaires semi-denses
- les espaces pavillonnaires lâches

L'objectif de ce travail étant de présenter les caractéristiques générales des des espaces bâtis (leur desserte, fonctionnement, accessibilité, paysage et environnement, réseaux d'assainissement, morphologie urbaine et architecturale) afin d'en tirer des conclusions sur leurs perspectives de développement et objectifs de densification.

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

1. Le centre-bourg et les secteurs à proximité

Caractéristiques générales et organisation :

Le village se situe dans la plaine à l'Ouest de la commune entre deux collines (les Costes à l'Ouest et le Pical à l'Est). Le centre-bourg représente la première étape d'occupation urbaine de la commune datant de l'époque médiévale. Son développement urbain est orienté suivant un axe Nord-Ouest/Sud-Est correspondant à la trajectoire de la rivière de l'Issole.

Le village peut se décomposer en trois entités :

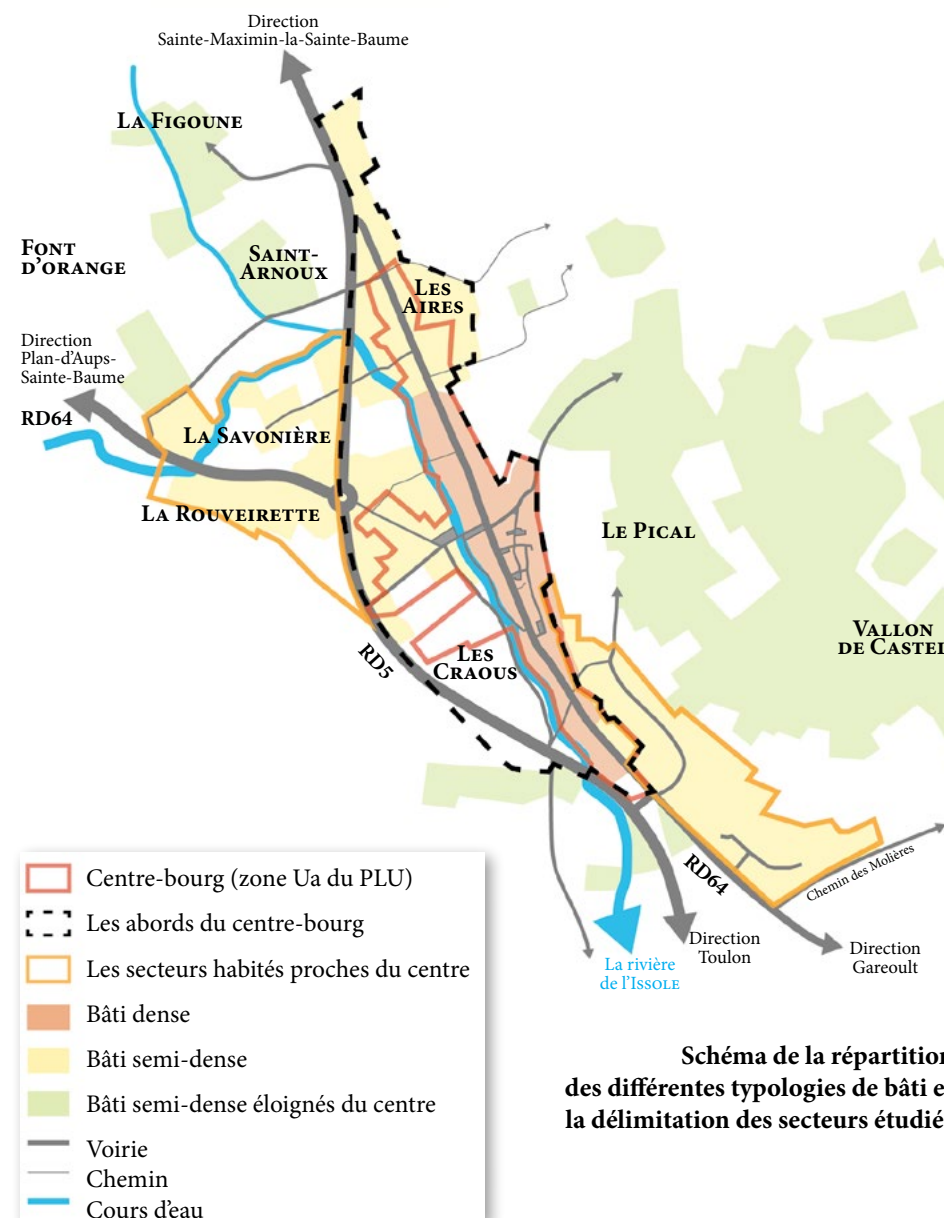
- le cœur historique délimité par la zone Ua du PLU
- les abords du centre-bourg
- les secteurs habités proches du centre-bourg

Cette dernière entité peut être déclinée en deux sous-secteurs étant donné leur position :

- à l'Ouest, La Savonnière et La Rouveirette délimitées en partie par la route départementale RD5, la rivière de l'Issole, ainsi que par la ZNIEFF du Mourré d'Agnis et de la forêt domaniale de Mazaugues
- au Sud-Est, le sous-secteur est localisé entre la route départementale RD64, le chemin des Molières et la colline du Pical.

Desserte et fonctionnement :

Les deux axes majeurs desservant la commune convergent vers le village. La route départementale RD5 relie les communes au Nord et au Sud et contourne par l'Ouest le village évitant ainsi les nuisances dans le centre. La route départementale RD64 permet de connecter le village aux communes situées à l'Ouest et à l'Est.



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

1.a. Droits des sols

Au sein du PLU, cette zone centrale est composée de différents zonages :

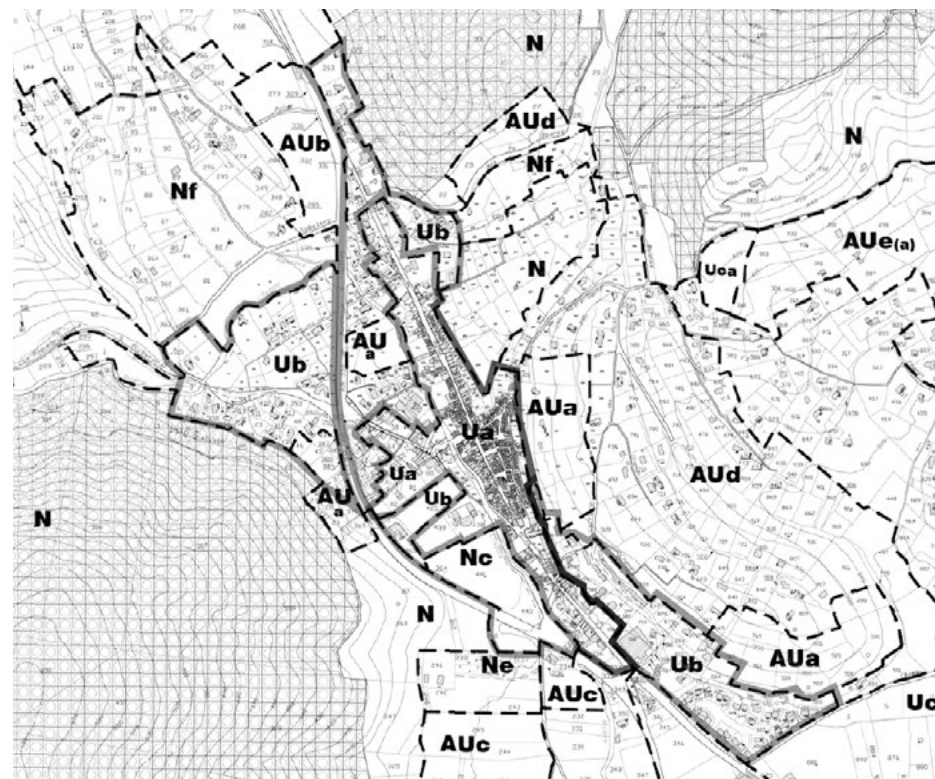
- le centre-bourg correspond à la zone Ua
- les abords du centre-bourg : Ub, AUa et Nc
- les secteurs habités proches du centre-bourg : Ub et AUa

La zone Ua est la zone centrale d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes. La règle de hauteur des constructions dans le PLU actuel se calcule par rapport aux constructions voisines à un mètre près excepté les équipements d'infrastructure et les équipements de service public non contigus à des constructions existantes. Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

La zone Ub est affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), de services, de commerces, d'activités dont l'hôtellerie. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est fixée à 40%. Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement et ne peuvent excéder une hauteur de deux niveaux (R+1) exceptés les équipements et les structures publiques. Avant la loi ALUR, cette zone était régie par un coefficient d'occupation des sols de 0,30.

La zone AUa est réservée à l'implantation de logements, de services et d'équipements liés à l'habitat et, éventuellement, d'activités sans nuisances. Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10%.

Les secteurs étudiés par rapport au zonage du PLU



La zone Nc à l'entrée du village est destinée à l'aménagement d'équipements publics et d'une maison médicale regroupant différentes professions de santé. En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé. Pour toutes les constructions la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres.

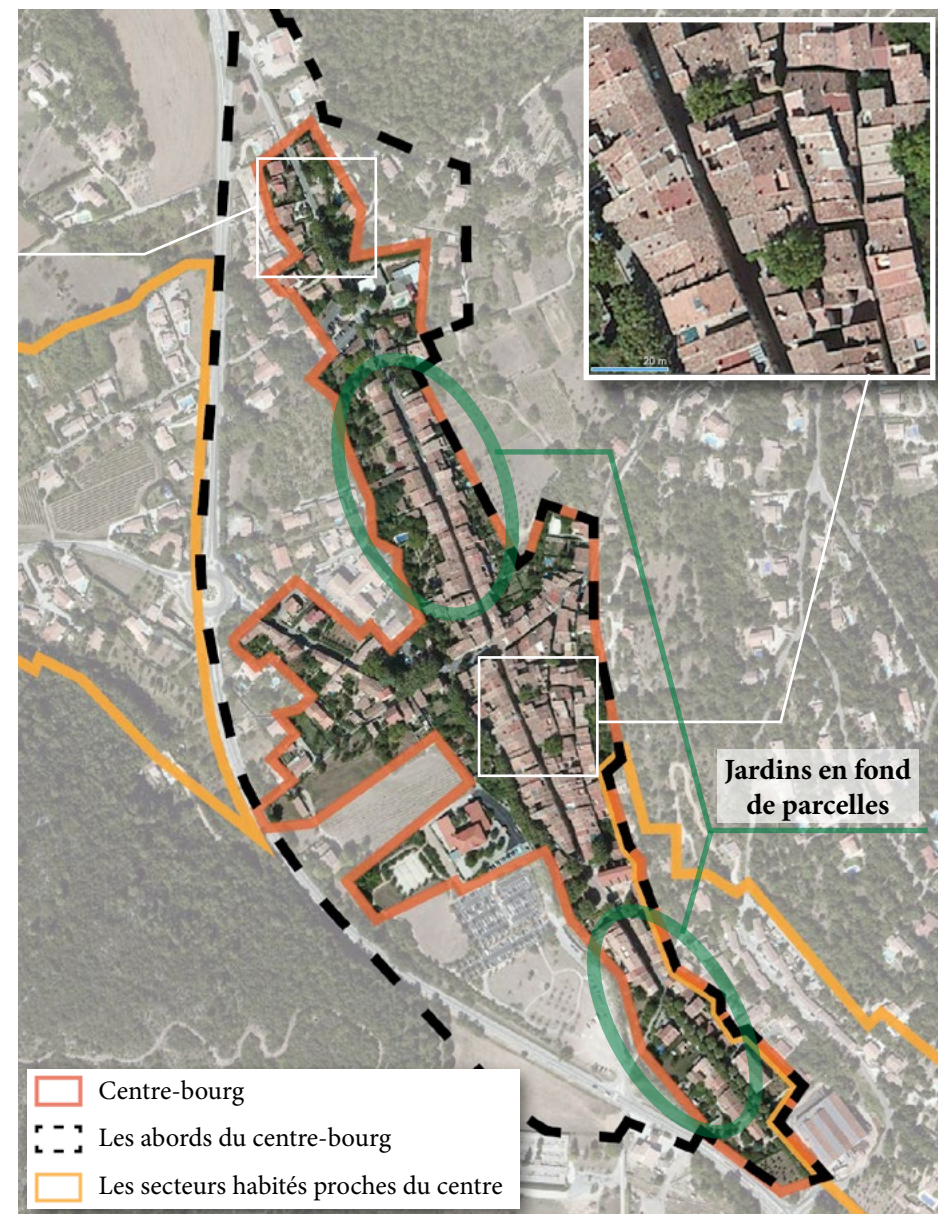
VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

1. b. Le centre-bourg

Typo- morphologie :

Le cœur historique se distingue par son entité compacte et son implantation selon le schéma d'un village rue se développant de part et d'autre de l'axe de communication structurant : la rue Georges Clemenceau. Cette entité urbaine dense est constituée en majeure partie de bâti en R+2 ou R+3 mitoyen, aligné et accolé par rapport aux voiries. Certains rez-de-chaussées sont investis par des commerces ou des services. Le bâti du cœur historique est généralement implanté sur un parcellaire en bande de petites taille d'environ 150 m² dont les parcelles sont entièrement construites.

Le réseaux viaire du centre-bourg s'organise en un réseau de petites ruelles étroites et sinueuses, s'ouvrant sur de nombreuses places (place des Marronniers, place du Dr Cauvin, place Sainte-Marguerite, place de la Fontaine, place St-Antoine, etc.). Celles-ci sont des lieux de passage mais également de rencontre. Les nombreuses impasses participent également à ponctuer le cœur du bourg de lieux intimes.



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE



Vu sur les fonds de parcelles des habitations implantées le long de la rue Georges Clémenceau

Les sections au Nord et au Sud du cœur historique présentent également un bâti mitoyen de hauteurs R+2/R+3 accolé à la rue Georges Clemenceau et implanté sur un parcellaire en bande mais dont leurs fonds de parcelles sont investis par des jardins (voir photo ci-dessus).

Les zones situées aux extrémités du secteur sont moins denses (voir le zoom au Nord du secteur sur la page précédente) avec une hauteur de bâti allant du rez-de-chaussée au R+1. L'implantation du bâti diffère car ces maisons individuelles sont généralement implantées au milieu de la parcelle.

Environnement et paysage :

Le secteur du centre-bourg est étendu sur une superficie de 12 hectares. Il présente un paysage historique et identitaire avec son patrimoine architectural dont le site inscrit de la tour de l'horloge.

Les bâtis de grande hauteur et les étroites voiries créent un paysage fermé dont les nombreuses places apportent de la luminosité. En s'éloignant du cœur historique, le paysage est de plus en plus ouvert.

Du fait de sa proximité avec la rivière de l'Issole, appelée «la Latte» lors de sa traversée dans le village, le centre-bourg profite de cette trame bleue comme espace aménagé pour la promenade et les loisirs avec par exemple l'aménagement d'un bouldrome.



Dent creuse



Le cours de l'Issole et ses abords

Desserte et fonctionnement :

L'axe principal, la rue Georges Clemenceau dessert et structure le centre-bourg. Deux axes parallèles desservent les habitations du cœur historique :
- à l'Ouest, la rue de la Latte longe la rivière de l'Issole ;
- à l'Est, la rue des Cloches, une rue étroite.

Les autres voies d'accès permettent de connecter le centre-bourg aux autres quartiers de la commune.

Perspectives de développement :

Le cœur historique est constitué d'un tissu urbain peu mutable. Par contre, il offre des perspectives de rénovation urbaine intéressantes puisque de nombreux logements vétustes sont présentes dans le centre. Ils pourraient faire l'objet d'une politique de réhabilitation afin de répondre à la demande en logements à proximité des commerces et services ou de petite taille.

Les zones situées aux extrémités de ce secteur offrent peu de possibilité de densification sur les parcelles déjà construites, seule la mobilisation des dents creuses permettent la constructions de nouveaux logements.

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

1.c. Les abords du centre-bourg

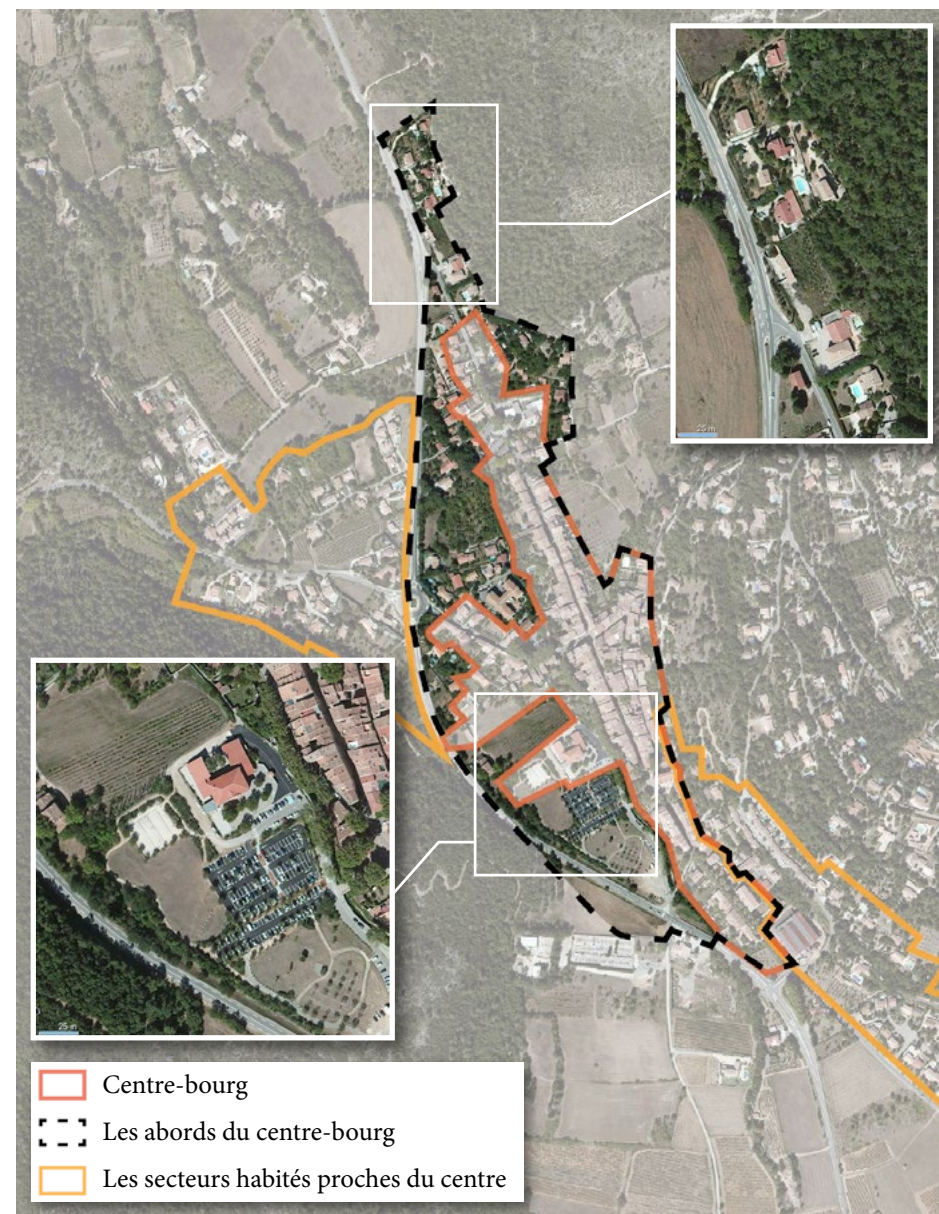
Ce secteur d'étude nommé «les abords du centre-bourg» d'une superficie de 10 hectares est localisé principalement au Nord et à l'Ouest du village. Il est bordé à l'Ouest par la route départementale RD5.

Typo- morphologie :

Aujourd'hui, c'est une zone tampon entre le centre-bourg identifiable et les secteurs habités proches du centre. Cet espace est hétérogène et peu organisé. Ceci témoigne d'une urbanisation spontanée où s'articule des petites poches d'habitations individuelles ainsi que de grandes parcelles libres. Les habitations sont soit en rez-de-chaussée ou en R+1 et implantées en majeure partie au milieu de la parcelle. Au Nord du secteur, nous pouvons constater l'apparition de nouvelles constructions (voir photo ci-dessous) dont la typologie bâtie est plus dense avec des maisons mitoyennes. De grandes parcelles non bâties sont situées aux abords du centre-bourg. Ces espaces ouverts représentent un total de 4,2 hectares en incluant le parking des Craous qui permet d'apporter une offre en stationnement pour le centre-bourg de 200 places de parking.



Nouvelles habitations à l'entrée Nord du centre-bourg



- Centre-bourg
- Les abords du centre-bourg
- Les secteurs habités proches du centre

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE



Parking des Craous

Environnement et paysage :

Les abords du centre-bourg sont marqués par un paysage ouvert qui permet d'offrir une vue dégagée sur les collines environnantes. Ce secteur est délimité par :

- le cours de l'Issole qui marque une rupture entre cette zone et le centre-bourg
- la route départementale RD5 accolée et très peu perceptible. Néanmoins, elle entraîne des nuisances sonores expliquant les hauts murs de protections des habitations qui y sont accolées.

Desserte et fonctionnement :

Un petit tronçon au Nord de l'axe principal du bourg et des voies secondaires sous forme de ramification partant du centre bourg permettent de desservir les habitations individuelles. Le stationnement résident est généralement aménagé au sein des parcelles habitées. La route départementale RD5 permet de connecter facilement cette zone aux autres secteurs de La Roquebrussanne ainsi qu'aux communes limitrophes. Par ailleurs, dans ce secteur est aménagé un grand parking de 200 places pour désengorger le stationnement du centre-bourg.



Poche pavillonnaire vu depuis la route départementale RD5

Perspectives de développement :

Cet espace à proximité immédiate du centre-bourg en fait un secteur à enjeux particulièrement stratégique pour le développement communal. Ce grand potentiel foncier constitué de grandes parcelles non bâties est un lieu propice à l'élaboration d'un projet d'ensemble porté par la commune. Par ailleurs, les parcelles bâties composées d'habitats individuels implantés au centre de la parcelle ne permettent pas l'implantation de nouveau bâti mais plutôt la réalisation d'extensions.

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

1.d. Les secteurs habités proches du centre-bourg

Le quartier à l'Ouest : La Rouveirette / La Savonière

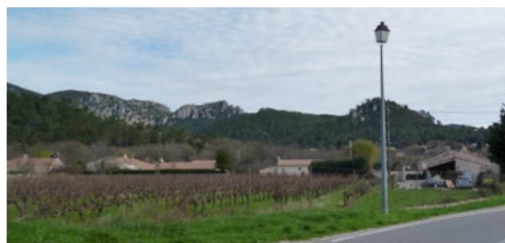
Typo- morphologie :

Ce quartier d'une superficie de 7,8 ha se compose de parcelles agricoles, boisées et d'habitations individuelles. L'urbanisation de cette entité hétérogène s'est développée au fur et à mesure au gré des initiatives individuelles. Ce quartier est composé de grandes parcelles agricoles et boisées, en revanche, les habitations individuelles sont généralement construites sur de petites parcelles allant de 400 à 900 m². Les maisons sont en rez-de-chaussée ou en R+1 et implantées généralement au centre de la parcelle. Les divisions parcellaires peuvent faire apparaître des formes denses comme le lotissement à l'Ouest du secteur (voir photo ci-dessous).

Environnement et paysage :

Ce secteur situé dans la plaine dispose de vues sur les collines environnantes. Il est bordé au Nord par le cours de l'Issole qui présente un intérêt écologique et paysager intéressant. Par ailleurs, les franges du quartier sont marquées par des espaces boisés et agricoles.

Terrain agricole et habitations éparées



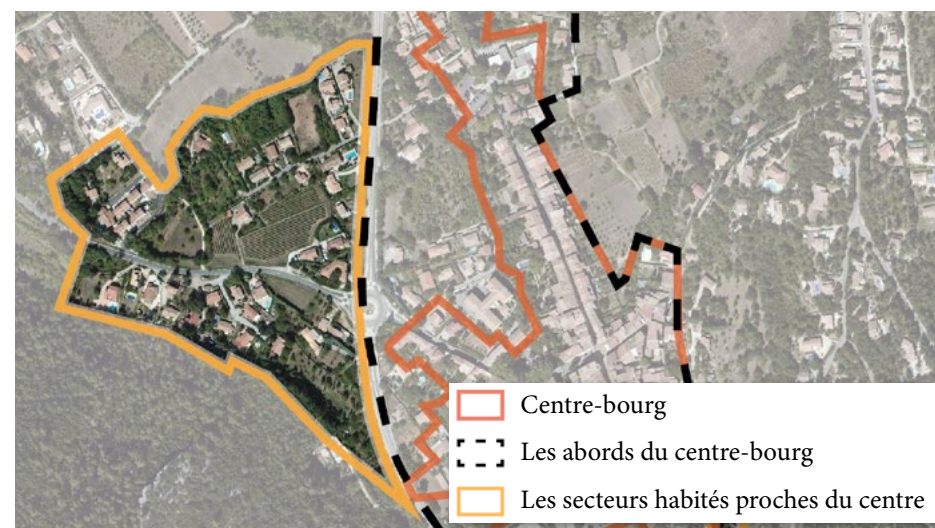
Lotissement dense : maisons en R+1 mitoyennes

Desserte et fonctionnement :

Le secteur est situé au carrefour des deux axes principaux de la commune : la route départementale RD5 adjacente au quartier et la route départementale RD64 qui crée une coupure dans ce secteur. Ces grands axes permettent de desservir cette zone où se raccrochent des voies d'accès résidentielles. L'urbanisation au coup par coup explique l'absence d'ordonnancement du maillage viaire. Malgré la proximité avec le centre-bourg, les cheminements doux restent rares.

Perspectives de développement :

La proximité du quartier avec le centre-bourg favorise la poursuite de son urbanisation. De plus, les grands terrains libres ont un fort potentiel de divisions. Par contre, les parcelles bâties ne permettent pas la réalisation de division parcellaire à cause de leur taille et de l'implantation des constructions. Elles ne peuvent faire l'objet que d'extensions (vu précédemment dans la partie sur les conséquences de la loi ALUR). Néanmoins, dans l'optique de densifier la zone, il serait préférable d'améliorer les infrastructures routières.



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

Les secteurs habités proches du centre-bourg : Le quartier au Sud-Est

Typo- morphologie :

Ce quartier d'une superficie de 6,7 hectares est constitué d'habitations de typologies différentes ainsi que d'une coopérative vinicole. Le tissu parcellaire du quartier est très hétérogène, seul le lotissement situé au Sud du quartier est composé de parcelles de taille identique d'une superficie d'environ 600 m². Ce lotissement fonctionnant en vase-clos est composé de 27 maisons en rez-de-chaussée ou R+1 ayant une emprise au sol d'environ 120 m². Au Nord du quartier sont installés des logements collectif en R+1 qui épousent les courbes de niveau de la colline du Pical. Cette forme d'habitat dense marque la continuité avec le bâti du centre-bourg. Contrairement au Nord et au Sud du quartier où l'urbanisation s'est développée de manière planifiée, le centre est marqué par une urbanisation spontanée avec des constructions individuelles éparées.

Environnement et paysage :

Ce secteur habité proche du centre-bourg est situé sur les contreforts de la colline du Pical. L'Est du quartier est donc marqué par la topographie. Au centre, nous observons la présence de restanques.

Desserte et fonctionnement :

Ce secteur, à l'organisation urbaine linéaire, marque l'entrée Sud du centre-bourg. Ce quartier est desservi au Nord par une voirie secondaire qui relie le Sud du centre-bourg et les quartiers pavillonnaires du Pical. Au Sud, l'unique voie d'accès du lotissement est connectée à la RD64. Par ailleurs, les accès des habitations du centre sont soumises à des servitudes de passage.

Perspectives de développement :

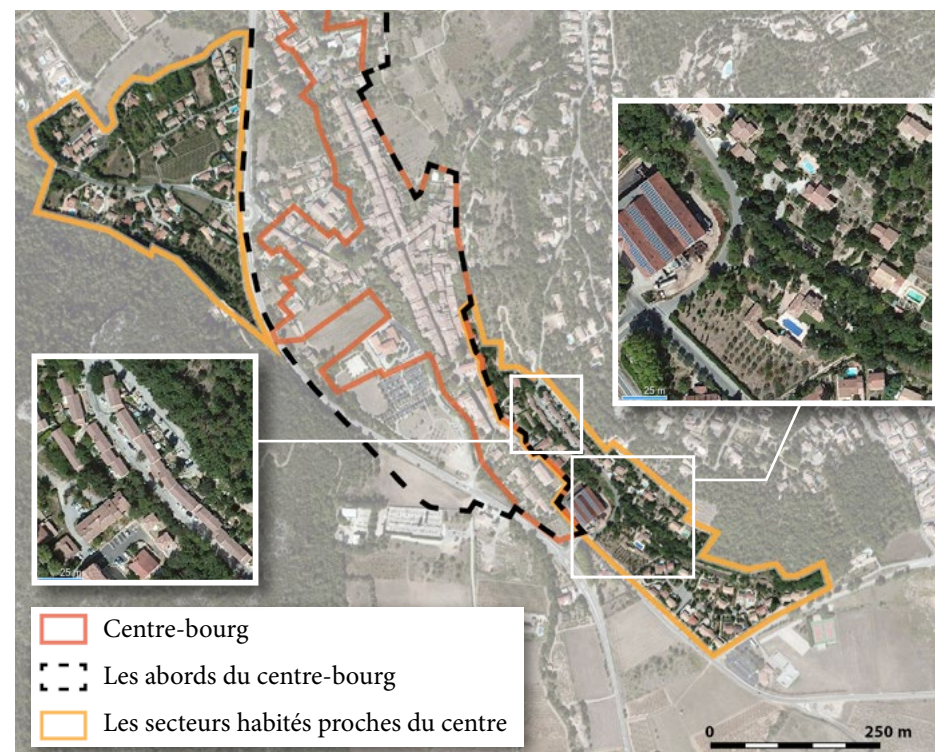
L'analyse du tissu urbain de la zone montre un potentiel de densification uniquement au centre du secteur. Cependant, le niveau de desserte au centre apparaît insuffisant et doit être amélioré dans l'optique d'accueillir de nouveaux habitants.



Lotissement des années 90



Logements collectif



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

2. Les espaces pavillonnaires denses

Caractéristiques générales et organisation :

Situé à l'Est du centre-bourg de La Roquebrussanne, les espaces pavillonnaires représentent un vaste secteur d'environ 107 hectares constitué principalement d'habitats individuels, d'espaces boisés et de quelques parcelles agricoles.

Ce développement urbain résulte d'une urbanisation au coup par coup dès la fin des années 80. À partir de 1996, nous pouvons observer l'apparition de divisions parcellaires au sein de ce secteur.

Ce secteur pavillonnaire se caractérise aujourd'hui par un habitat à la fois dense et diffus (voir les zooms ci-dessous). Il est également constitué d'un tissu urbain où le parcellaire est de taille variable.



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

Pour mieux comprendre la morphologie urbaine de ce vaste secteur pavillonnaire et afin de déterminer ses perspectives d'évolution, nous l'avons découpé en trois sous-secteurs localisés d'Ouest en Est :

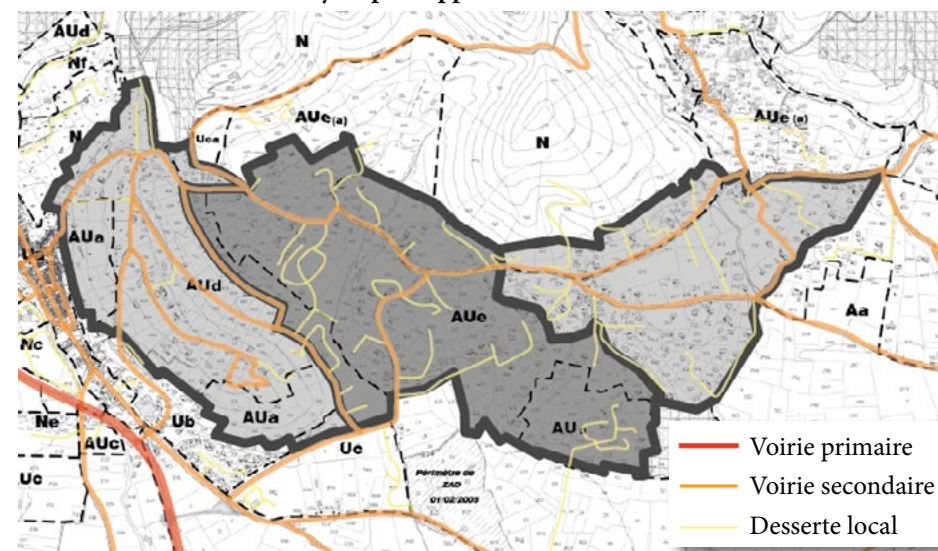
- la colline du Pical et le lieu-dit «la Font de la Ville»
- le Vallon de Castel et le Trou de Couasse
- les Blanches et les Molières

Ce découpage fut réalisé en prenant en compte la morphologie urbaine, le réseau viaire, la topographie et les caractéristiques paysagères.

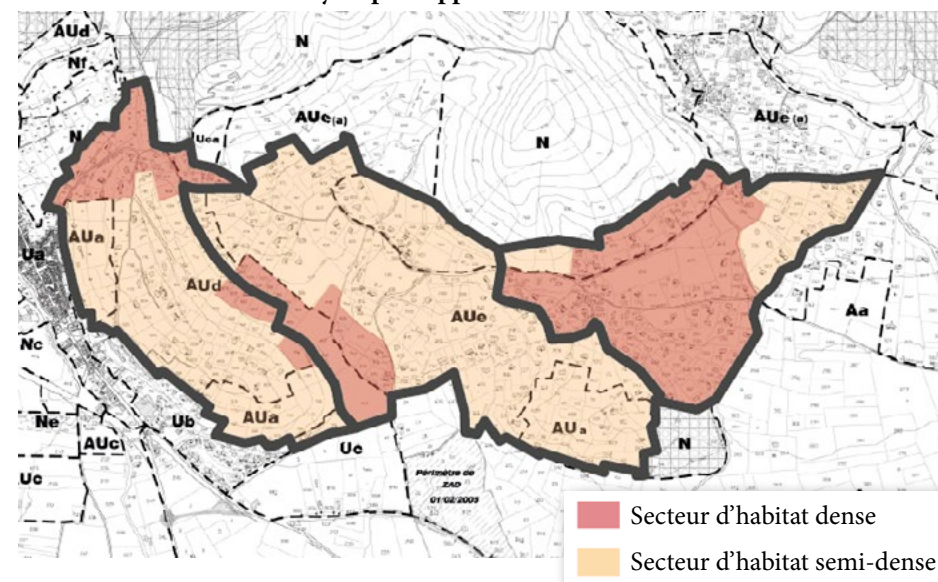
Desserte et fonctionnement :

Le maillage viaire de ce grand secteur pavillonnaire est constitué de voiries secondaires, tel que le chemin des Molières et le chemin de l'Ubac. Elles permettent de relier ce secteur aux autres quartiers communaux et de le structurer. Sur ces axes sont connectés de nombreuses dessertes locales permettant de desservir les habitations individuelles. Par ailleurs, le stationnement résident est aménagé au sein des parcelles habitées.

Les trois sous-secteurs analysés par rapport au réseau viaire



Les trois sous-secteurs analysés par rapport à la densité d'habitation

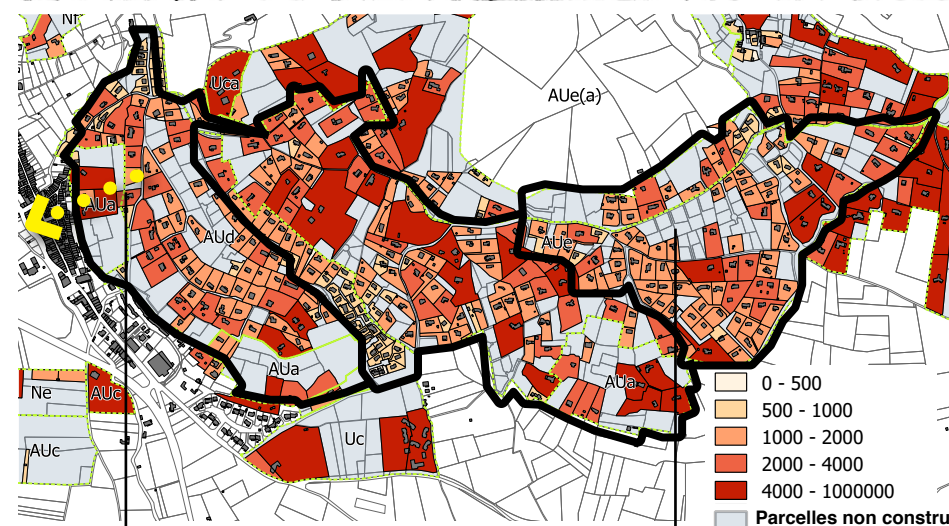


L'analyse parcellaire permet d'observer les différentes logiques d'organisations actuelles du bâti. Les secteurs de la colline du Pical et du Lieu dit du Font de la Ville se situent à proximité du centre. Le Pical notamment, est pour l'instant peu construit et est stratégique dans une logique d'échange et de proximité avec le coeur du village.

Enfin, le secteur des Blanches et des Molières, est plus densément construits et les parcelles sont moins grandes, de taille plutôt similaires et généralement rectangulaires. Un secteur au centre du quartier apparaît non bâti mais le tissu parcellaire souligne qu'une opération y a été réalisée. Les quelques espaces constitués de parcelles très petites, de tailles équivalentes et au tissu resserré, sont issus d'opérations de lotissements réalisés avant l'application des superficies minimales.

Globalement, le tissu semble présenter des possibilités de densification par division parcellaire et/ou par mobilisation de foncier disponible. Ces potentialités sont d'autant plus importantes sans COS (supprimé par la Loi ALUR).

Carte de zonage d'habitat de la ZAD de la Vallée de la Vézère. La carte est divisée en zones colorées : rouge pour le 'Secteur d'habitat dense' et orange pour le 'Secteur d'habitat semi-dense'. Les zones sont délimitées par des lignes noires épaisses et des lignes pointillées. Des codes de zonage (AUd, AUe, AUa, AUc(a), AUc, Ub, Ue, Aa, Nc, Ne, Uc, Nf, N) sont répartis sur la carte. Une légende en haut à droite explique les couleurs. En bas à gauche, un texte indique 'PORTÉANCE DE LA ZAD 01/02/2003'.



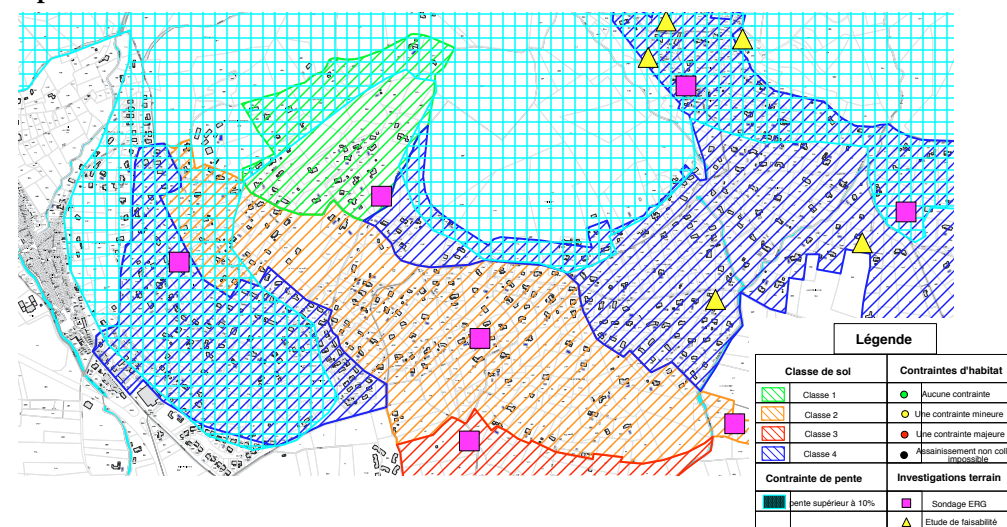
VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

La majeure partie des zones d'habitat pavillonnaire étudiées disposent de sols difficilement compatibles avec des dispositifs d'assainissement individuels. Outre les secteurs où les pentes sont importantes (plus de 10%), nous constatons que les secteurs des Blanchés et des Molières, la partie Ouest du lieu-dit «La Font de Ville» ont des sols incompatibles avec des dispositifs d'assainissement individuels. Rappelons par ailleurs, que de trop petits terrains peuvent contraindre l'installation de dispositifs individuels. Or, ces zones sont très excentrées, et peu denses, ce qui rend difficile et très coûteux d'envisager d'installer des dispositifs collectifs.

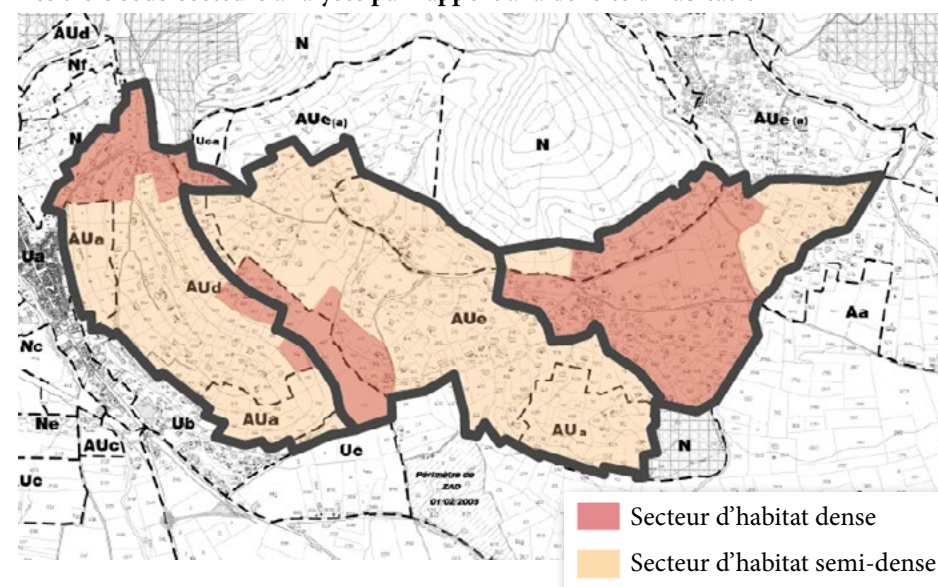
La partie centrale du secteur du Vallon de Castel et du Trou de Couasse, disposent de sols mieux adaptés aux dispositifs individuels. Seule une petite partie Nord est parfaitement apte à l'installation de ce type de dispositifs.

Cette analyse permet de mettre en lumière une importante problématique liée au développement de l'habitat individuel à La Roquebrussanne. Les sols sont peu adaptés aux dispositifs individuels, contraignant, dans le cas de densification importante de ces secteurs, à envisager de coûteux et importants travaux d'extension des réseaux d'assainissement. Cette problématique pose de sérieuses questions de protection de l'environnement et de santé publique, en plus de représenter de potentiels coûts financiers importants.

Aptitude des sols à l'assainissement



Les trois sous-secteurs analysés par rapport à la densité d'habitation



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

2.a. Droits des sols

Au sein du PLU, ce secteur pavillonnaire est composé de différents zonages :

- la colline du Pical et le lieu-dit «la Font de la Ville» : AUa, AUd et AUe
- le Vallon de Castel et le Trou de Couasse : AUa, AUd, AUe et AUe(a)
- les Blanches et les Molières : AUe et AUe(a)

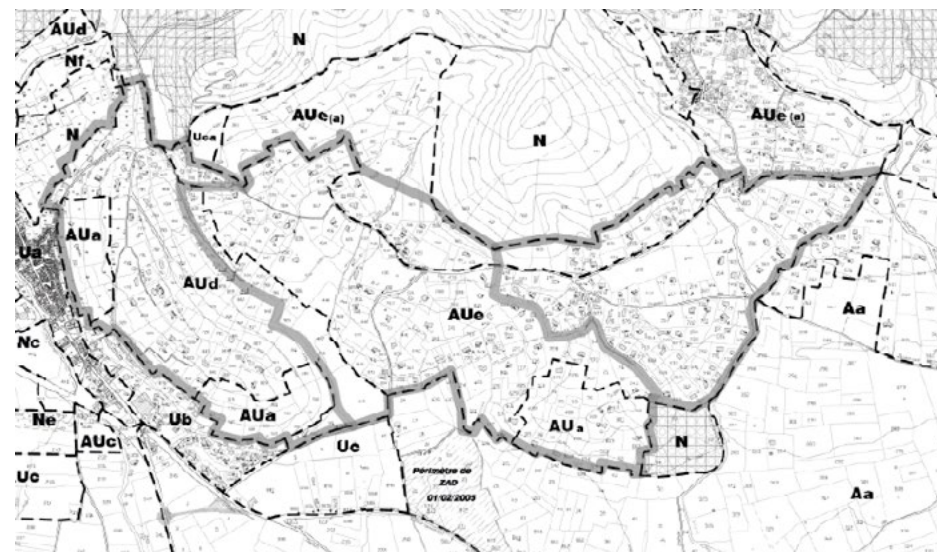
La zone AUa est réservée à l'implantation de logements, de services et d'équipements liés à l'habitat et, éventuellement, d'activités sans nuisances. Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10%.

La zone AUd est affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leur annexes), de services et professions libérales. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement et ne doivent pas excéder deux niveaux (R+1) soit une hauteur absolue de 6 mètres. Le coefficient d'occupation du sol de cette zone est fixé à 17%. Avant la loi ALUR, cette zone était régie par un coefficient d'occupation des sols de 0,13.

La zone AUe est affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), et de services. Notons que le règlement précise que «l'aspect paysager de cette zone (constructions dispersées dans un cadre arboré) répondant aux aspirations de ses occupants, devra être maintenu et renforcé». Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Elles ne peuvent dépasser deux niveaux (R+1) soit une hauteur de 7 mètres avec une surélévation possible sur une superficie de 25% de la toiture. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15%. Avant la loi ALUR, cette zone était régie par un coefficient d'occupation des sols de 0,10.

La zone AUe(a) possède les mêmes caractéristiques que la zone AUe, hormis les hauteurs des constructions qui doivent être au maximum de 3,50 mètres.

Les secteurs étudiés par rapport au zonage du PLU



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

2.b. Le secteur de la colline du Pical et la Font de la Ville

Typo- morphologie :

Ce premier sous-secteur pavillonnaire étendu sur une superficie de 32 hectares s'est développé au gré des initiatives individuelles. Nous observons différentes typologies d'habitat qui varient notamment selon les années de constructions (voir photos). Le lotissement au Nord, «Font de la Ville», présente une densité urbaine légèrement plus importante que celle de la colline du Pical. Les habitations en rez-de-chaussée ou R+1 sont implantées le long des courbes de niveaux de la colline du Pical avec un recul par rapport à la voirie. Les parcelles sont de tailles moyennes (entre 700 et 2000 m²) et le fond des parcelles est généralement boisé.

Environnement et paysage :

Ce secteur marqué par la topographie de la colline du Pical est bordé par le centre-bourg à l'Ouest et le Vallon de Castel à l'Est. Ce relief présente une rupture avec le village. Les poches de verdure à l'Ouest et au Sud (situé en zone AUa du PLU) accentuent cette séparation en jouant le rôle d'espaces tampon entre le centre-bourg et la plaine. Ces espaces boisés participent à la qualité du paysage de la colline du Pical. La végétation est également très présente au sein des parcelles camouflant le développement pavillonnaire comme nous pouvons le constater sur le flanc Est de la colline du Pical (voir photo). Nous notons la présence de restanques conservées par les propriétaires. Par ailleurs, le Nord-Ouest du secteur est délimité par le torrent du Meldéric manquant la séparation avec la zone naturelle.

Desserte et fonctionnement :

Le réseau viaire est composé d'un maillage de routes secondaires permettant de desservir la majorité des habitations. Les voies étroites et abruptes du chemin de la chapelle Notre-Dame et de la carraire du Pical connectent ce quartier au centre-bourg. Par ailleurs, le chemin des Oratoires commençant au Nord de ce secteur mène à la chapelle Notre-Dame qui offre une vue dégagée sur la colline du Pical et de la plaine de la Roquebrussanne.



Maison construite
avant 1988



Maison construite
entre 1996 et 2007



Le flanc Est de la colline du Pical vue depuis la chapelle Notre-Dame

Perspectives de développement :

La proximité de ce quartier avec le centre-bourg favorise la poursuite de son urbanisation. Néanmoins, les liaisons avec le village ne sont pas adaptées pour accueillir une forte densification. Les divisions parcellaires entraîneraient le déboisement et dénatureraient la qualité paysagère de la colline du Pical. Une légère densification est envisageable sur les parcelles non bâties tout en préservant le caractère paysager de la colline avec ses espaces boisés à l'Est et au Sud.

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

2.c. Le secteur du Vallon de Castel et du Trou de Couasse

Typo- morphologie :

Le Vallon de Castel et le Trou de Couasse est un secteur pavillonnaire qui s'étend sur une superficie de 46 hectares. Cette zone subit une forte urbanisation spontanée. Seule le Trou de Couasse au Sud-Est du secteur (en zone AUa du PLU) est actuellement préservé.

L'étude des phases successives du développement urbain permet de mieux comprendre la morphologie de ce quartier (voir schéma ci-contre). Ce quartier formé à l'origine par de grandes parcelles est structuré par des voiries secondaires tel que le chemin de l'Ubac et des Molières. À partir de la fin des années 80, nous pouvons constater une première phase d'urbanisation avec l'apparition de maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles. Dans un second temps, entre 1996 et 2007, l'urbanisation s'intensifie et le phénomène de division parcellaire apparaît. Les parcelles sont de plus petites tailles et par conséquent, la densité urbaine est plus importante. Par la suite, les nouvelles constructions n'ont plus de place pour s'implanter directement sur les voiries structurantes donc l'urbanisation gagne les cœurs d'îlots créant de nombreuses impasses et des servitudes de passage de plus en plus longue. Ce développement spontané se poursuit encore aujourd'hui sur les quelques parcelles libres ou au travers de divisions parcellaires.

Les habitations individuelles sont en rez-de-chaussée ou en R+1 implantées exclusivement au centre de la parcelle. L'urbanisation au coup par coup et la multiplication des petites superficies des parcelles entraînent des problèmes de vis-à-vis dégradant la qualité de vie en zone rurale.



Schéma du développement urbain dans une zone pavillonnaire dense

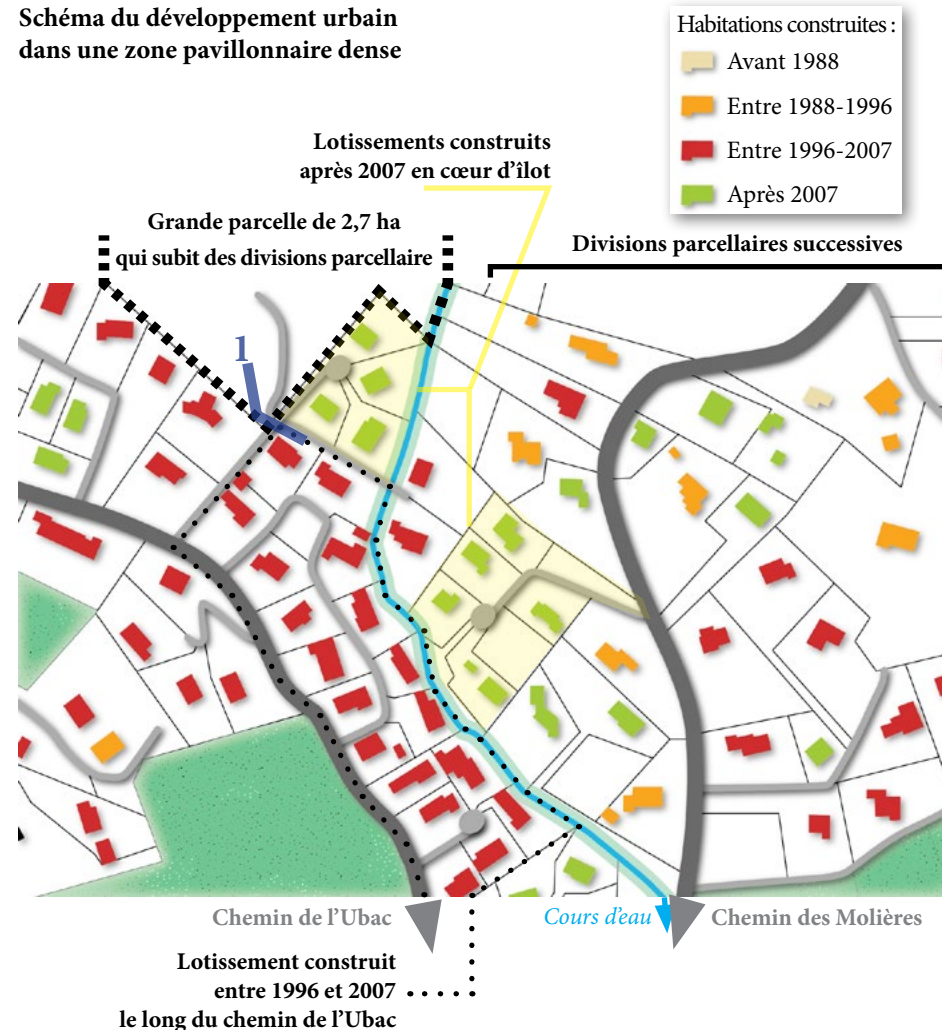


Photo ci-contre : Une urbanisation spontanée

La maison de droite est construite récemment. Les maisons du milieu sont construites à la suite d'une division parcellaire après 2007. Elles sont de petites tailles avec une emprise au sol de 100 m² mais dont leurs hauteurs varient. La maison de gauche fait partie d'un lotissement construit entre 1996 et 2007.

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

Environnement et paysage :

Le secteur pavillonnaire du Vallon de Castel est situé en contrebas entre la colline du Pical et celle du Peiridier alors que le Trou de Couasse (situé en zone AUa du PLU) est situé sur une légère butte, boisé ayant une urbanisation diffuse. Le paysage apparaît globalement «ouvert» dans les zones denses avec des points de vue sur les collines environnantes tandis que dans les zones semi-denses, la végétation des jardins attenants aux habitations crée un paysage «confiné» (voir la photo du chemin des Ferrages).

Desserte et fonctionnement :

Cette urbanisation non planifiée a engendré une multiplication de servitudes de passage et d'impasses connectées aux trois axes structurants du quartier :

- le chemin des Ferrages
- le chemin des Molières
- le chemin du Vallon de Castel adjacent avec le sous-secteur précédent

La zone du Trou de Couasse est relativement excentrée et est accessible par de longues voies tertiaires connectées à la route de Gareoult et au chemin de la Daumasse.

Ce secteur d'étude est situé entre 500 m et 1,5 km du centre-bourg. Il est dépourvu en grande partie de cheminement piéton limitant les déplacements doux avec le centre de la commune. Une grande majorité des habitants optent pour la voiture même pour un court déplacement. Par ailleurs, le stationnement résidentiel est aménagé au sein des parcelles habitées.

Perspectives de développement :

L'urbanisation dans ce grand secteur pavillonnaire se développe rapidement. Il possède encore un potentiel de densification important dans les zones d'habitat semi-denses. Néanmoins, le maillage viaire apparaît insuffisant et inadapté pour supporter une densification rapide de la zone. De plus, dans les zones d'habitats denses, au Sud du secteur, la qualité paysagère commence à être impactée par les constructions. Par ailleurs, l'implantation de ces nouveaux logements pose des problèmes de covisibilité.

Ces problématiques risquent de s'étendre aux zones semi-denses. Il semble ainsi important de préserver le cadre paysager et de veiller à la préservation du mode de vie dans ces quartiers. Ceci passe par une urbanisation encadrée afin de maintenir une forme d'habitat de moyenne densité, notamment dans la zone isolée du Trou de Couasse qui semble peu propice au développement urbain.



L'urbanisation du Vallon de Castel

Le chemin des Ferrages, une végétation importante dans un espace semi-dense



Le chemin des Molières

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

2.d. Le secteur des Blanches et des Molières

Typo- morphologie :

Ce secteur de 29 hectares se caractérise par un profil résidentiel fait d'habitat individuel (en rez-de-chaussée ou R+1) principalement implanté au centre de la parcelle. Nous observons différentes phases d'urbanisation :

- un développement pavillonnaire sur les franges Sud et Est à partir des années 90 jusqu'en 2007. Les constructions sont implantées sur des parcelles de tailles moyennes (entre 1500 et 2000 m²).

- des constructions pavillonnaires, à partir de 2007, principalement au centre du secteur. Nous remarquons que ces maisons plus récentes ont une emprise au sol plus petites et qu'elles sont aménagées sur des parcelles réduites (entre 800 et 1200 m²).

Environnement et paysage :

Ce développement urbain du secteur des Blanches et des Molières n'est pas visible depuis le centre-bourg et les routes départementales qui desservent la commune. Malgré une relative insertion dans le paysage, nous remarquons que les propriétaires qui ont aménagé de petites parcelles n'ont généralement pas conservé les restanques.

Par ailleurs, le secteur est traversé et délimité à l'Est par des cours d'eau. Ce réseau hydraulique rappelle une proximité entre les habitations et la nature dans un secteur qui est de plus en plus urbanisé.

Desserte et fonctionnement :

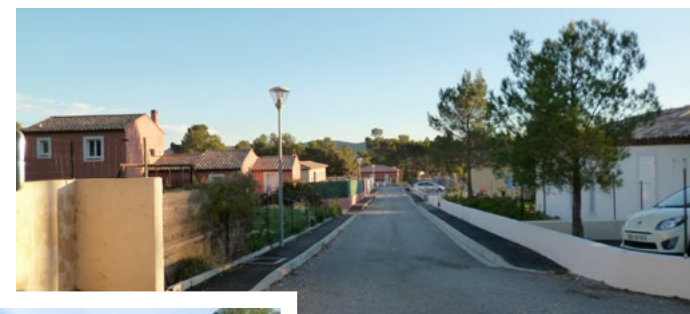
La densification de ce secteur est principalement due à des divisions parcellaires et à la création de lotissements ce qui a engendré la création de nombreuses impasses.

Des voies d'accès partant du chemin des Molières sont aménagées pour desservir les habitations en bas de la colline boisée ce qui a des incidences négatives sur le paysage (voir photo ci-contre).

Perspectives de développement :

L'analyse du tissu urbain de la zone montre un potentiel de densification fort (extensions, divisions, lotissements) qui semble inadapté au regard de la sensibilité paysagère locale et du niveau de desserte pour supporter une augmentation brutale des flux. De surcroît, l'urbanisation rapide de ce quartier ne semble pas cohérent étant donné qu'il est relativement éloigné du centre-bourg (entre 1,2 et 1,7 km).

Nouvelles constructions desservies par une impasse



Voie d'accès depuis le chemin des Molières pour desservir les habitations situées sur la colline boisée

Nouvelles forme d'habitat «compacte»



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

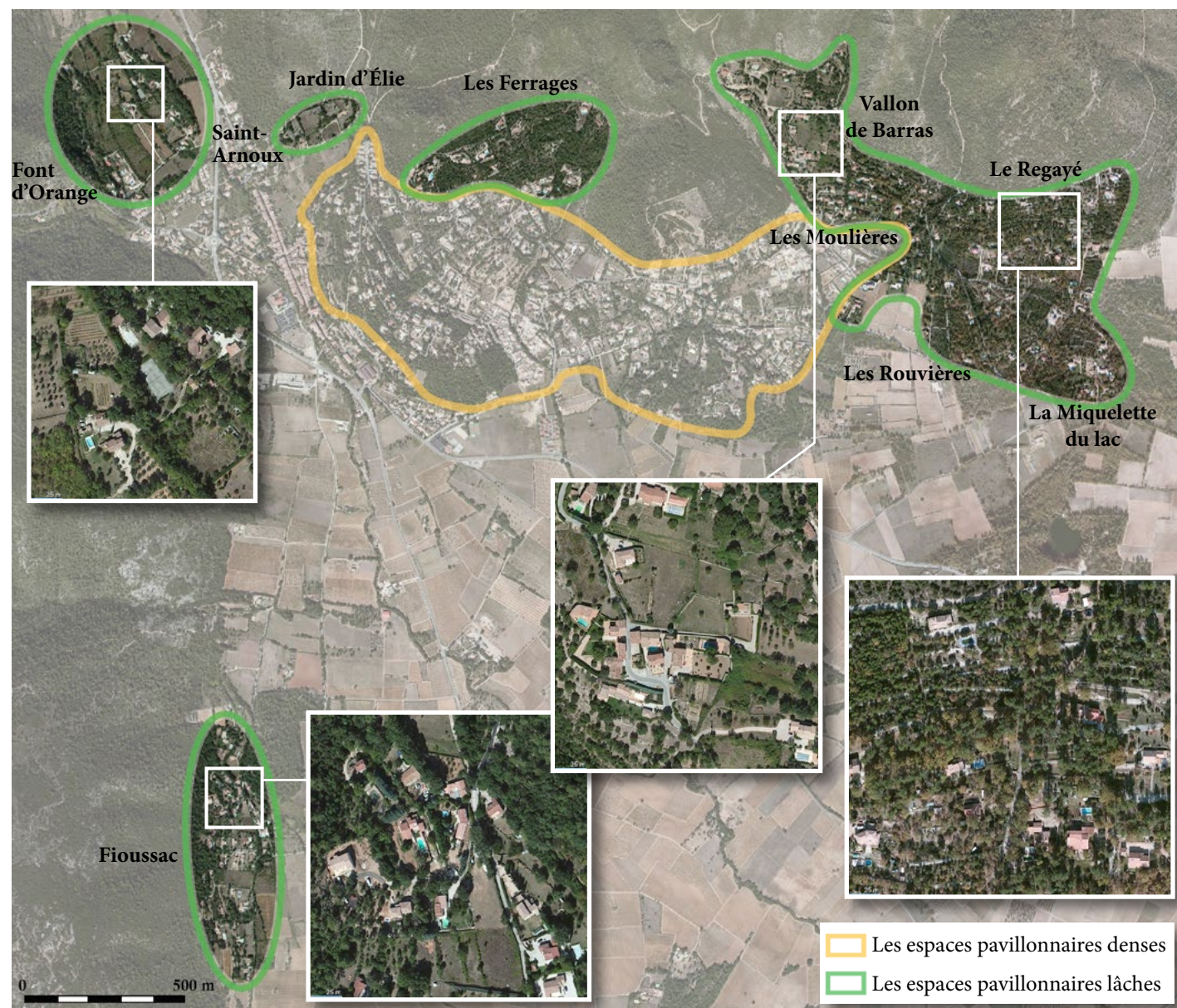
3. Les espaces pavillonnaires lâches avec une prédominance naturelle

Caractéristiques générales et organisation :

Cinq secteurs composés d'un bâti relativement diffus avec une prédominance d'espaces naturels sont répartis sur le territoire de La Roquebrussanne :

- à l'Ouest : Font d'Orange et Saint-Arnoux,
- le jardin d'Élie,
- les Ferrages,
- à l'Est : le vallon de Barras, les Molières, le Régayé, les Rouvières, la Miquelette du lac
- au Sud : Fioussac.

Ces secteurs peu urbanisés sont constitués de constructions à vocation d'habitat ou agricole.



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

Hormis le secteur Sud de Fioussac qui se situe en discontinuité et qui fonctionne comme un hameau à part entière, quelques similitudes s'observent sur les autres secteurs d'habitat pavillonnaire à dominante naturelle.

Les secteurs du Font d'Orange et Saint-Arnoux, du jardin d'Élie, des Ferrages, et du vallon de Barras, des Molières, du Régayé, des Rouvières, et de la Miquelette du lac présentent un tissu parcellaire lâche et aéré. De nombreuses disponibilités foncières subsistent, notamment du fait de l'ancienne règle de superficie minimale. Les parcelles bâties, sont généralement d'une superficie de plus de 4000m², indiquant un tissu urbain peu dense et très aéré.

Si dans les secteurs d'habitat pavillonnaire présentés précédemment, les mutations principales pouvant être envisagées étaient des divisions parcellaires. Ici, les possibilités de mutations du fait d'un corps de règles trop permissif permettrait l'aménagement de lotissements plus importants, ayant des effets significatifs sur le paysage, l'environnement ou la qualité de vie.

Ainsi, plusieurs points sont directement visibles grâce aux cartes ci-contre :

- des disponibilités foncières importantes, qui pour le moment sont occupées par des ensembles végétalisés
- des parcelles habitées de grandes tailles, pouvant être divisées depuis la suppression de la règle de la superficie minimale.

La question de la densification de ces secteurs est sensible. Les problématiques des incidences potentielles sur le paysage et l'environnement, la question des réseaux, la maîtrise de la croissance locale, ou encore la préservation de la qualité de vie de ces secteurs doivent être opposés aux éventuels projets de densification de ces quartiers. Si les secteurs classés en Nf sont relativement protégés, la zone AUF est particulièrement sujette à des risques de forte densification.



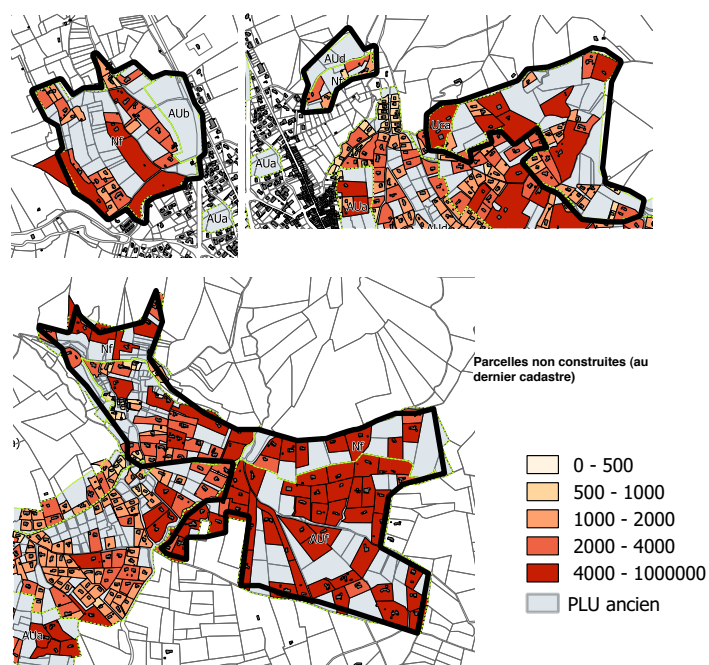
VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

Le secteur de Font d'Orange et de Saint Arnoux dispose d'un sol peu adapté aux dispositifs d'assainissement individuels. Cette caractéristique renforce d'autant plus sa sensibilité environnementale et paysagère.

Concernant le secteur des Ferrages, ses parties Nord et Ouest ne présentent aucune contrainte d'assainissement apparente. Cependant, des sols proches sont au contraire de qualité insuffisante pour envisager des dispositifs individuels. Ainsi, il des études de sols plus précises semblent nécessaires pour juger des risques sur l'environnement et la santé publique d'installation de dispositifs d'assainissements individuels inadaptes.

Le secteur du Fioussac est lui aussi caractérisé par un sol ne permettant pas d'implanter des dispositifs d'assainissement individuels. Très éloigné du centre, l'installation d'un dispositif collectif doit être envisagé locale-

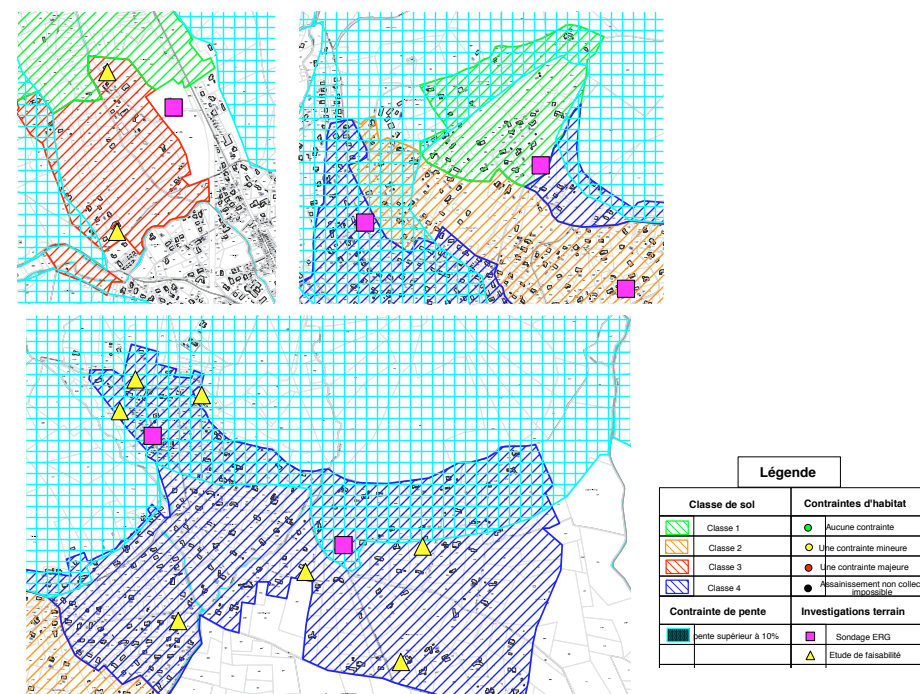
Espaces pavillonnaires lâches



ment.

Enfin, les secteurs du Vallon de Barras, des Molières, du Régayé, des Rouvières et de la Miquelette du lac disposent tous de sols inadaptes aux dispositifs individuels. En plus d'être très sensibles du point de vue du paysage et de l'environnement, ces secteurs sont aussi très peu denses et très éloignés du centre.

Aptitude des sols à l'assainissement



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

3.a. Droits des sols

Ce secteur pavillonnaire lâche est composé de différents zonages du PLU:

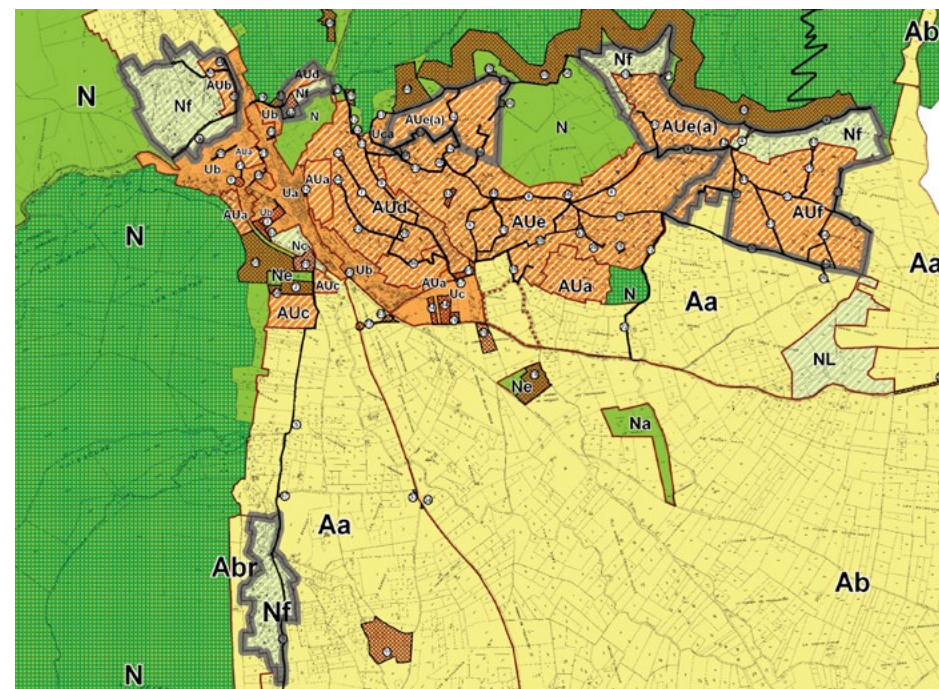
- le secteur à l'Ouest (Font d'Orange et Saint-Arnoux) : AUb et Nf
- le secteur du jardin d'Élie : AUd et Nf
- les Ferrages : AUe(a)
- le secteur à l'Est (le vallon de Barras, les Molières, le Régayé, les Rouvières, la Miquette du lac) : AUe(a), AUf et Nf
- le secteur au Sud (Fioussac) : Nf

La zone AUb est réservée à l'implantation d'activités liées au tourisme (accueil, loisir), de services et d'équipements liés au tourisme. Néanmoins, l'urbanisation de cette zone se réalisera dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. Toutes les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

La zone AUd est affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leur annexes), de services et professions libérales. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement et ne doivent pas excéder deux niveaux (R+1) soit une hauteur absolue de 6 mètres. Le coefficient d'occupation du sol de cette zone est fixé à 17%. Avant la loi ALUR, cette zone était régie par un coefficient d'occupation des sols de 0,13.

La zone AUe(a) est affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), et de services. Notons que le règlement précise que «l'aspect paysager de cette zone (constructions dispersées dans un cadre arboré) répondant aux aspirations de ses occupants, devra être maintenu et renforcé». Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement et ne peuvent dépasser 3,50 mètres. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15%. Avant la loi ALUR, cette zone était régie par un coefficient d'occupation des sols de 0,10.

La zone AUf est affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) et de service. Le règlement précise que



«l'aspect paysager de cette zone (constructions dispersées dans un cadre arboré) répondant aux aspirations de ses occupants, devra être maintenu et renforcé». Toutes les constructions doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome et la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau (R). Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 9%. Avant la loi ALUR, les terrains devaient avoir une superficie minimale de 4000 m² afin d'être constructible ainsi qu'un coefficient d'occupation des sols de 0,07.

La zone Nf est partiellement urbanisée, de capacité d'accueil limitée dans laquelle ne sont pas autorisées les nouvelles constructions mais uniquement les extensions de constructions existantes. En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10%. Les constructions ne devront pas excéder 6 mètres.

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

3.b. Le secteur à l'Ouest : Font d'Orange et Saint-Arnoux

Typo- morphologie :

Le secteur situé sur la plaine du Lamanon est composé de deux lieux-dits :

- le Font d'Orange (à l'Ouest)
- Saint-Arnoux (à l'Est)

Cette zone s'étend sur une superficie de 21 hectares. Elle est constituée d'espaces boisés, agricoles et d'habitat diffus. Les bâtis d'une hauteur maximale en R+1 sont implantés sur de grandes parcelles.

Environnement et paysage :

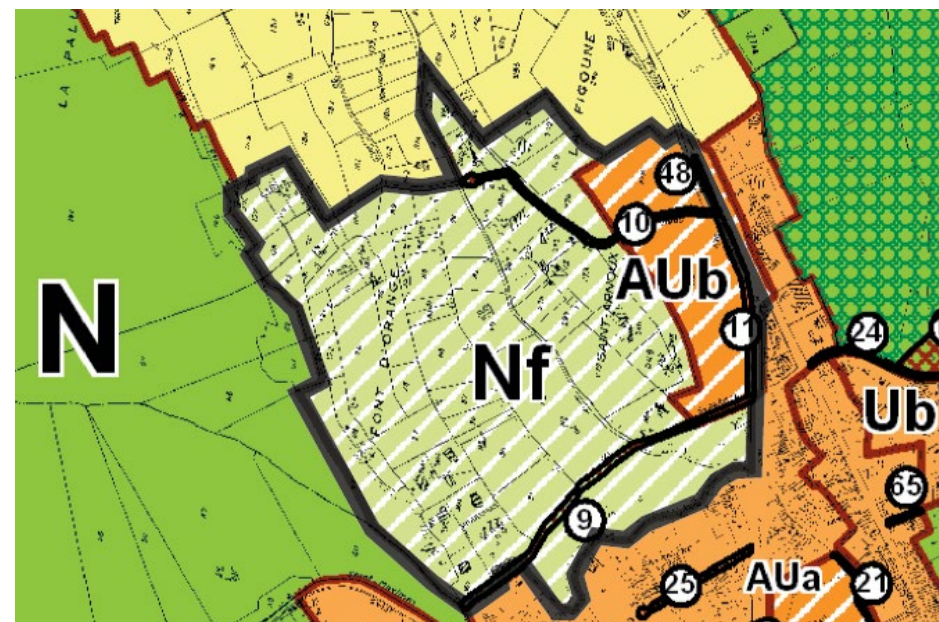
Ce secteur rural est traversé par un ruisseau et présente un important profil naturel. Il est délimité au Sud par la rivière de l'Issole qui présente un intérêt écologique et paysager intéressant.

Desserte et fonctionnement :

La route départementale RD5 borde le côté Est du secteur. Deux chemins en picage de cet axe permettent de desservir localement le secteur.

Perspectives de développement :

Le caractère rural de la zone et la faible capacité des infrastructures routières ne permettent pas d'envisager une densification de la zone.



Saint-Arnoux vu depuis la route départementale RD5

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

3.c. Le secteur du jardin d'Élie

Typo- morphologie :

Le petit secteur appelé «le jardin d'Élie» représente une superficie de 2,5 hectares. Sur celui-ci est implanté un jardin botanique nommé le jardin d'Élie situé en zone Nf du PLU.

Environnement et paysage :

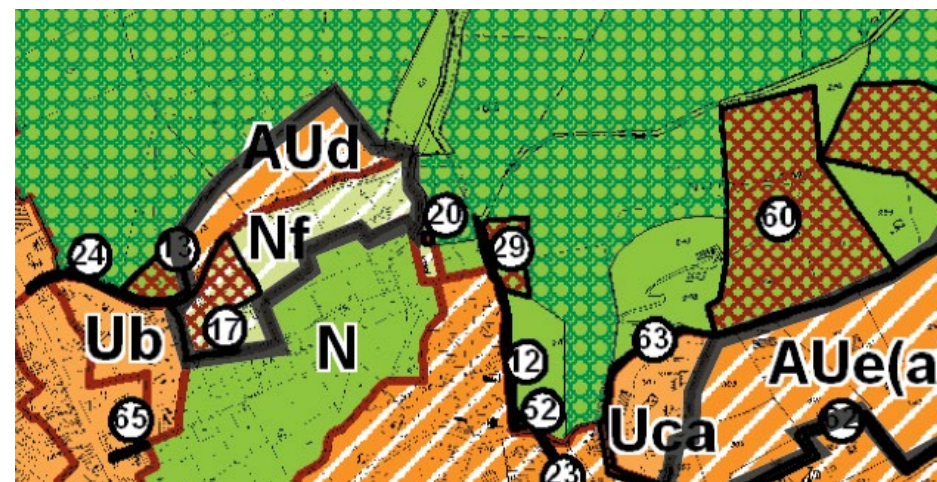
Au Nord du jardin d'Élie, la zone AUd est un espace boisé qui s'inscrit dans la continuité de la zone naturelle.

Desserte et fonctionnement :

Le secteur du jardin d'Élie est implanté le long du chemin des Baumes, une voirie pentue mène au vallon des Orris.

Perspectives de développement :

Le caractère naturel de la petite zone du jardin d'Élie devrait être protégé de toute densification afin de préserver son aspect naturel. Seules les constructions nécessaires à l'activité du jardin botanique devraient y être autorisées.



Vue depuis le jardin d'Élie

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

3.d. Le secteur des Ferrages

Typo- morphologie :

Le secteur des Ferrages d'une superficie de 13 hectares est un espace pavillonnaire lâche où les espaces naturels prédominent. Un peu moins d'une vingtaine d'habitations sont réparties de manière diffuse sur cette grande superficie. Les maisons individuelles sont implantées suivant les courbes de niveaux sur des parcelles de différentes tailles variant entre 1200 m² à 6000 m². Les autres parcelles de grande taille sont uniquement boisées. L'urbanisation s'est développée soit en continuité du quartier du vallon de Castel au Sud, soit le long de l'axe secondaire, le chemin du Pas de Saint-Louis, au Nord.

Environnement et paysage :

Le quartier des Ferrages se situe sur les contreforts de la montagne de la Loube entre le Pas de la Nible au Nord, le vallon de Castel au Sud, et la colline Peiridier à l'Est. Il présente un paysage essentiellement «fermé» dû à sa couverture boisée créant ainsi une continuité paysagère avec la zone naturelle au Nord. La vue est partiellement dégagée au Nord du secteur le long du chemin du Pas de Saint-Louis ce qui permet d'avoir un panorama sur les quartiers de la Roquebrussanne et les communes aux alentours (voir photo ci-contre).

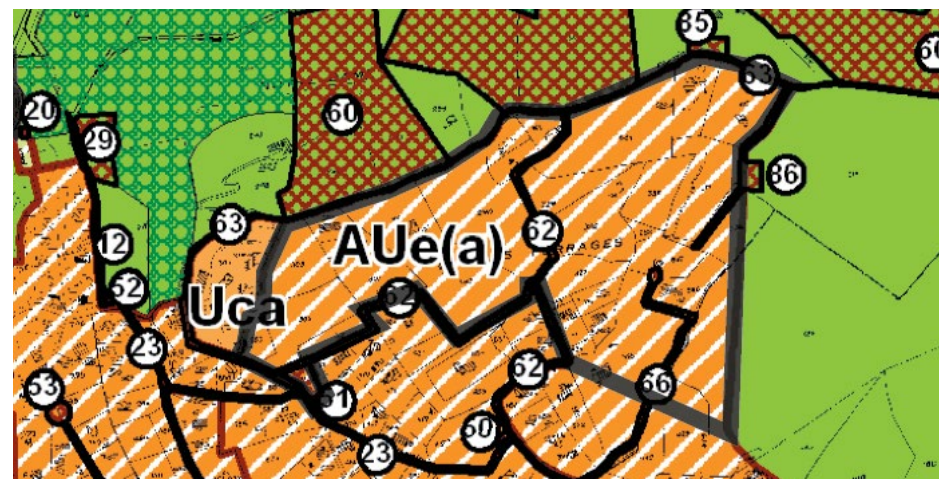
Desserte et fonctionnement :

Les constructions de ce secteur sont desservies par deux voiries secondaires:

- au Nord par le chemin du Pas de Saint-Louis
- au Sud par le chemin des Ferrages qui se situe principalement en dehors du secteur d'étude. Les habitations au Sud viennent donc se ramifier à cet axe secondaire par de longues voiries de desserte.

Perspectives de développement :

Ce quartier situé sur un secteur marqué par la topographie, est relativement déconnecté du centre-bourg et proche d'entités naturelles fortes. L'apparition de nouvelles constructions impacterait le paysage communal. De ce fait, le potentiel de densification doit être limité pour préserver ces caractéristiques. Par ailleurs, les infrastructures routières actuelles ne semblent pas capables d'absorber des flux supplémentaires.



Habitation le long du chemin du Pas de Saint-Louis

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

Desserte et fonctionnement :

Le maillage de ce secteur s'organise autour d'un réseau de voiries secondaires. Quelques voiries locales viennent se raccorder à ces axes permettant de desservir les habitations situées en cœur d'îlot. Ce réseau relativement bien organisé permet de desservir les grandes parcelles de ce territoire. Par ailleurs, le stationnement résident est aménagé au sein des parcelles habitées.

Perspectives de développement :

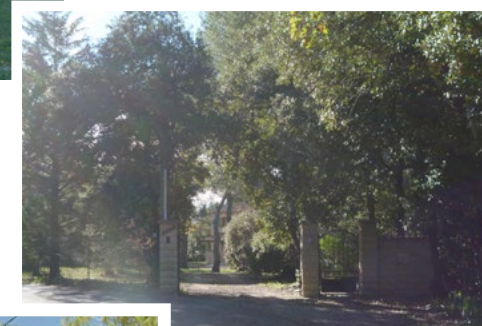
Le potentiel de densification de la zone est relativement important étant donnée que la majorité des parcelles mesurent entre 1500 m² et 8000 m². Néanmoins, la densification du secteur entraînerait une perte de la qualité paysagère et une perte de la qualité de vie recherchée par les habitants (cadre arboré, habitations relativement éloignées, intimité, etc). Par ailleurs, l'apparition de nouvelles constructions via les procédures de divisions foncières fera apparaître la multiplication d'impasses et de servitudes de passages désorganisant le réseau viaire existant. De plus, l'éloignement significatif de ce grand secteur pavillonnaire lâche par rapport au village et à ses fonctions de centralité n'est pas propice à une densification du quartier. Notons également que le secteur est en partie non raccordé à l'assainissement collectif. Par conséquent, l'urbanisation doit être limitée afin de conforter l'existant et de préserver une certaine qualité de vie rurale à ses habitants.



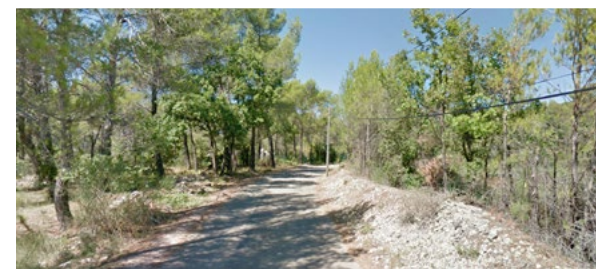
Paysage «ouvert» du vallon de Barras



Maison construite avant 1988
dont le jardin met en valeur
la conservation des restanques



Grande propriété arborée



Chemin arboré
de la Miquelette

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

3.f. Le secteur au Sud : Fioussac

Typo- morphologie :

Fioussac est un lieu-dit déconnecté des autres secteurs urbanisés situé au Sud-Est de la commune à plus de 1,5 km du centre-bourg. Ce secteur de 15 hectares s'est développé le long du chemin de Fioussac suivant un axe Nord/Sud. Les habitations sont implantées suivant les courbes de niveaux sur des parcelles de tailles variables entre 1500 m² et 4000 m². Elles sont clairsemées et on note une alternance de parcelles boisées et agricoles.

Environnement et paysage :

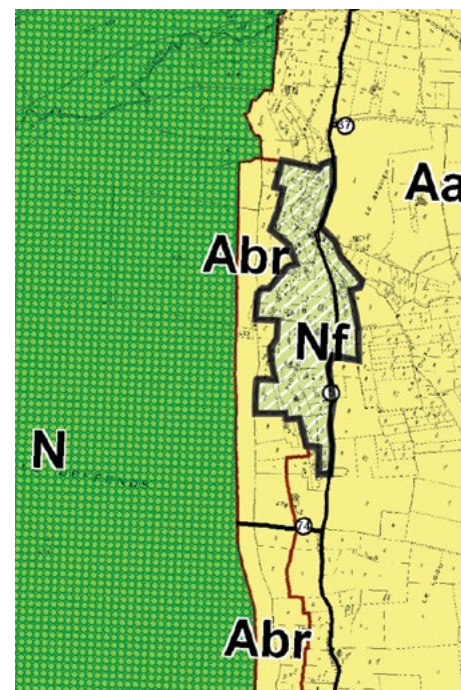
Ce quartier est étriqué entre les contreforts boisés du plateau d'Agnis à l'Ouest et la plaine agricole de l'Issole à l'Est. L'urbanisation est aujourd'hui camouflée dans un écrin de verdure dont les constructions sont difficilement perceptibles depuis la plaine (voir photo ci-contre).

Desserte et fonctionnement :

Le chemin de Fioussac qui relie le quartier au centre-bourg de La Roquebrussanne est une voie étroite qui structure le quartier. De là se connecte plusieurs impasses desservant les habitations. Ces dessertes locales situées à l'Ouest de la voirie structurante sont pentues du fait de la topographie du plateau d'Agnis. À l'Ouest, le chemin du Laou serpente dans la plaine agricole pour rejoindre la route départementale RD5.

Perspectives de développement :

L'éloignement significatif de ce quartier par rapport au village et à ses fonctions de centralité ne permet pas d'envisager sa densification. Étant donné, qu'il est également entouré par des entités paysagères fortes marquant le Sud de la commune, une urbanisation croissante de ce secteur impacterait les dimensions écologiques et paysagères locales.



Le chemin de Fioussac



Impasse desservant les habitations
Au second plan, le plateau d'Agnis



Le quartier de Fioussac
vue depuis la plaine

L'entrée Nord du
secteur de Fioussac



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

4. Diagnostic des entrées de bourg

Le centre bourg de la commune s'est développé de manière linéaire suivant un axe Nord-Ouest/Sud-Est. De ce fait, on constate deux entrées principales, une au nord et une au sud. La route départementale RD5, contourne le bourg par l'Ouest et passe par ces deux extrémités.

Les entrées du bourg sont des lieux de transitions entre les espaces agricoles des plaines et l'espace urbanisé. Le diagnostic des entrées au Nord et au Sud permettra ainsi de mieux considérer ces espaces et de fournir des orientations quant à leurs aménagements futurs.

4.a. L'entrée Nord

Caractéristiques générales et organisation :

Depuis l'entrée Nord du bourg en allant vers le Sud le long de la départementale, (voir photo ci-contre), nous avons à gauche un début d'urbanisation avec des habitations implantées en recul par rapport à la voirie et à droite, des espaces agricoles marquant une continuité avec le paysage rural. Nous avons également une vue dégagée sur la colline boisée située à l'Ouest du bourg. Les abords de la voirie sont végétalisés et une piste cyclable est aménagée connectant ainsi le centre-bourg à la montagne de la Loube. L'implantation de cette piste cyclable de couleur verte guide le regard et marque visuellement cette limite du carrefour. En effet, à l'entrée Nord du bourg, nous avons une intersection entre la route départementale RD5 et l'avenue du Portail (devenant plus loin la rue Georges Clemenceau) rue principale et structurante du cœur historique.



Vue depuis l'entrée Nord du bourg

Perspectives de développement :

L'analyse morphologique de cette entrée Nord de La Roquebrussanne ne fait pas ressortir de problématique particulière en termes de sécurité et de fonctionnalité. Seules les liaisons douces et le traitement paysager pourraient éventuellement être renforcés d'un point de vue qualitatif.

VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

4.b. L'entrée Sud

Caractéristiques générales et organisation :

L'entrée Sud du village de La Roquebrussanne est marquée par des abords végétalisés qui camouflent les constructions de part et d'autre de la route départementale RD5 (voir photo ci-dessous). Les abords de la voirie ne sont pas aménagés pour les déplacements doux.

La route départementale RD5 contourne ensuite le bourg et rencontre deux intersections importantes :

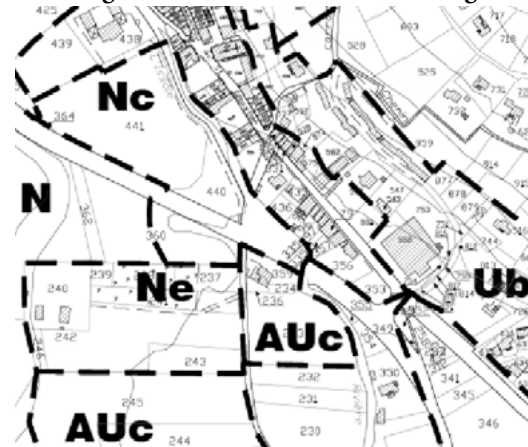
- la première permet de rejoindre la route départementale RD64 menant à la commune de Garéoult et de desservir le Sud du bourg
 - la deuxième intersection permet de rejoindre le grand parking des Craous
- Ces deux nœuds routiers sont très empruntés dans les déplacements au quotidien sur la commune.

Ce secteur au Sud du bourg est stratégique pour le développement d'une offre de services et d'équipements. En effet la commune avait déjà traduit sa volonté de porter un projet à cet endroit via le règlement du PLU. La zone Nc, où est située le parking des Craous, est destinée à l'aménagement d'équipements publics et d'une maison médicale regroupant différentes professions de santé. La zone Ne est affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif et la zone AUc est réservée aux activités économiques, aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt public.

Perspectives de développement :

Ces deux nœuds routiers offrent une image très «routière» et posent des problèmes tant sécuritaires que fonctionnels. Par ailleurs, dans le cadre d'un projet d'ensemble au Sud du bourg et plus particulièrement à l'Ouest de la route départementale RD64, la requalification de l'entrée Sud au niveau des deux intersections devient nécessaire. Cela constitue un enjeu majeur afin de réguler les flux automobiles et de sécuriser ces carrefours qui sont aujourd'hui insuffisamment équipés en liaisons douces.

Le zonage du PLU à l'entrée Sud du bourg



Vue aérienne de l'entrée Sud



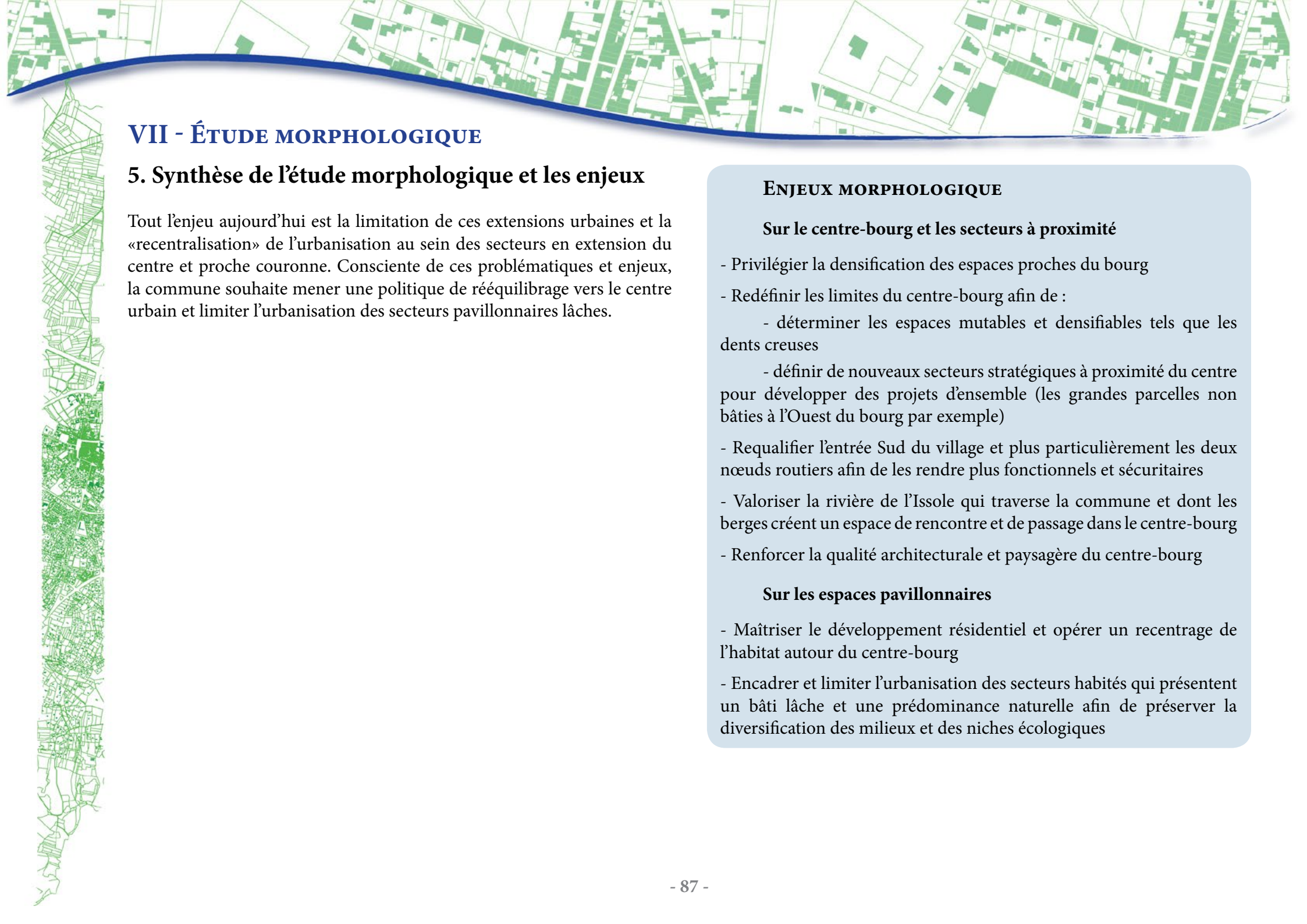
Vue depuis l'entrée Sud du bourg (vue n°1)



Première intersection à l'entrée Sud du bourg (vue n°2)



Deuxième intersection à l'entrée Sud du bourg (vue n°3)



VII - ÉTUDE MORPHOLOGIQUE

5. Synthèse de l'étude morphologique et les enjeux

Tout l'enjeu aujourd'hui est la limitation de ces extensions urbaines et la «recentralisation» de l'urbanisation au sein des secteurs en extension du centre et proche couronne. Consciente de ces problématiques et enjeux, la commune souhaite mener une politique de rééquilibrage vers le centre urbain et limiter l'urbanisation des secteurs pavillonnaires lâches.

ENJEUX MORPHOLOGIQUE

Sur le centre-bourg et les secteurs à proximité

- Privilégier la densification des espaces proches du bourg
- Redéfinir les limites du centre-bourg afin de :
 - déterminer les espaces mutables et densifiables tels que les dents creuses
 - définir de nouveaux secteurs stratégiques à proximité du centre pour développer des projets d'ensemble (les grandes parcelles non bâties à l'Ouest du bourg par exemple)
- Requalifier l'entrée Sud du village et plus particulièrement les deux nœuds routiers afin de les rendre plus fonctionnels et sécuritaires
- Valoriser la rivière de l'Issole qui traverse la commune et dont les berges créent un espace de rencontre et de passage dans le centre-bourg
- Renforcer la qualité architecturale et paysagère du centre-bourg

Sur les espaces pavillonnaires

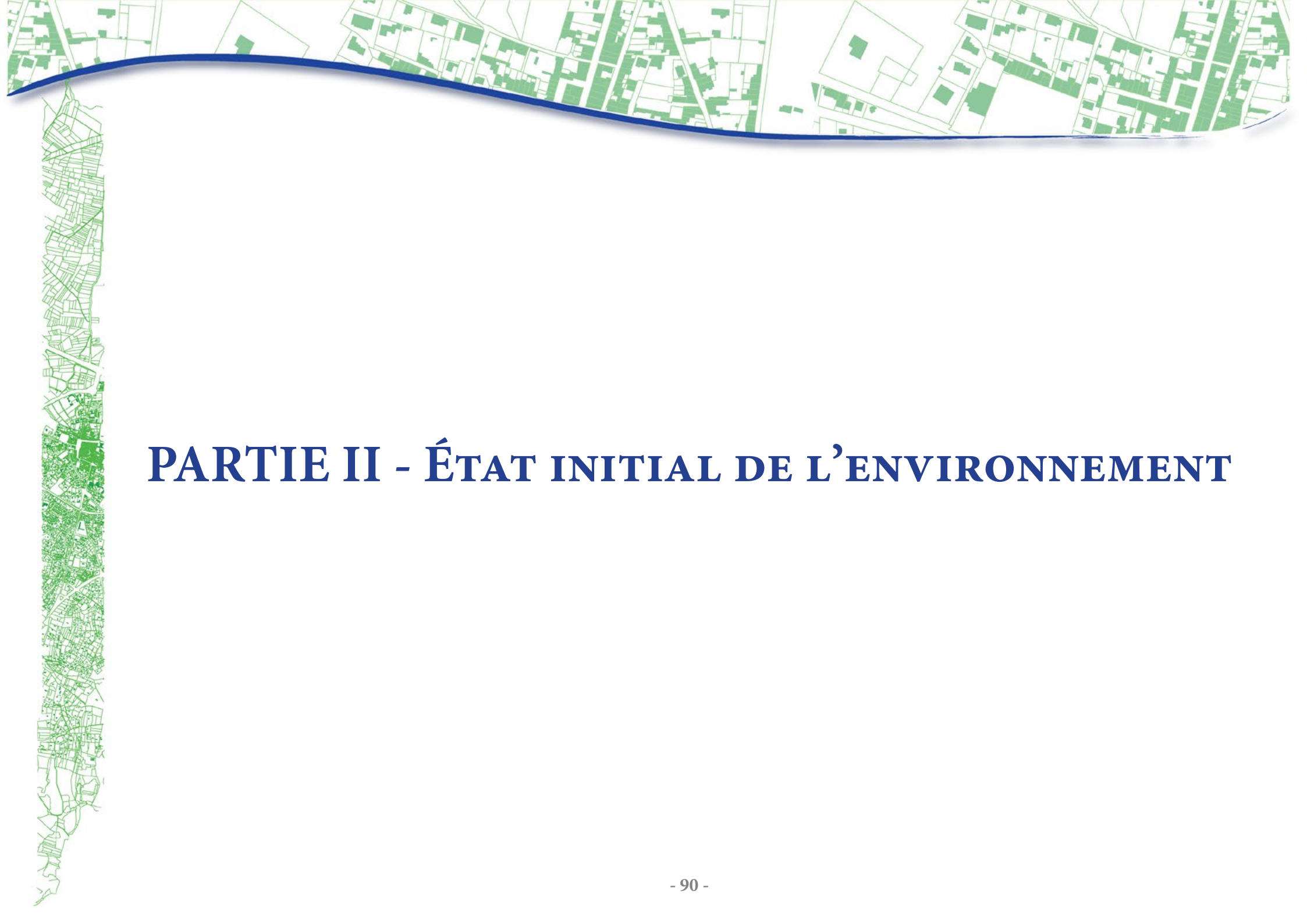
- Maîtriser le développement résidentiel et opérer un recentrage de l'habitat autour du centre-bourg
- Encadrer et limiter l'urbanisation des secteurs habités qui présentent un bâti lâche et une prédominance naturelle afin de préserver la diversification des milieux et des niches écologiques

VIII - SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES	CONSTAT	ENJEUX
Démographie et habitat	- Un territoire attractif - Augmentation démographique dynamique et récente fortement liée au solde migratoire - Une commune relativement jeune, malgré un vieillissement de la population - Des ménages qui s'installent dans la durée - Une forte prédominance de l'habitat individuel - Une majorité de propriétaires - Une représentativité du logement social trop faible - Un taux de vacance élevé et concentré en majeure partie dans le centre-bourg	- Adapter l'offre de logements par rapport à l'augmentation du nombre de ménages et proposer un parcours résidentiel adéquat - Encourager les projets alternatifs à la maison individuelle tels que l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire, afin de renforcer une certaine densification du centre-ville - Développer l'offre locative et sociale de qualité - Prioriser les opérations de logements vers le centre-bourg afin de profiter des équipements et des services à proximité - Mobilisation des logements vétustes en centre-bourg en mettant en place des outils nécessaires à la réhabilitation et à la reconstruction
Occupation et développement urbain	- Un étalement urbain significatif sous forme d'habitat individuel principalement à l'Est du village - À partir du milieu des années 90, le phénomène de division parcellaire apparaît dans la commune - Une forte consommation du foncier dans les zones pavillonnaires - L'urbanisation se développe au gré des initiatives individuelles - Une pression foncière bien présente sur le territoire	- Maîtriser le développement pavillonnaire et opérer un recentrage de l'habitat autour du centre-bourg - Encadrer et limiter l'urbanisation des secteurs habités qui présentent un bâti lâche et une prédominance naturelle afin de préserver la diversification des milieux et des niches écologiques - Privilégier la densification des espaces proches du bourg - Redéfinir les limites du centre-bourg et identifier les espaces mutables et densifiables - Mobiliser les dents creuses et définir de nouveaux secteurs stratégiques à proximité du centre pour développer des projets d'ensemble - Encadrer davantage l'urbanisation des secteurs excentrés

VIII - SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES	CONSTAT	ENJEUX
Mobilité	- Des cheminements doux insuffisants entre les secteurs pavillonnaires et le centre-bourg	- Limiter l'urbanisation excentrée par rapport au centre-bourg afin de privilégier les déplacements de «courtes distances» - Favoriser les modes de déplacements doux en développant les chemins piétons et les pistes cyclables - Requalifier l'entrée Sud du village (articulation route de Toulon et la route de Garéoult) qui pose aujourd'hui des problèmes tant sécuritaires que fonctionnels
Emploi et activité économique	- Concentration des commerces et des services au sein du centre-bourg - Offre commerciale limitée à une supérette - Les espaces de micro-centralité du bourg regroupent l'essentiel des commerces et services - Une forte représentativité des emplois sur la commune sont dans le secteur tertiaire et dans l'économie de proximité - Un bassin agricole important avec une dominance viticole	- Conforter les espaces de micro-centralité afin de soutenir l'activité commerciale et tertiaire du centre-bourg - Développer de nouveaux espaces commerciaux (petite ou moyenne surface ou des commerces de proximité) dans le centre-bourg ou à proximité immédiate en favorisant la complémentarité avec ceux existants - Renforcer la centralité du bourg en développant et en confortant les commerces et services - Encourager les pratiques alternatives telles que les initiatives de ventes de proximité et de circuits courts - Soutenir et valoriser la production agricole locale
Équipements et réseaux	- Les équipements communaux sont concentrés dans le bourg ou à proximité directe - Des projets sont en cours de réflexion tels que la construction d'une maison médicale regroupant différentes professions de santé	- Maîtriser la croissance démographique et urbaine afin d'avoir un développement pérenne en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire (en terme d'équipements publics et de dimensionnement des réseaux tels que les voiries, les réseaux d'assainissement, etc.) - Anticiper les besoins en équipements - Renforcer la centralité du bourg grâce à l'implantation de nouveaux équipements

The page features decorative map elements. A horizontal strip at the top shows a map with green and white patches, separated from the main white area by a thick blue wavy line. A vertical strip on the left side shows a detailed map of a city street grid, colored in green and white.

PARTIE II - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

1. Caractéristiques géologique et topographique

1.a. Le relief

La commune se découpe en trois grandes entités naturelles :

- la plaine
- le plateau d'Agnis
- le massif de la Loube

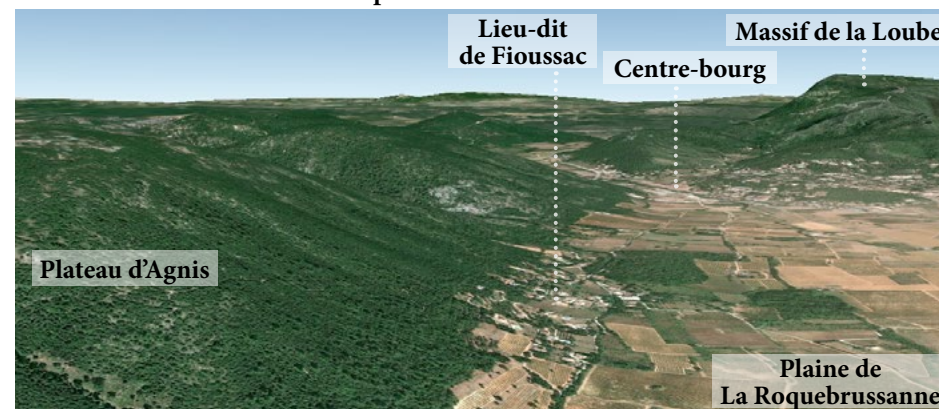
Le village de La Roquebrussanne se situe à l'intersection de ces trois entités.

La plaine est située au Sud-Est de la commune. Elle est majoritairement située sur La Roquebrussanne, néanmoins, elle se prolonge sur les communes voisines de Garéoult et de Néoules. Elle est entièrement vouée à l'agriculture et se situe autour de 330 mètres d'altitude.

Le Plateau d'Agnis est le prolongement Est du Massif de la Sainte Baume. Ce plateau s'étend sur les communes de La Roquebrussanne, Signes, Mazaugues et Méounes. Son point culminant est le Mourré d'Agnis à 916 mètres, situé sur la commune de Mazaugues. Sur La Roquebrussanne, le plateau culmine au Sud-Ouest à 795 mètres et en dehors de quelques affleurements rocheux, les versants restent boisés et sont abruptes. La partie intermédiaire entre la plaine et le plateau est entaillée par plusieurs vallons, notamment liés à la présence de cours d'eau. Le plus conséquent est le vallon de Valescure.

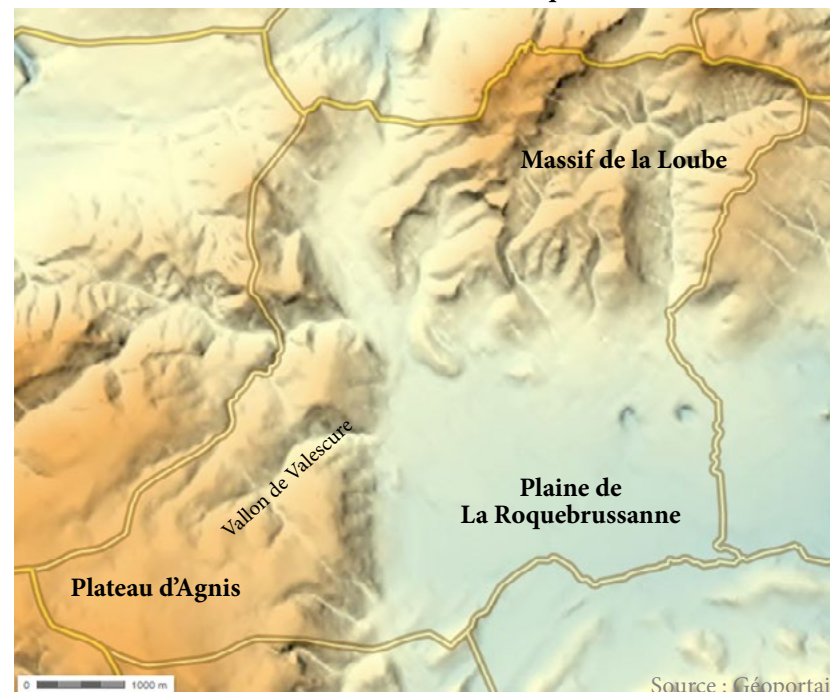
Le massif de la Loube est un espace forestier dense qui présente 25 km de sites dolomitiques ruiniformes très pittoresques entrecoupés de larges vallons, de ravins, de défilés et de nombreux avens. Le point culminant de la commune est le sommet de la montagne de la Loube culminant à 830 mètres. La partie Est est moins chaotique mais reste entaillée par de nombreux vallons.

Vue depuis le Sud de la commune



Source : Google Earth

Le relief sur la commune de La Roquebrussanne



Source : Géoportail

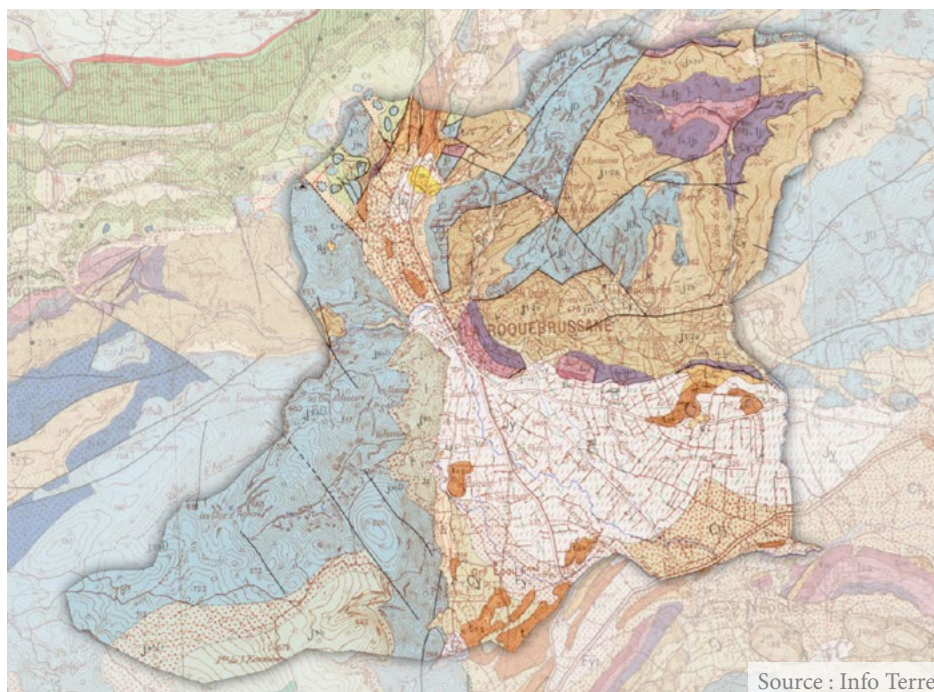
I - CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

1.b. La géologie

Le relief de La Roquebrussanne résulte de plusieurs phases historiques. Cela commence durant le mésozoïque, entre 250 et 65 millions d'années, où d'importants dépôts sédimentaires marins se sont déposés au contact des reliefs paléozoïques de l'actuel massif des Maures. Les calcaires issus de cette période sont visibles localement, dans la plaine de La Roquebrussanne au Sud-Est ainsi que dans la plaine au Nord du centre-bourg (tâche de couleur rouille sur la carte).

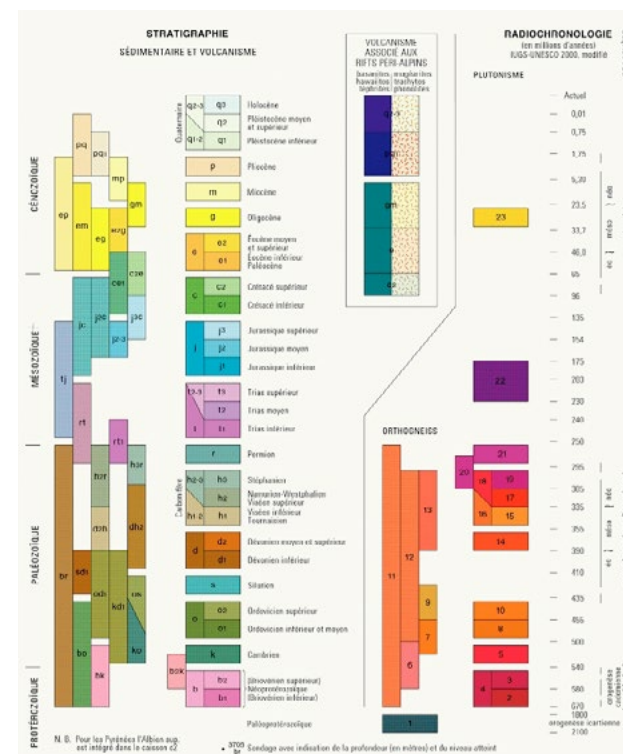
Au Trias, subdivision de l'ère Mésozoïque, entre 250 et 203 millions d'année, une déchirure en forme de S s'est formée entre Signes et Garéoult créant le relief marqué de la commune que nous connaissons aujourd'hui.

Structure géologique de La Roquebrussanne



Au Jurassique, la profondeur des mers augmente et les dépôts sont encore plus importants. Le plateau d'Agnis et le massif de la Loube sont majoritairement constitués de calcaire du Jurassique supérieur (entre 170 et 130 millions d'années). Cependant, le massif de la Loube, très faillé, s'est formé géologiquement de manière indépendante en chevauchant des roches plus anciennes. Ces calcaires se distinguent par leur richesse en dolomite (calcaire de magnésium) dont l'érosion particulière est à l'origine de ces roches étrangement élancées (couleurs bleues et brunes sur la carte).

Durant l'ère Cénozoïque, de grands bouleversements tectoniques mettent en altitude de nombreux reliefs en Basse Provence tels que l'ensemble de la Sainte-Baume, le massif de la Loube et le plateau d'Agnis.



I - CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

Depuis le Quaternaire et jusqu'à aujourd'hui, la rivière de l'Issole et les différents ruisseaux qui traversent la commune, ont engendré le dépôt d'alluvions. Ces alluvions et colluvions associés, composés de sables, graviers, cailloutis et souvent de limons sont faiblement sensibles au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Les formations argileuses occupent aujourd'hui près de 60% de la surface communale.

La commune est concernée par deux protections géologiques dans le massif de la Loube, sous la forme de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) géologiques :

NUMÉRO DE LA ZONE	NOM	INTÉRÊT DE LA ZONE
8323G01	Vallons de l'Infernet et du Cendrier	Les vallons de l'Infernet et du Cendrier situés dans le massif de la Loube, au Nord-Est de La Roquebrussanne présentent sur leurs flancs Sud des coupes à préserver du pillage. Cette zone de 300 ha présente des intérêts stratigraphiques, paléontologiques, sédimentologiques et paléogéographiques. Sur ce lieu, nous pouvons observer 5 séquences caractéristiques du Lias inférieur et du Dogger inférieur de Basse Provence. De nombreux fossiles représentants différents groupes taxonomiques (ammonites, squelette entier d'ichtyosaure) sont présents. Il est conseillé, sur ce patrimoine naturel, de faire des actions de valorisation à caractère pédagogique.
8323602	Montagne de la Loube	Ce site tectonique est caractéristique de l'enracinement des chevauchements Sud-provençal. Cette zone de 150 ha présente un intérêt stratigraphique, structural et tectonique.

Le site des Orris situé au flanc de la montagne de la Loube est depuis 1926, un site classé. Ce secteur protégé de 13 ha comprend le creux du vallon des Baumes où se situe la source des Orris, une grotte, des ruines d'habitats pastorales dans un paysage sauvage composé d'arbres et de rochers.

2. Climatologie

Le département du Var bénéficie d'un climat tempéré caractérisé par des étés chauds et très secs et un hiver relativement doux. L'ensoleillement est important, avec environ 2700 h/an, entraînant une température moyenne relativement élevée.

Le territoire de La Roquebrussanne se situe au carrefour d'influences climatiques méditerranéennes et continentales. Son climat connaît de fortes amplitudes thermiques par rapport à la régulation thermique marine du littoral avec des hivers plus frais. Des variations de températures peuvent être observées sur la commune du fait du relief marqué, entre le massif de la Loube, le plateau d'Agnis et de la plaine de l'Issole. La plaine de La Roquebrussanne est fréquemment sujette au brouillard.

La commune est parcourue par le Mistral et les vents d'Est et de Sud-Est. Ces masses d'air freinées par le massif des Maures génèrent des précipitations importantes. La pluviométrie est de l'ordre de 850 mm/an en moyenne et les précipitations sont principalement réparties en automne et en hiver.

Le climat local offre un cadre de vie de qualité pour ses habitants et peut constituer un attrait touristique. Toutefois, il peut être à l'origine du risque incendie lors d'étés chauds en présence de vents forts et du risque inondation lors de précipitations violentes (crues).

I - CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

3. Hydrographie et hydrogéologie

Le réseau hydrographique joue un rôle important dans la construction du paysage à La Roquebrussanne au travers de son action érosive, sédimentaire et de l'utilité pour les habitants.

Le réseau hydrographique de la commune s'articule principalement autour de la rivière de l'Issole et de ses affluents descendant de la montagne de la Loube à l'Est ainsi que du plateau de l'Agnis à l'Ouest.

Les principaux affluents du cours de l'Issole sont les suivants :

Rive gauche :

- Ruisseau du Lamanon prenant sa source au Nord de la commune. Il conflue avec l'Issole au Nord du vieux village.
- Ruisseau de Melderic descendant du vallon des Orris. Il est canalisé souterrainement sous le vieux bourg et conflue avec l'Issole dans le village.
- Ruisseau de Luron et du Riolet descendent des coteaux Sud de la montagne de la Loube. Ils confluent pour donner le ruisseau des Pourraques se jetant lui-même dans l'Issole au Sud de la commune.
- Le ruisseau du Cendrier marquant la limite communale Est rejoint l'Issole sur la commune de Néoules. Le lit du cours d'eau a récemment été détourné pour rejoindre le petit Laoucien.

Rive droite :

- Ruisseau de la Foux traversant le hameau de Fioussac

A ces affluents, on peut ajouter la présence de nombreux vallons secs pouvant, par temps d'orage, former des ruisseaux provisoires s'écoulant jusque dans la plaine pour rejoindre l'Issole.

Le réseau hydrographique peut être à l'origine d'inondations par expansion des crues et par ruissellement. Ce point sera abordé dans la partie sur les risques majeurs.

Le réseau hydrographique de la commune



Si le réseau des cours d'eau en surface est dense, les circulations souterraines sont également abondantes en raison de la géologie karstique dominante. Les sols calcaires collectent ainsi les eaux provenant de l'infiltration des eaux de pluie et constituent d'importants réservoirs naturels. Les cavités souterraines constituent un milieu clos, humide, froid, difficilement accessible, renfermant des éléments naturels uniques et fragiles. Cinq cavités souterraines naturelles sont aujourd'hui localisées sur le territoire : trois sur le plateau d'Agnis et deux dans la plaine. Le plateau d'Agnis présente une nappe d'eau souterraine importante et vulnérable considérée comme « stratégique » pour le département du Var. Il procure les sources d'alimentation du Caramy et de l'Issole sur la commune voisine de Mazaugues.

II - ANALYSE PAYSAGÈRE

La loi «paysage» du 8 janvier 1993 instaure que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages. Cette loi considère le paysage comme un patrimoine tout comme les sites classés, les zones naturelles ou les monuments historiques. La protection des paysages ainsi que leur gestion constitue un enjeu prioritaire pour l'État.

La révision du PLU de La Roquebrussanne doit alors prendre en compte la préservation de la qualité des paysages ainsi que la maîtrise de leur évolution.

1. Le grand paysage composé de deux entités distinctes

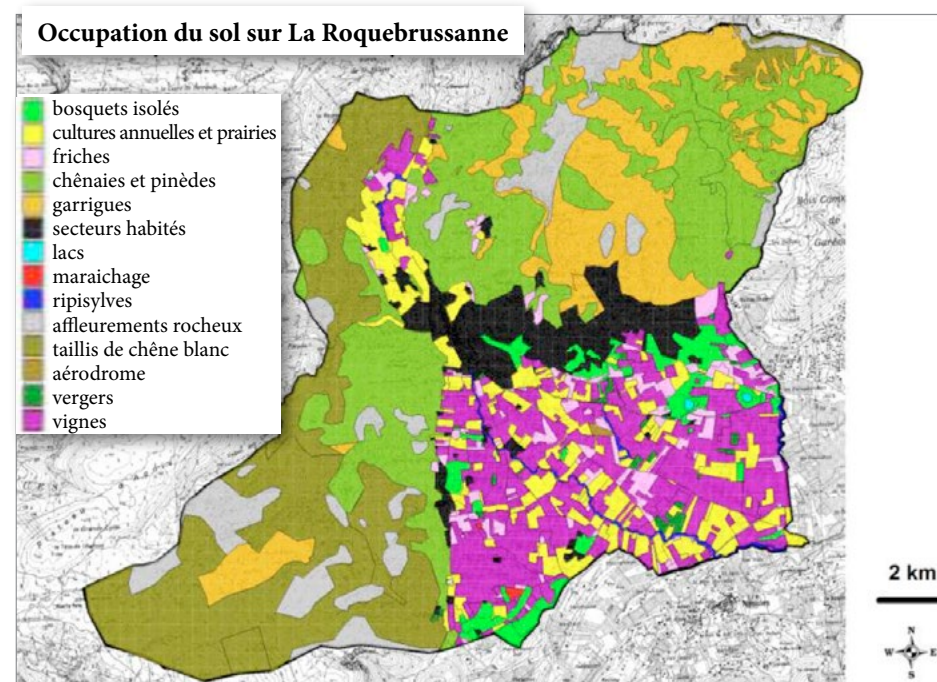
Du fait de sa situation en limite Est du massif de la Sainte Baume et de ses spécificités physiques, la commune de La Roquebrussanne profite d'un environnement floristique et faunistique très diversifié et de qualité. Le territoire communal qui s'étend sur 3705 ha est marqué par deux grandes entités paysagères distinctes :

- les massifs boisés représentant une superficie d'environ 2500 ha
- la plaine agricole étendue sur 1115 ha

1.a. Le relief emblématique et identitaire

La Roquebrussanne est marquée par un fort relief dû à la présence de la montagne de la Loube et du plateau d'Agnis. Ces deux massifs imposants par leur taille marquent fortement le paysage communal.

Principalement constitués d'espaces boisés, ils sont localisés à l'Ouest et au Nord-Ouest. Ces espaces boisés sont composés soit par des forêts de chênaies et de pinèdes ou soit, par des pins sylvestres, des arbousiers et des bruyères dans les secteurs plus secs et caillouteux. Pouvant être déclinés en plusieurs catégories, ils sont simplifiés sur la carte ci-dessous.



II - ANALYSE PAYSAGÈRE

La montagne de la Loube

Située à l'Est dans le prolongement direct de la chaîne de la Sainte-Baume, elle surplombe La Roquebrussanne et la plaine de l'Issole. Elle jouit de panoramas exceptionnels à ses sommets. Ce massif qui culmine à 830 mètres d'altitude est le point culminant de la commune. La montagne de la Loube présente 2,5 km de sites dolomitiques ruiniformes très pittoresques, entrecoupés de larges vallons (vallons de l'Infernet et du Cendrier), de ravins (ravin des Orris / site classé), de défilés (défilé de l'Amaron) ainsi que de nombreux avens. Sa partie Est reste moins chaotique mais reste entaillée par de nombreux vallons. Connue pour ses traces préhistoriques (oppidum et grottes à ossuaires), c'est aussi un milieu naturel remarquable qui doit sa richesse à la densité de ses forêts, bien conservées avec des zones de falaises. Dans les fonds des vallons sont présents des pinèdes, des taillis de chênes pubescents et verts ainsi que des escarpements rocheux.



La forêt dense du massif de la Loube et son relief ruiniforme (à gauche)



Le massif de la Loube vue depuis la plaine agricole

Le plateau d'Agnis

Située dans le prolongement du massif de la Sainte-Baume, la barre du Mourré d'Agnis a la même dissymétrie et orientation Est-Ouest que les reliefs provençaux voisins (le massif de la Sainte-Baume, la Barre de Cuers, etc.). Ce plateau s'étend au delà de La Roquebrussanne sur les communes de Signes, Mazaugues et Méounes. Sur La Roquebrussanne, le plateau culmine au Sud-Ouest à 795 m.

Les gorges de Bramapan présentes sur le territoire communal, en limite avec la commune de Méounes-les-Montrieux, sont des escarpements rocheux comportant des falaises, des pinèdes et garrigues, des taillis de chênes ainsi que des paysages ruiniformes. En dehors de ce secteur, les versants du plateau d'Agnis sur La Roquebrussanne restent boisés mais abruptes. Ils sont colonisés par une chênaie pubescente (autrefois utilisée par le pastoralisme), ainsi que par quelques éléments liés à une végétation calcifuge (arbousier, bruyère à balais, etc.) qui s'y développe à la faveur de sols dolomitiques décarbonatés.

Le plateau d'Agnis possède donc un paysage boisé et fermé. Notons, que nous y rencontrons quelques éléments bâtis pastoraux.



Le plateau d'Agnis vue depuis la plaine agricole

II - ANALYSE PAYSAGÈRE

1.b. Le paysage agricole identitaire

La commune de La Roquebrussanne possède deux plaines dont leurs paysages sont façonnés depuis des siècles par les activités agricoles :

- la plaine de l'Issole situé au Sud-Est
- la plaine du Lamanon au Nord-Ouest

Cette dernière est de taille beaucoup plus restreinte.

La plaine de l'Issole également appelée la plaine de La Roquebrussanne est délimitée au Nord par la Loube, à l'Ouest par les contreforts du plateau d'Agnis et au Sud par les collines de Néoules. Elle offre un paysage très structuré, de qualité, peu altéré qui a su conserver son caractère traditionnel. Cette zone agricole est organisée en petits parcellaires séparés par des clapas, des murets de pierres qui ont permis par le passé de stocker les pierres encombrant la parcelle à chaque labour. Tous ces éléments concourent à la biodiversité. Très bien exposées, les parcelles bénéficient d'un bon ensoleillement et sont dans une très grande majorité, cultivées.

Sur les deux plaines de La Roquebrussanne, la viticulture est prédominante, mais d'autres pratiques agricoles sont présentes sur le territoire : potagers, oliviers, céréales, luzerne et sainfoin, vergers de cerisiers, chênes truffiers, et friches.

La plaine agricole de l'Issole présente un paysage ouvert majoritairement viticole avec quelques boisements.



Le grand paysage de la plaine de l'Issole

La plaine du Lamanon au Nord de la commune possède un paysage majoritairement viticole cerné par des collines boisées à l'Est et à l'Ouest.



La plaine du Lamanon vue depuis la route départementale D5

Ce territoire agricole est également ponctué par de nombreux et anciens bâtis agricoles de volume variable. Ces bâtiments doivent être sauvegardés et valorisés afin de conserver ce patrimoine bâti qui participe à l'identité agricole de la commune.



Le tissu parcellaire de la plaine de l'Issole ponctué par des bâtis agricoles



Les anciens bâtis agricoles de la plaine

II - ANALYSE PAYSAGÈRE

2. Le paysage habité

La commune de La Roquebrussanne dispose d'un patrimoine urbain, architectural, historique reconnu. Les évolutions sociodémographiques et pratiques socioculturelles de la ville, ont participé à l'évolution de ce paysage «habité» , formant ainsi, peu à peu, un étalement urbain de plus en plus excentré du centre-bourg comme nous pouvons le constater sur les photos aériennes.

Le centre-bourg se caractérise par une entité urbaine dense dont le développement sous la forme de village-rue date du Moyen âge. Les secteurs d'étalement pavillonnaire situés principalement à l'Est du village se fondent dans la végétation. Ces secteurs habités sont dominés au Nord par les reliefs boisés de la montagne de la Loube.



Analyse paysagère



Vue aérienne en 1950



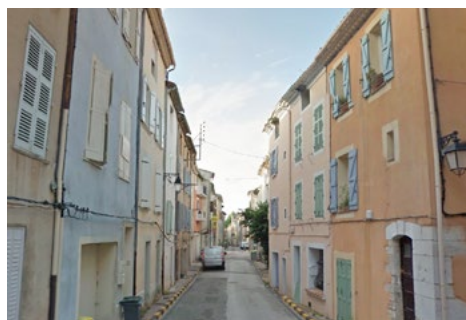
Vue aérienne actuelle

II - ANALYSE PAYSAGÈRE

2.a. Un paysage urbain historique et identitaire : le village

Le centre-bourg de La Roquebrussanne s'est développé sous la forme de village-rue le long du cours de l'Issole. Il est localisé à l'intersection de la plaine de Lamanon (au Nord) et de la plaine de l'Issole (au Sud) et s'étire entre les collines situées à l'Est et à l'Ouest.

Cette entité dense est constituée de constructions mitoyennes généralement en R+2, R+3. Elles sont desservies par des rues et ruelles étroites ainsi que par l'axe structurant du village, la rue Georges Clemenceau. Depuis l'espace public, nous avons un paysage fermé par des bâtiments de grande hauteur avec une ambiance relativement minérale. L'ensoleillement est assez limité à cause de la hauteur des constructions et à l'étroitesse des voies sauf sur les axes plus ouverts telle que sur la rue de la Latte qui longe le cours d'eau de l'Issole. Les façades sont plus ou moins colorées et certaines ont fait l'objet d'un programme de rénovation.



Bâtis implantés le long de la rue Georges Clemenceau et en face de l'Issole



De nombreuses places ponctuent le tissu viaire du village. Ces espaces d'ouverture permettent d'apporter de la luminosité. Y est implantée de la végétation principalement sous formes d'arbres de grande taille comme par exemple, les vieux platanes qui bordent la place de la Loube.

La présence de l'eau est très visible dans le village. Hormis le cours de l'Issole qui traverse le village, dans les rues et ruelles du village, on découvre de nombreux lavoirs et fontaines, dont celle près de la tour de l'horloge qui date de 1792.

De par son bâti ancien et sa morphologie, le village a su garder son cachet originel. La préoccupation paysagère est de préserver le caractère ancien du centre-bourg et de valoriser les éléments identitaires du village.

> La tour de l'horloge et son campanile

Située sur la place de la fontaine, la tour de l'horloge et son campanile furent construits en 1616. Étant inscrit récemment au monument historique, un périmètre de protection s'applique autour de celui-ci. L'architecte des bâtiments de France est donc appelé à donner son avis lorsqu'il existe une relation visuelle entre le monument et des projets de constructions, de réhabilitations ou d'aménagements extérieurs.



> L'église Saint-Sauveur

Construite vers 1448, l'église Saint-Sauveur fut agrandie au XVII^{ème} siècle. Elle présente un intéressant mélange de style roman et gothique.

II - ANALYSE PAYSAGÈRE

> Le Jardin d'Élie

Au Nord du village, accessible par une petite voie partant de l'axe principal se trouve un jardin méditerranéen. Appelé «le jardin d'Élie», il s'étend sur une surface d'environ 6000 m² avec des terrasses successives. Ce jardin botanique, classé jardin d'exception, abrite une importante collection de plantes de rocaïlle, cactées et autres végétaux résistants. Il est aujourd'hui un lieu pédagogique pour les enfants et les adultes.



> Le cours d'eau de l'Issole

La rivière de l'Issole est un élément paysager structurant sur la commune de La Roquebrussanne. Lors de sa traversée dans le village, l'Issole prend le nom de «la Latte». Cette coulée bordée de végétation participe à l'ambiance paysagère de la commune. Sur une partie du village, le vallon construit par la rivière est bordé de platanes et de jardins clos par des murs en pierre. À ce niveau, une suite de 6 petits ponts dits «romains» enjambent la rivière pour accéder principalement à des jardins. Tous construits entre 1850 et 1900, ils sont pour la plupart privés.



L'ambiance paysagère dans le village aux abords du cours d'eau de l'Issole

2.b. Le hameau des Molières

A l'Est du village, à environ 3 km, au cœur d'un secteur pavillonnaire lâche se situe le hameau des Molières et sa chapelle. Ce territoire fut investi par les habitants pour sa proximité avec plusieurs sources et son exposition au Sud. Au XVIII^{ème} siècle, le hameau était en pleine prospérité. Mais des bruits inexplicables inquiétèrent les habitants qui, peu à peu, désertèrent le secteur. Abandonné au fil des siècles, il a fait l'objet d'une réhabilitation particulièrement réussie.

En son centre, la chapelle Saint-Louis, le plus ancien des bâtiments, fut édifiée en 1691 et sa première restauration date de 1904. Le cœur du hameau est constitué d'une douzaine de maisons anciennes, entièrement restaurées avec des façades en pierres.

Aujourd'hui, c'est un quartier aéré dont l'identité doit être préservée.



Les bâtis anciens du hameau des Molières et la chapelle Saint-Louis

II - ANALYSE PAYSAGÈRE

2.c. Le paysage urbain actuel : les secteurs pavillonnaire

Les caractéristiques paysagères

À partir de la fin des années 80, le paysage urbain va considérablement changer d'aspect. La Roquebrussanne va peu à peu entrevoir, les prémices de l'étalement urbain principalement vers l'Est du village. Ses secteurs à vocation d'habitation possèdent un tissu parcellaire beaucoup plus lâche que dans le centre ancien. La forme des constructions diffère également. Les habitations ont une hauteur en rez-de-chaussée ou en R+1 implantées au centre des parcelles. Au fil des années, nous pouvons constater que la surface des parcelles bâties diminue à cause de la rareté du foncier et de l'augmentation du prix du foncier. Les voiries de desserte sont généralement assez étroites ne laissant pas place à un important trafic.

Au sein de ces secteurs habités, deux typologies ont été identifiées et détaillées dans l'étude morphologique (dans la partie du diagnostic territorial) :

- les espaces pavillonnaires semi-denses
- les espaces pavillonnaires lâches avec une dominante naturelle



Vue depuis les hauteurs de La Roquebrussanne : des habitations entourées de boisements

La qualité paysagère est fragilisée par la pression foncière qui s'exerce sur ce territoire. Les divisions parcellaires continuent de fragmenter le cadre de vie de ces quartiers. Une urbanisation peu contrôlée de ces secteurs, depuis quelques années, a pour conséquence la multiplication des constructions et une incidence forte en matière de modification du paysage «perçu». Il s'agit donc de protéger ce cadre paysager remarquable qui est l'un des éléments ayant motivé l'installation des populations actuelles et qui contribue à son attractivité.

Le paysage depuis les axes structurants

Les voiries structurantes de La Roquebrussanne offrent un paysage principalement ouvert permettant d'avoir des vues panoramiques sur la plaine, les massifs boisés et les secteurs pavillonnaires. Depuis ces axes, elles apportent aux arrivants une première image de la commune. Pour cela, une attention particulière doit être prise pour les secteurs pavillonnaires afin de ne pas porter atteinte au paysage communal relativement bien préservé. Notons que depuis la route de Gareoult, nous pouvons observer l'urbanisation des quartiers pavillonnaires qui gagne les contreforts du massif de la Loube. Toutefois, mêmes bien masquées par une végétation abondante, ces constructions contribuent à dénaturer un espace à dominante naturelle.



Vue depuis la route de Gareoult

II - ANALYSE PAYSAGÈRE

3. Le patrimoine architectural identitaire de la commune

La commune occupée depuis l'âge de fer, recèle de nombreux vestiges archéologiques. Elle dispose d'un patrimoine architectural qui mérite d'être préservé et mis en valeur.

3.a. Le chemin des Oratoires

Ce chemin ponctué de plusieurs oratoires, datant du Moyen âge, relie le village à la chapelle Notre Dame d'Inspiration. En partant du village, le chemin est goudronné. Il est ensuite grossièrement pavé et serpente entre les chênes verts, les pins d'Aleps et les genêts. Ce chemin est très apprécié des villageois et des touristes comme support de ballade.

3.b. La chapelle Notre Dame d'Inspiration et son ancien château

La chapelle romaine Notre Dame d'Inspiration, située sur les hauteurs de La Roquebrussanne, est entourée par les vestiges de l'ancien château détruit en 1707. L'amphithéâtre accolé à la chapelle fut construit par un ermite au XVIII^{ème} siècle en utilisant les pierres du château. Ce site qui domine la plaine agricole de l'Issole offre depuis l'esplanade une vue panoramique.

3.c. La villa gallo-romaine du Loou-Sambuc ou «Villa Marius»

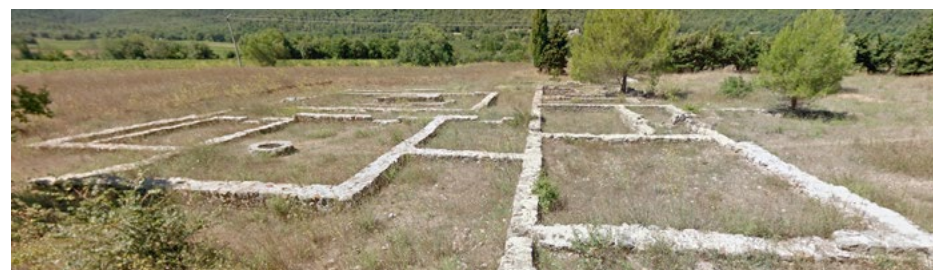
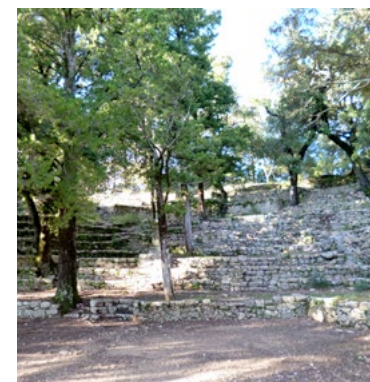
Sur le chemin du Loou à proximité du lieu-dit de Fioussac se trouve un site Gallo-romain, très bien mis en valeur. La «Villa Marius», ancienne ferme de 5000 m² constituait le centre d'un vaste domaine agricole où l'on cultivait la vigne principalement mais également l'olivier et les légumineuses. Abandonné depuis le II^{ème} siècle, cette ferme fut redécouverte en 1977.

D'autres villas gallo-romaines sont présentes sur La Roquebrussanne (Lamanon, les Aires, la Frise, les Molières et les Chaberts). Ces vestiges représentent une image de la société de l'époque et participent au patrimoine de la commune.



< Chemin des Oratoires

V La chapelle Notre dame d'Inspiration, l'amphithéâtre et les fondations de l'ancienne muraille du château



Le site Gallo-romain, la «Villa Marius»

II - ANALYSE PAYSAGÈRE

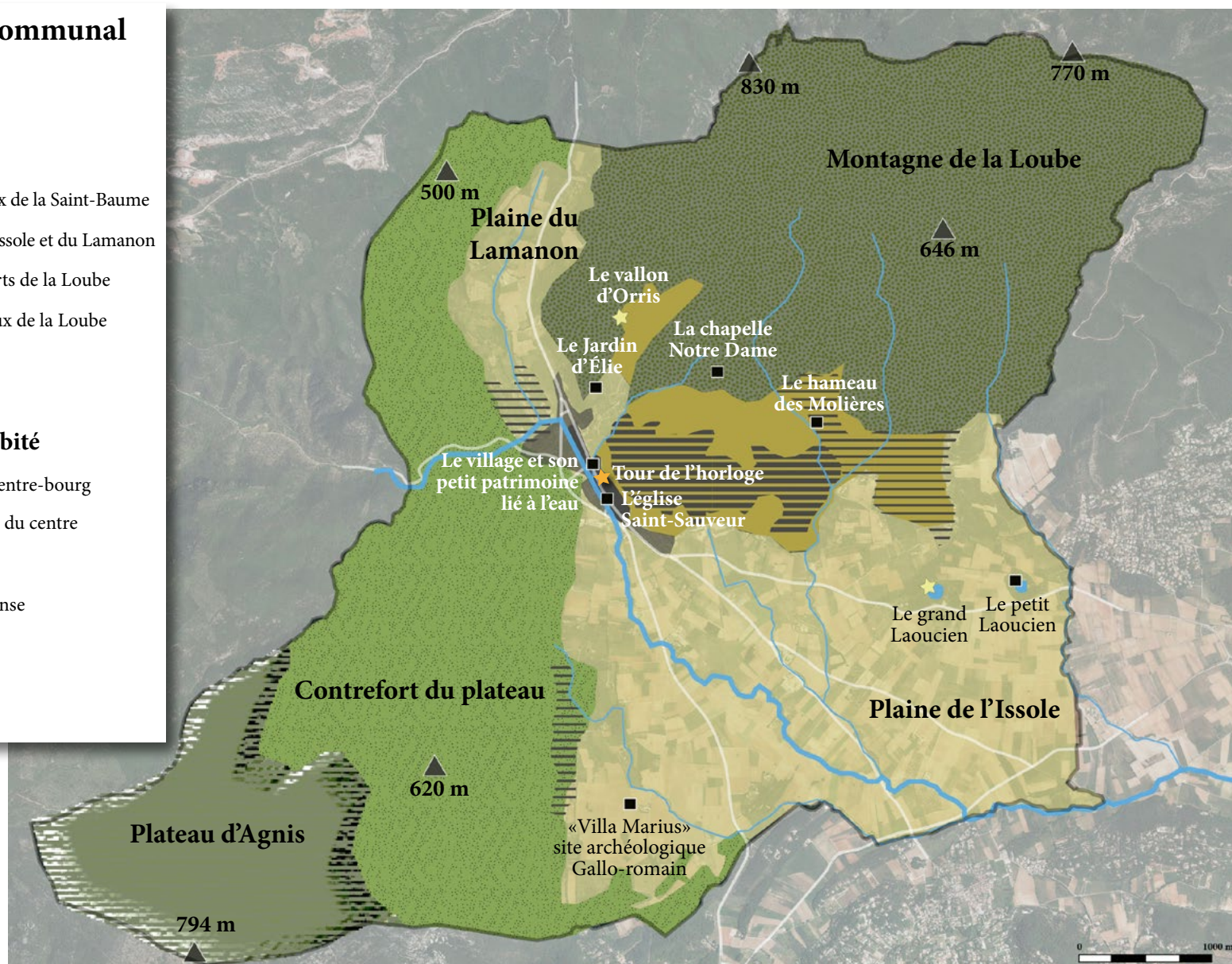
Synthèse du paysage communal

Grandes entités paysagères de La Roquebrussanne

-  Paysage du plateau d'Agnis
-  Paysage des massifs montagneux de la Saint-Baume
-  Paysage ouvert des plaines de l'Issole et du Lamanon
-  Paysage collinaire des contreforts de la Loube
-  Paysage des massifs montagneux de la Loube
-  Réseau hydrographique
-  Sommets

Morphologie du paysage habité

-  Paysage urbain historique : le centre-bourg
-  Espaces urbanisés en extension du centre
-  Extension pavillonnaire dense
-  Extension pavillonnaire peu dense
-  Trame viaire principale
-  Élément du patrimoine local
-  Site classé
-  Site inscrit



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

1. Trame verte et bleue

L'urbanisation s'effectue souvent sur les espaces agricoles et naturels conduisant ainsi à une dégradation de la biodiversité par la fragmentation des milieux et écosystèmes, une rupture des corridors écologiques, et enfin l'isolement et la disparition des réservoirs de biodiversité.

L'un des engagement majeurs du Grenelle I et II de l'environnement est de lutter contre ce phénomène afin de maintenir et de reconstituer un réseau écologique à l'échelle nationale.

Ces continuités écologiques appelées Trame Verte et Bleue (TVB) se structurent autour de différents types d'espaces qui forment un réseau d'échanges cohérents. Les réservoirs de biodiversité (ou zones nodales), représentent des espaces où le biotope apparaît remarquable et où vivent les espèces «dites» patrimoniales (sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Ils sont reliés à des espaces de transition (espaces indispensables à la survie des espèces (sites de nourrissage, de reproduction) mais où les niches écologiques apparaissent plus pauvres), par des corridors écologiques (liaisons) nécessaires à la biodiversité de part leurs multiples fonctions vis-à-vis des espèces qui les utilisent.

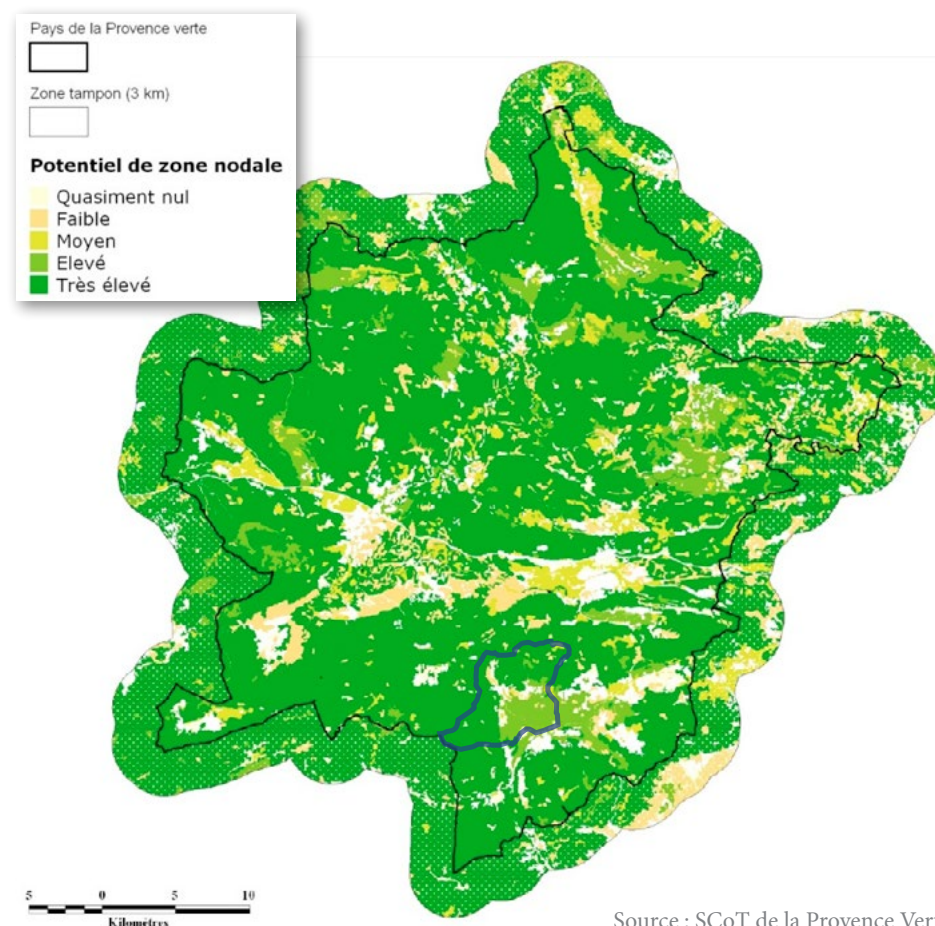
La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité intégrant l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.)

La prise en compte des réseaux écologiques dans la révision du PLU devient alors une nécessité afin de préserver, voire de développer, la biodiversité du territoire. Il devra être compatible avec la trame verte et bleue identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Provence Verte ainsi que celle du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA.

1.a. La trame verte et bleue du SCoT de la Provence Verte

Le SCoT de la Provence Verte a analysé le réseau écologique de son territoire afin d'identifier les «potentiels de Cœurs de nature». Les «cœurs de nature» sont un ensemble de réservoirs de biodiversité (ou zones nodales) où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée.

Identification des potentiels de Cœurs de Nature en Provence Verte



Source : SCoT de la Provence Verte

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Les «cœurs de nature» identifiés dans le SCoT de la Provence Verte sont créés à partir de la carte des potentiels de cœur de nature et des secteurs déjà connus pour leur intérêt écologique (les zones Natura 2000 et les ZNIEFF).

Le SCoT de la Provence Verte a identifié des «cœurs de nature» sur le territoire de La Roquebrussanne : la montagne de la Loube, le Mourré d'Agnis ainsi que la forêt de Vautruite et de Saint-Julien.

La ZNIEFF de la Plaine de la Roquebrussanne n'a cependant pas été prise en compte car son potentiel était plus faible que pour les autres zonages. De surcroît, les ZNIEFF concernant des tronçons de cours d'eau en dehors des sites Natura 2000 (tel que la ZNIEFF des ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy) n'ont pas été retenues. Ces éléments linéaires auront néanmoins un rôle à jouer en tant que corridors écologiques.

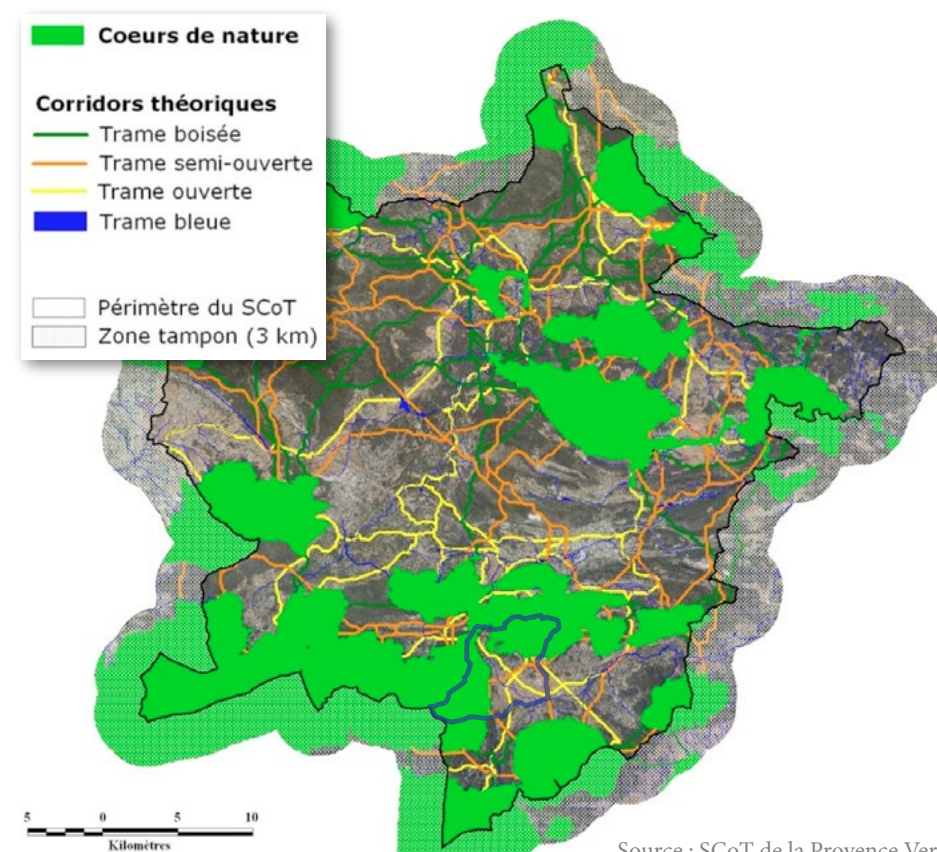
Les «cœurs de nature» du SCoT de la Provence Verte sur La Roquebrussanne



Les trames vertes et bleues qui structurent le territoire vont aussi jouer le rôle d'axes de communications biologiques (corridors écologiques), plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore, qui vont relier les réservoirs de biodiversité.

Tout l'enjeu sera donc de chercher à maintenir et à préserver l'ensemble de ces «cœurs de nature» et de ces corridors écologiques, nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes.

Les corridors écologiques



Source : SCoT de la Provence Verte

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

1.b. La trame verte et bleue du SRCE de la région PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité. Il identifie, sous forme d'une trame verte et bleue, les continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) et propose, sur son territoire régional, un plan d'action stratégique.

Le SRCE de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été adopté le 26 novembre 2014 par un arrêté du préfet de région. Les trois orientations stratégiques du plan d'action devront être pris en compte dans la révision du PLU de La Roquebrussanne :

- agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
- maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques
- développer les solutions écologiques de demain en anticipant les nouvelles sources de fragmentation et de rupture

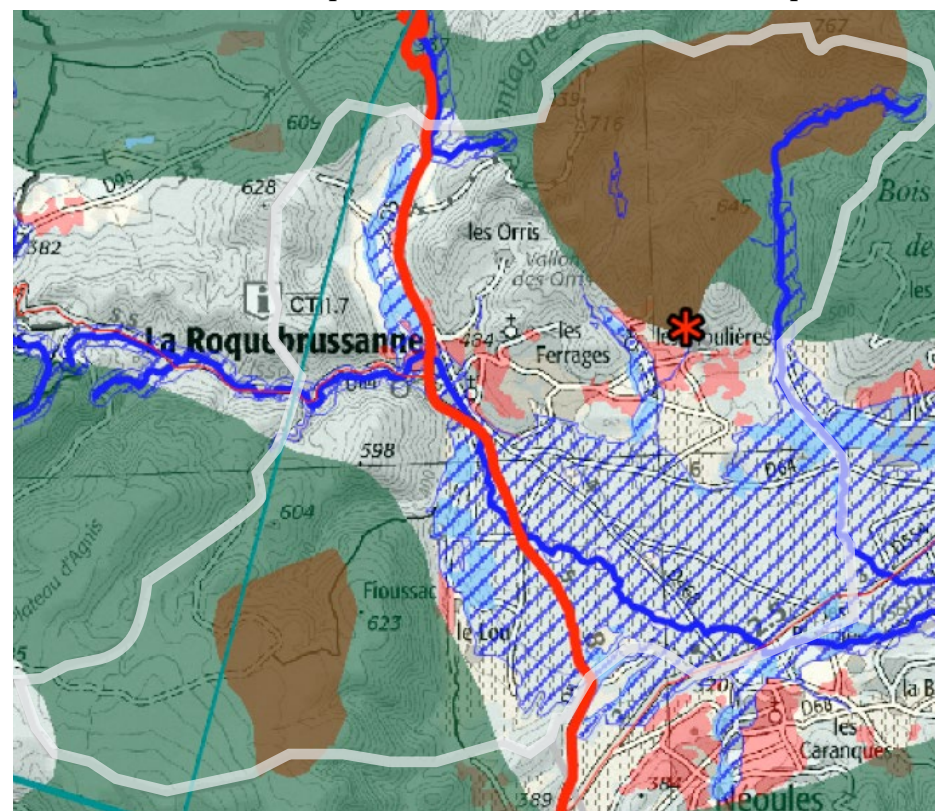
Le territoire de La Roquebrussanne, traversé par la trame verte et bleue du SRCE, a des réservoirs de biodiversité identifiés.

La trame verte est localisée sur les milieux forestiers et les espaces semi-ouverts du plateau d'Agnis et du massif de la Loube.

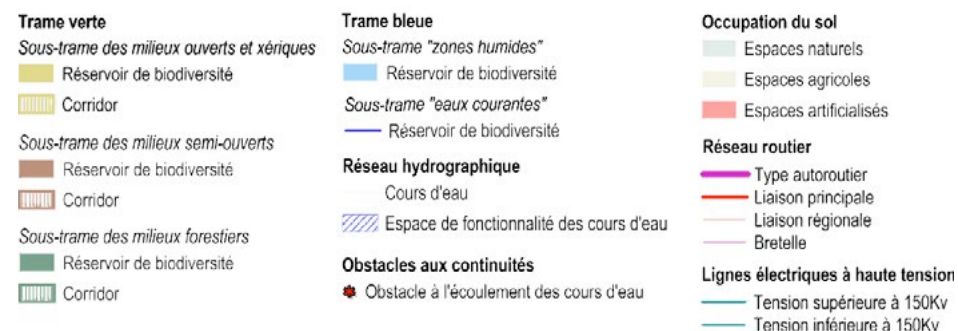
La trame bleue est localisée de manière plus ponctuelle :

- les zones humides, telles que le vallon de Barras, la plaine de Lamanon, les deux Laouciens, à proximité de la source de la Foux (à l'Ouest de la plaine de La Roquebrussanne), etc.
- les cours d'eau : la rivière de l'Issole, le ruisseau du Cendrier à l'Est et le ruisseau au Nord de la commune dans le vallon de Menpenti

Carte du SRCE Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le territoire de La Roquebrussanne



Source : SRCE de la région PACA



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

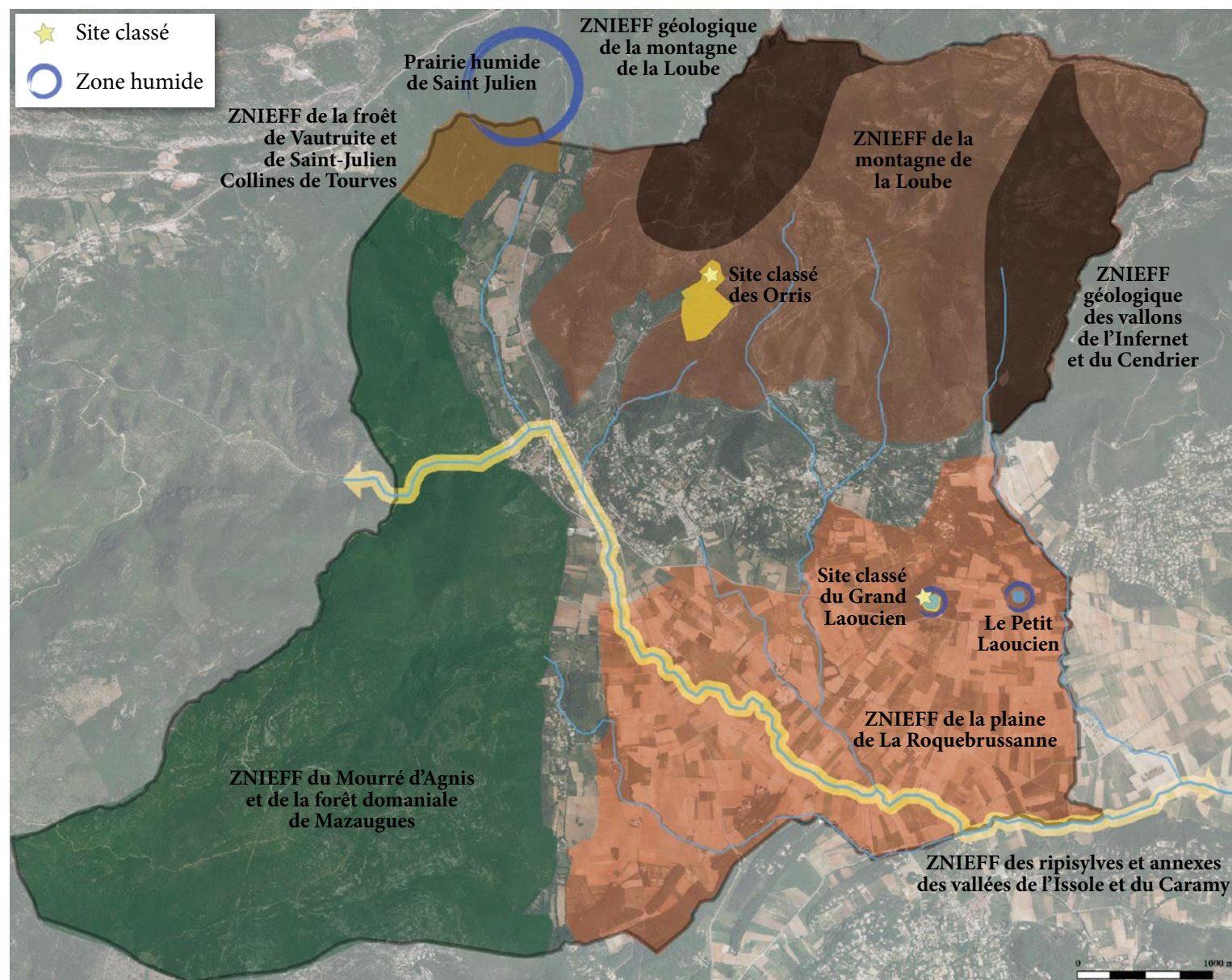
2. Les espaces protégés

La Roquebrussanne détient un riche patrimoine naturel et paysager. La grande diversité paysagère de la commune justifie l'abondance de nombreuses espèces floristiques et faunistique d'intérêts qui justifient elle-même les périmètres d'inventaires et de protections qui quadrillent la commune :

- 5 périmètres de ZNIEFF terrestre de type II
- 2 périmètres de ZNIEFF géologiques
- 2 sites classés
- 3 zones humides
- 4 sites reconnus par le Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) d'une superficie totale de 71 ha : Engardin, Notre-Dame, Les Costes - Le Clos d'Agnis et Les Laoucians.

Certains de ces ENS sont constitués d'un ensemble de parcelles parfois disjointes.

Notons que le plateau d'Agnis est en cours de classement au réseau «Natura 2000».



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

2.a. La protection des espaces naturels : les ZNIEFF

Une Zone Naturelle d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est « un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional », qu'il convient de préserver. Ces inventaires n'ont pas de portée réglementaire directe. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés

de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées. Les 2 ZNIEFF géologiques situées sur La Roquebrussanne (des vallons de l'Infernet et du Cendrier ainsi que celle de la montagne de la Loube) sont présentées antérieurement dans la partie abondant de la géologie.

Les ZNIEFF terrestres de type II sont en général de grands ensembles naturels. Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés sous réserve d'un diagnostic préalable et d'études d'impacts.

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) terrestre de type II :

CODE ZNIEFF	NOM	INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
83-174-100	Montagne de la Loube	Flore et habitats naturels : Situés dans un carrefour biogéographique caractérisé par un ensemble de forêt bien conservées, d'affinités méditerranéenne et supra-méditerranéenne. Quelques espèces rares ou localisées comme la Linaire à feuille de Pâquerette à la base du flanc Sud ou l'Aliboufier dans de nombreux vallons, à sa limite de répartition Nord-Est. Faune : La montagne de la Loube présente un intérêt faunistique réel puisqu'au moins 9 espèces animales d'intérêt patrimonial sont présentes dans cette zone (dont 2 déterminantes). Chez les Lépidoptères, citons la Proserpine, espèce Ouest-méditerranéenne déterminante, en régression, qui fréquente les garrigues, pentes sèches, éboulis et coteaux pierreux, chauds et ensoleillés jusqu'à 1500 m d'altitude.
83-177-100	Mourré d'Agnis et la forêt domaniale de Mazaugue	Flore et habitats naturels : Ce massif d'un grand intérêt biologique présente une morphologie différente de celle des autres chaînes montagneuses de la Provence calcaire. La dissymétrie dans la disposition des étages de végétation est moins nette que dans les autres massifs provençaux de part une influence chaude venant par la vallée du Gapeau. La végétation est moins xérique en rapport avec les massifs protecteurs qui l'entourent. Faune : Cette zone présente un intérêt élevé pour la faune. Elle recèle en effet un cortège de 24 espèces animales patrimoniales dont 5 déterminantes. La Genette est potentiellement présente en même temps que de nombreuses chauves-souris remarquables comme le très rare Vespertilion de Bechstein, espèce considérée comme menacée, liée aux forêts de feuillus âgées, dotées d'un sous-bois dense, de ruisseaux et de mares.

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

CODE ZNIEFF	NOM	INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
83-173-100	Plaine de La Roquebrussanne	Flore et habitats naturels : Le Petit Laoucien montre, sur le sédiment desséché en saison estivale, une végétation nitrophile où s'observe le rare Héliotrope couché. Cette formation est malheureusement fortement concurrencée par une végétation rudérale, banale et exubérante, pauvre en espèce, manifestement favorisée par des dépôts sauvage de déblais et autres ordures. Faune : La plaine de La Roquebrussanne est une zone relativement intéressante pour la faune, en particulier sur le plan ornithologique, avec 17 espèces animales patrimoniales, dont 7 déterminantes, qui ont été dénombrées. Des espèces rares, à faibles effectifs du Var et de la Provence sont localisées sur ce site telles que l'Avifaune nicheuse, l'Outarde canepetière, le Busard cendré, l'Alouette calandre, l'Alouette calandrelle, le Traquet oreillard et la Pie-grièche à tête rousse.
83-124-100	Ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy	Flore et habitats naturels : Trois types de ripisylves se répartissent le long de ses cours d'eau. Dans les secteurs les plus encaissés et les plus froids, se développe une ripisylve à Aulne glutineux, notamment entre Vins et le barrage de Carcès. C'est précisément là, le long de canaux, que se trouve l'Épiaire des marais (<i>Stachys palustris</i>), espèce réfractaire au climat méditerranéen. Faune : Cette zone présente un intérêt potentiel élevé sur le plan faunistique. Pas moins de 21 espèces animales patrimoniales y ont été trouvées dont 5 espèces déterminantes. La zone offre des sites intéressants pour de nombreuses espèces de Chiroptères, souvent en régression et plus ou moins menacées à l'heure actuelle, tels les Grand et Petit Rhinolophe, le Petit Murin, les Vespertilions à oreilles échancrées et de Capaccini.
83-121-100	Forêt de Vautruite et de Saint-Julien Collines de Tourves	Flore et habitats naturels : Ce site est situé au Sud de Tourves, les altitudes sont comprises entre 260 et 601 mètres. Il couvre un ensemble de collines calcaires, pourvues de quelques affleurements dolomitiques. Une flore intéressante est potentiellement présente au niveaux des affleurements de Bauxite (<i>Rosa gallica</i> et <i>Orchis coriophora</i> subsp. <i>fragrans</i>). Faune : Sept espèces animales patrimoniales, dont deux déterminantes, se rencontrent dans cette zone. Les Oiseaux nicheurs d'Intérêt patrimonial sont présents sur ce site cas de l'autour des palombes. Trois autres rapaces diurnes utilisent ce secteur comme zone de chasse : le Circaète Jean-le-blanc, le Faucon pèlerin et le Grand-duc d'Europe. Chez les Invertébrés, mentionnons la présence de la Diane, espèce déterminante et menacée.

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

2.b. Les zones humides

La commune de la Roquebrussanne est relativement bien dotée en zones humides pour une commune varoise. Les lacs temporaires et permanents sont incontestablement une originalité majeure sur la commune tels que les lacs du Petit et du Grand Laoucien. Ces dolines à l'origine d'un effondrement de la surface du sol calcaire sont dues au ruissellement des eaux qui ont creusé des cavités souterraines. Le Petit Laoucien est peu profond et parfois asséché. Il est délimité par un talus ainsi que par un petit massif forestier qui l'entoure. Le Grand Laoucien délimité par un escarpement circulaire est bordé par de la forêt. Tous les deux sont des zones d'habitat pour des espèces rarissimes.

Ces deux zones humides sont classées dans l'inventaire des milieux aquatiques remarquables issu de l'atlas du SDAGE Rhône-Méditerranée en tant que Zone Naturelle d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I. Les ZNIEFF de type I sont en général de petits secteurs à protéger en raison des forts enjeux environnementaux. En effet, le Petit et le Grand Laoucien ont une superficie respective de 0,97 ha et 1,01 ha. Le principe est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I dont l'intérêt écologique est avéré. De surcroît, le lac du Grand Laoucien est depuis 1932, un site classé.

La prairie humide de Saint Julien située essentiellement sur la commune de La Celle est également présente au Nord de La Roquebrussanne.

D'autres types de zones humides présentent un intérêt mais ne sont pas toujours perçues comme telles. Ces zones humides sont localisées au niveau des forêts riveraines des cours d'eau (ripisylves), aux affleurements de la nappe ou de manière ponctuelle aux sources. Néanmoins, ces sites peu visibles ne sont pas toujours bien respectés où des coupes abusives, des dépôts divers (remblais voir déchets) dégradent ces habitats.

Les zones humides les plus sensibles correspondent généralement à de petits sites humides ponctuels. C'est le cas aux Neufs Fonts qui abrite la rare Impérate cylindrique. Ils constituent néanmoins des milieux originaux qui contribuent largement à la biodiversité de la commune.

Les zones humides recensées sur le territoire de La Roquebrussanne :

CODE HYDROGRA- PHIQUE DE LA ZONE	CODE ZNIEFF	NOM	INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
83CGL- VAR0596	83123Z00	Grand Laoucien	Le Grand Laoucien est une zone d'habitat pour des espèces rarissimes ainsi que l'unique endroit connu au monde où croit la plante subaquatique <i>Limnogeria lougisetia</i> .
83CGL- VAR0597	83123Z00	Petit Laoucien	Ce site est une zone d'habitat et de refuge pour de nombreux invertébrés ainsi que pour des espèces rarissimes (coléoptères...). Ce milieu proche de l'équilibre naturel présente un intérêt patrimonial pour les amphibiens (<i>Rainette méridionale</i> , <i>Pélodyte ponctué</i>).
83CGL- VAR1057	/	Prairie humide de Saint Julien	Cette zone caractérisée par un sol gorgé d'eau, sous couvert de chênaie pubescente est un habitat naturel pour les espèces hygrophiles d'ambiance fraîche. Elle recèle des espèces floristiques patrimoniales telles que <i>Epipactis des marais</i> et <i>Dactylorhize de mai</i> .

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

3. Les espaces de transitions et corridors écologiques

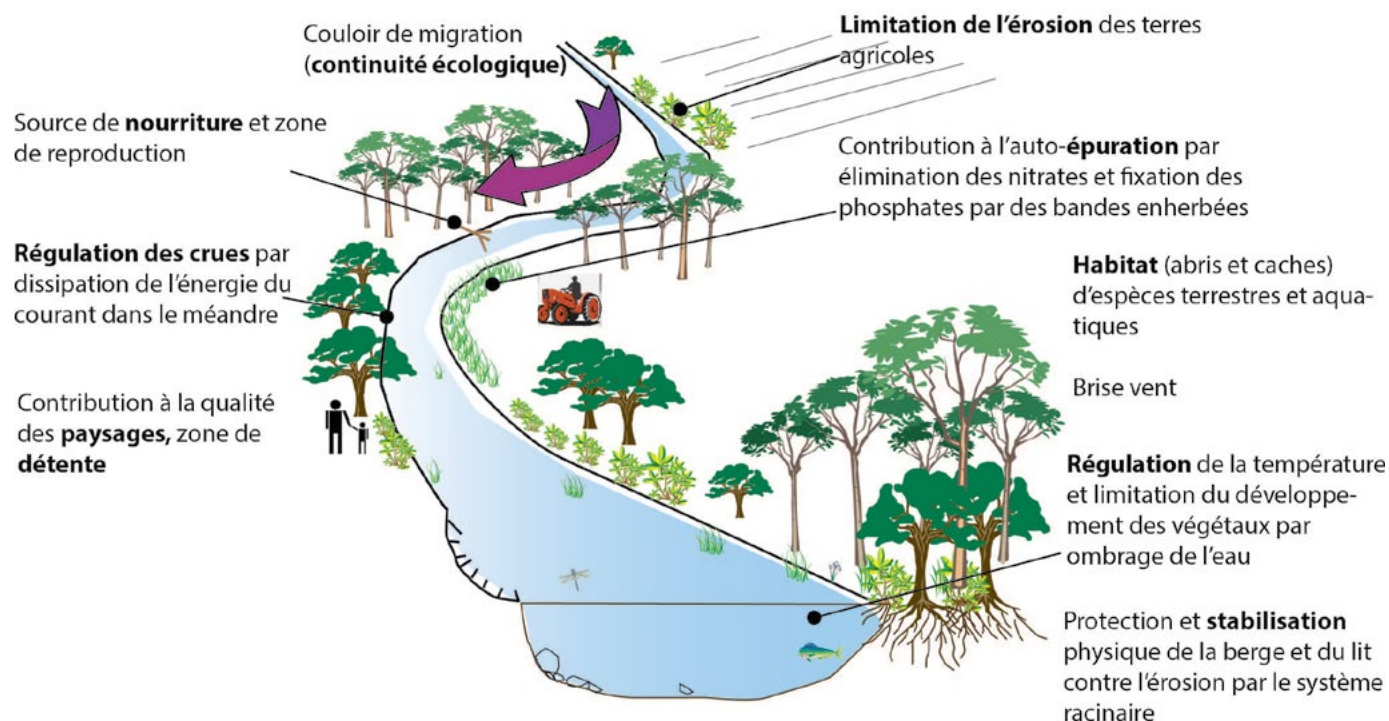
Les espaces de transitions et les corridors écologiques permettent d'assurer des connexions entre les réservoirs de biodiversité. Ils offrent aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

3.a. Un vaste réseau hydrographique et des ripisylves remarquables

La rivière de l'Issole est le cours d'eau principal de La Roquebrussanne qui prend sa source dans la commune limitrophe de Mazaugues. L'Issole dévale des vallons boisés avant de traverser le centre-bourg de La Roquebrussanne puis chemine au travers de la plaine agricole. Ce cours d'eau, relativement sinueux et peu large par endroit, est alimenté par de nombreux ruisseaux qui drainent les eaux des vallons adjacents ainsi que par quelques résurgences. En effet, La Roquebrussanne dénombre de nombreux affluents plus ou moins importants (ruisseaux du Lamanon, du Luron, du Riolet, du Cendrier, etc...) ainsi que des cours d'eau de plus petite taille avec des écoulements non pérennes. Ils sont bordés par des ripisylves qui ont d'importantes fonctions écologiques en terme d'habitat et de source de nourriture pour un grand nombre d'espèces (voir schéma ci-contre).

Leurs ripisylves sont principalement constituées de peupliers à l'exception des secteurs les plus encaissés et les plus froids, où peuvent ponctuellement se développer les aulnes glutineux. Le long de la rivière de l'Issole s'observe le Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*), rare en méditerranée. Le maintien de l'intégrité des ripisylves et particulièrement le long de l'Issole constitue une priorité en termes de corridors biologiques. C'est pourquoi, le cours de l'Issole et sa ripisylve sont recouverts par un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et sont également identifiés dans la trame bleue du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Rôle et fonction de la végétation des berges



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

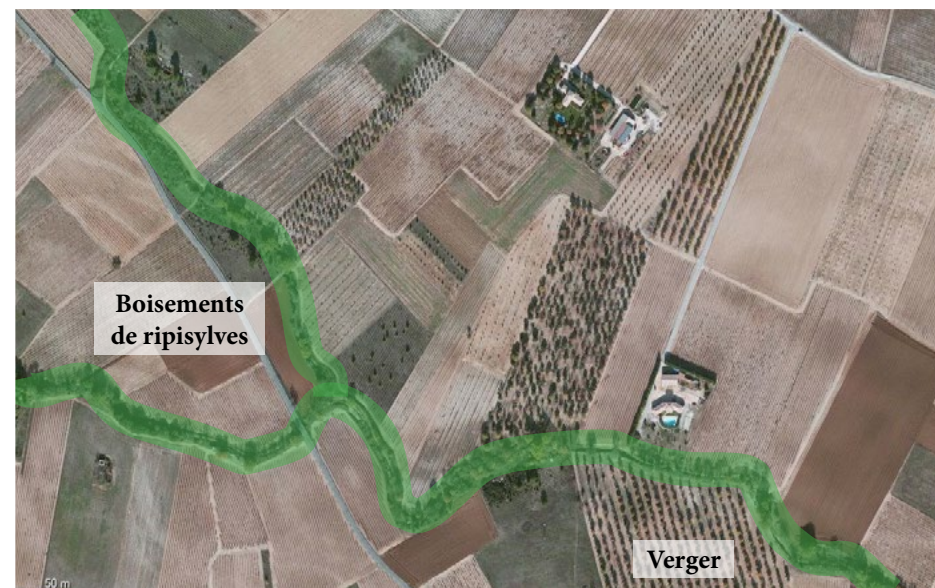
3.b. Les secteurs agricoles de la plaine

La plaine de La Roquebrussanne et son sol fertile sont investis depuis de nombreuses années par les activités agricoles. Cet espace ouvert possède des qualités écologiques et paysagères grâce à son faible mitage urbain et à la diversité des exploitations. Cette plaine se caractérise par un petit parcellaire et une forte mosaïque de pratiques agricoles (céréales, verges, prairies, friches, élevages) dominée par la viticulture.

La plaine agricole est alimentée par la rivière de l'Issole, le cours d'eau le plus important de la commune. Quelques ruisseaux traversent ce secteur pour converger vers l'Issole. L'intérêt écologique de la plaine réside essentiellement dans les cours d'eau et les boisements de leur ripisylve qui constituent des composantes importantes de la trame écologique. En effet, ces secteurs non « naturels » sont très intéressants pour la faune, en particulier sur le plan ornithologique où 17 espèces animales patrimoniales sont répertoriées, dont 7 espèces déterminantes.

Par ailleurs, les rares petits corridors boisés ou herbacés en marge des parcelles agricoles permettent aussi de former des continuités écologiques. Les quelques îlots boisés ou de vergers au sein de la plaine agricole assurent également une circulation pour certaines espèces.

Le maintien de ces espaces constitue une priorité en termes de corridors biologiques et permettent de pérenniser l'agriculture et les fonctionnalités écologiques du territoire. De surcroît, l'activité agricole de la plaine est nécessaire à la conservation cette valeur écologique reconnue. La municipalité a notamment mis en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) afin de soutenir l'activité agricole et protéger le foncier.



La plaine agricole de La Roquebrussanne

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

3.c. La nature en ville

La présence de la nature dans les zones urbanisées est particulièrement visible à La Roquebrussanne que ce soit dans le centre-bourg ou dans ses secteurs pavillonnaires.

La rivière de l'Issole qui traverse le centre servait autrefois à faire fonctionner les quelques moulins du village. Aujourd'hui, elle est l'une des composantes fortes du paysage du centre-bourg. Ses berges forment une véritable «coulée verte» en parallèle de l'axe principal du village qui à l'inverse dégage une ambiance beaucoup plus minérale.

Cette «nature en ville» qui, d'une part participe à l'ambiance du village, est d'autre part un espace possédant une grande biodiversité d'où son statut de ZNIEFF. Cette continuité écologique qui se situe en lien étroit avec le tissu urbain doit être protégée et même valorisée afin de préserver la biodiversité de la rivière et de ses abords. Les futurs projets urbains à proximité de ce cours d'eau devront en tenir compte dans leurs aménagements.



La rivière de l'Issole dans le centre-bourg



Torrent du Meldéric (affluent de l'Issole)

Dans les secteurs d'habitat pavillonnaire, les grandes parcelles et la qualité du traitement boisé qui borde les chemins, remplissent des rôles écologiques. Ils sont en effet particulièrement attractifs et perméables aux échanges biologiques indispensables à la faune et la flore. Ces lieux participent à la diversification des milieux et servent de niches écologiques et d'espaces relais.

Les espaces pavillonnaires où les constructions sont implantées de manière éparées sont des secteurs ayant une prédominance naturelle. Ils participent particulièrement à la diversification des milieux et niches écologiques du territoire. Ces espaces pavillonnaires lâches (étudiés précédemment dans la partie «étude morphologique») résultent d'une ouverture à l'urbanisation par le POS en 1985. Ils sont répartis sur trois secteurs distincts à La Roquebrussanne :

- à l'Est du village : quartiers des Moulières, des Régayé, des Graffières
- au Sud du village au sein du quartier Fioussac
- au Nord du village au sein du quartier Font d'Orange et aux Baumes

Par ailleurs, sur la zone AUf du PLU comprenant les lieux-dits du Régayé, de la Miquelette du lac et des Rouvières, la superficie minimale des terrains requise pour pouvoir construire était de 4000 m² avant la loi ALUR. Cette réglementation a eu tendance à produire un habitat très dispersé, sur de grandes parcelles arborées. Ces îlots boisés permettent ainsi d'assurer une circulation pour certaines espèces.

Les territoires habités de La Roquebrussanne sont également parcourus par de nombreux ruisseaux. Ces cours d'eau et leurs ripisylves ont d'importantes fonctions écologiques. Ces continuités écologiques qui sillonnent la commune sont à préserver afin de maintenir une biodiversité au sein des secteurs habités.



Cours d'eau traversant un quartier pavillonnaire

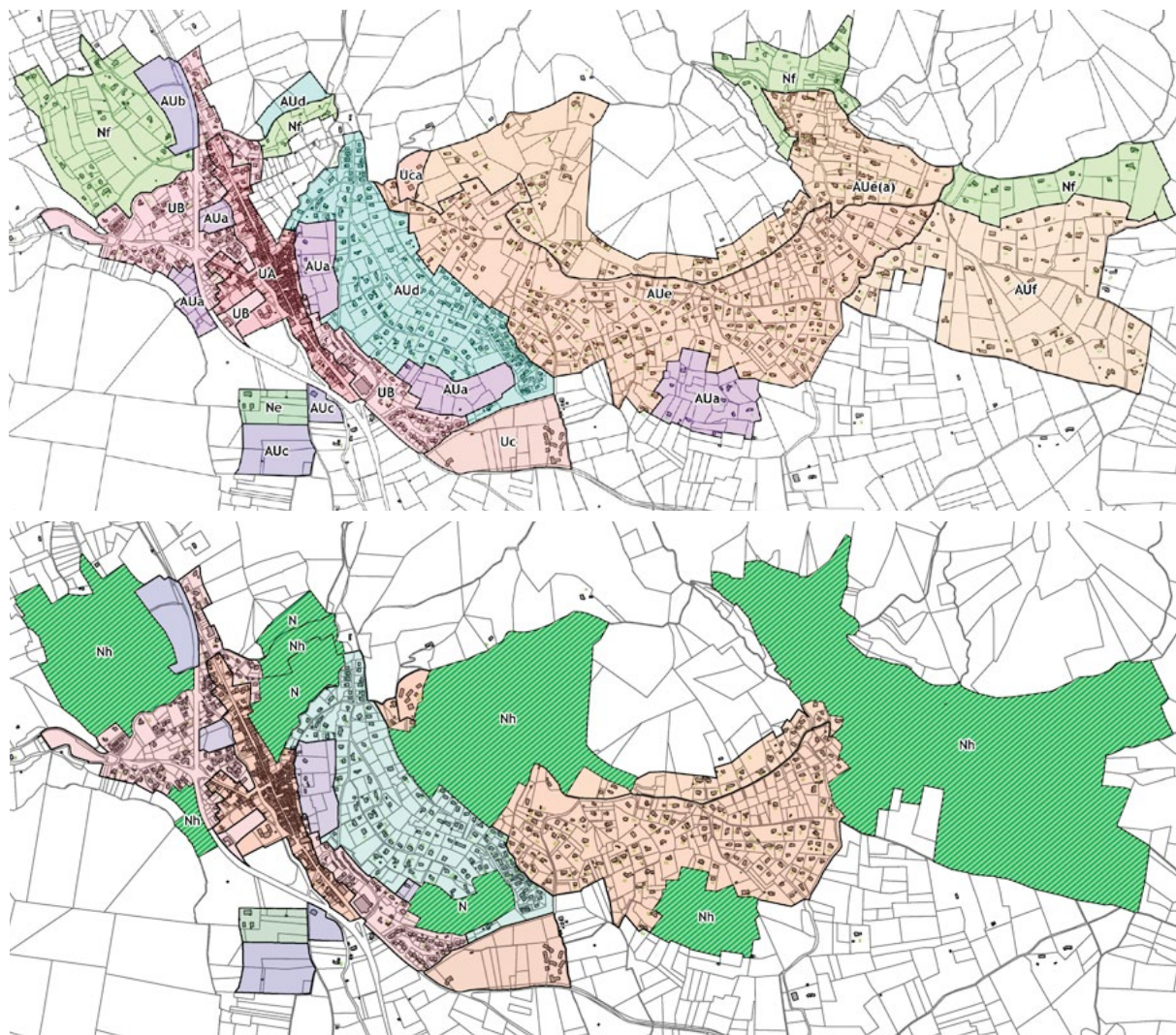
III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

3.d. Évolution de la consommation d'espaces

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du PLU doit analyser «*la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme*».

Tel que présenté dans la partie du présent rapport de présentation concernant l'évolution historique de l'urbanisation, la majeure partie des constructions ont pris place dans des zones excentrées, notamment sur la partie Est du territoire (zones AUe, AUe(a), AUa, AUd, AUf, Nf, etc.). Le précédent PLU avait alors amorcé la réduction de l'étalement urbain en insufflant une première réflexion portant sur les anciennes zones NB du POS, très consommatrices d'espaces naturels et agricoles.

Le présent PLU veille à compléter la prise de revalorisation des espaces naturels et agricoles. Outre les objectifs de recentrage de l'urbanisation, aucune zone naturelle ou agricole (ces dernières étant d'ailleurs protégées dans le cadre d'une ZAP), n'est soumise à des projets d'ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, plusieurs zones, potentiellement susceptibles d'accueillir des ouvertures à l'urbanisation, nouvelles constructions ou extensions des constructions sont requalifiées dans une logique de préservation de l'environnement (zones vertes sur la carte). Certaines zones sont alors reclassées en zone naturelle stricte, quant aux secteurs résidentiels les plus excentrés ou très peu denses, ne sont plus autorisées que les extensions des constructions existantes.



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

3.d. Évolution de la consommation d'espaces

POS	
Zones du POS	Superficies en ha
Zones constructibles ou destinées à accueillir une urbanisation future : U, NA et NB	293,8 ha
Zones Agricoles (NC)	1083,5 ha
Zones Naturelles (ND)	2327,7 ha

PLU 2006	
Zones du PLU	Superficies en ha
Zones constructibles ou destinées à accueillir une urbanisation future : Ua, Ub, Uc, AUa, AUb, AUc, AUd, Aue, AUf	217,7ha
Zones Agricoles (A)	1114,55 ha
Zones Naturelles (N, Na, Ne, Nf)	2372,75 ha

PLU 2016* - sous format SIG	
Zones du PLU	Superficies en ha
Zones constructibles ou destinées à accueillir une urbanisation future :	130,45 ha
Zones Agricoles	1074,4 ha
Zones Naturelles	2523,8 ha

La présentation des chiffres ci-contre a pour premier objectif de servir de base de réflexion.

Les tableaux ci-contre présentent un Delta important d'environ 40ha entre les zones agricoles du PLU de 2006 et celui de 2016. Ceci s'explique par les outils techniques et méthodes de calcul utilisées. En outre, la superficie administrative communale connue est de 3705 ha. Or, la superficie communale calculée par les systèmes d'information géographique, donne une emprise communale de 3728,67 ha.

Les principales conclusions de l'analyse de consommation de l'espace restent les suivantes :

- aucune zone agricole n'a été reclassée en zone U, AU, ou N
- de nombreuses zones U ou AU ont été reclassées en zone A, N ou Nh, limitant la constructibilité de nombreux terrains à de simples potentialités d'extensions de l'existant
- la superficie des espaces agricoles reste donc stable, celle des espaces naturels est en augmentation, et celle des secteurs urbanisés ou à urbaniser en baisse d'approximativement 100 ha.

IV - GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

Le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée est entré en vigueur le 17 décembre 2009 et fixe les orientations fondamentales pour une période de six ans d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le PLU devra être compatible avec ses orientations.

1. Alimentation en Eau Potable

La commune de La Roquebrussanne dispose d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable qui est actuellement en cours de révision. Pour son Alimentation en Eau Potable (AEP), la municipalité a confié, depuis 2004, la gestion de la distribution de l'eau potable à la SEERC (société équipement entretien des réseaux communaux), une filiale du groupe de la Lyonnaise des Eaux.

1.a. Prélèvement et stockage

La commune de La Roquebrussanne dispose pour son alimentation en eau potable de deux ressources indépendantes qui suffisent à assurer l'ensemble de ses besoins en eau. L'eau est ainsi pompée sur le territoire communal au niveau :

- du forage de Valescure qui alimente la quasi-totalité de la commune (le bas du village et les quartiers périphériques) par l'intermédiaire du réservoir de Notre Dame.
- de la source des Neuf Fonts, qui alimente le réservoir des Baumes. Ce dernier distribue l'eau à un nombre restreint d'habitants dans le haut du village à cause du dimensionnement de l'installation.

Des périmètres ont été établis par déclaration d'utilité publique le 17 février 1986 afin de protéger ces deux sites.

Le débit maximal de prélèvement autorisé pour le forage de Valescure est de 864 m³/jour et il n'est pas défini concernant la source des Neufs Fonts.

Les volumes d'eau prélevés sur les deux ressources indépendantes de La Roquebrussanne puis mis en distribution sont fortement en baisse permettant ainsi de réaliser des économies d'eau.

Volumes d'eau brute prélevés et mis en distribution (m³)

Commune	Site	2009	2010	2011	2012	2013	N/N-1 (%)
LA ROQUEBRUSSANNE	production de Foux Valescure	144 670	127 905	97 908	132 721	73 244	- 44,8%
	Source des Neufs Fonds	41 029	43 003	78 216	37 293	82 114	120,2%
Total des volumes prélevés		185 699	170 908	176 124	170 014	155 358	- 8,6%

Source : Rapport annuel du délégataire 2013, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence

Le stockage de l'eau est assuré par les réservoirs de Notre Dame et des Baumes ayant une capacité respective de 750 m³ et de 500 m³. Cette capacité représente 2 jours de stockage l'été et 3 l'hiver.

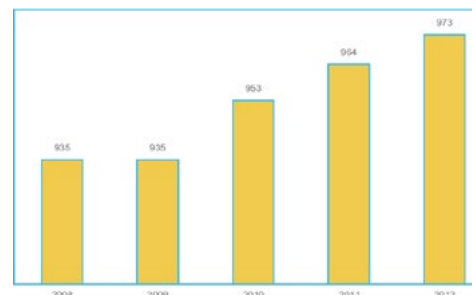
1.b. Distribution et rendement du réseau

A partir des conduites principales du réseau de distribution de l'eau potable, des branchements permettent d'alimenter l'ensemble des usagers.



Schéma du réseau de distribution en eau potable

Source : Rapport annuel du délégataire 2010, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence.



Le nombre de branchements varie au fur et à mesure des extensions de réseaux.

Évolution du nombre de branchements

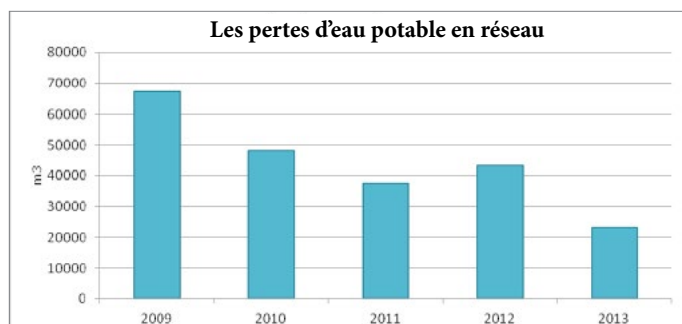
Source : Rapport annuel du délégataire 2012, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence.

IV - GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

En parallèle de la baisse des volumes prélevés, le rendement du réseau a considérablement été amélioré. En 7 ans (entre 2006 et 2013), la valeur du rendement a progressé de 34 %.

	2006	2007	2008	2009	2010
Rendement technique	51 %	59 %	60 %	64 %	71 %
Indice linéaire de pertes (m3/jour/km)	16,01	10,54	9,19	7,77	5,71

Source : Rapport annuel du délégataire 2010, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence

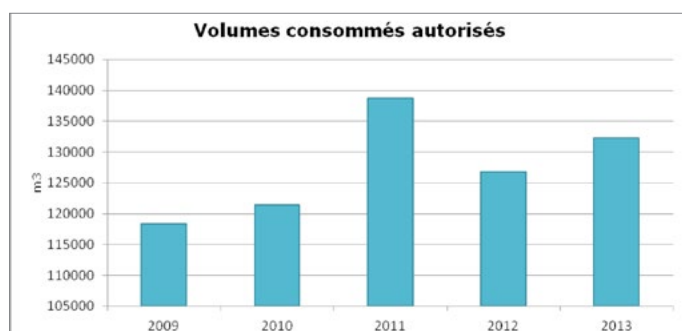


Source : Rapport annuel du délégataire 2013, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence

Les pertes d'eau en réseau correspondent à la différence entre les volumes mis en distribution et les volumes consommés.

Pour améliorer le rendement du réseau, la recherche de fuites doit se poursuivre de façon régulière afin d'éviter les dérives et remplacer les tronçons défectueux qui cause des fuites répétitives.

1.c. Consommation



Source : Rapport annuel du délégataire 2013, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence

Le volume des consommations en eau potable sur le territoire de La Roquebrussanne varie légèrement suivant les années entre 118 000 m³ et 138 000 m³. Entre 2009 et 2013, la consommation moyenne est de 127 000 m³ d'eau potable consommée en une année.

La relève des compteurs des abonnés est effectuée sur des périodes susceptibles de varier et qui ne sont pas nécessairement positionnées en début ou en fin d'année civile. Les volumes consommés autorisés sont donc calculés sur une période comprise entre deux relèves ramenée à 365 jours.

1.d. La qualité de l'eau potable

Les deux ressources de La Roquebrussanne possèdent une eau brute de bonne qualité sur le plan bactériologique et physico-chimique qui ne nécessite aucun traitement particulier. Une désinfection au chlore gazeux permet de conserver une parfaite qualité bactériologique jusqu'au robinet du consommateur.

L'équilibre calco-carbonique de l'eau

Les eaux naturelles de La Roquebrussanne ne sont pas pures et contiennent différents sels dissous, notamment le bicarbonate de calcium $\text{Ca}(\text{HCO}_3)_2$. Toutefois, l'eau distribuée sur la commune est à l'équilibre calcocarbonique, conforme à la réglementation.

Contrôle de la qualité de l'eau

La qualité de l'eau est surveillée par un double contrôle, celui effectué par le service santé environnement de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, et celui réalisé par la SEERC dans le cadre de son autocontrôle. La SEERC suit en permanence la qualité de l'eau distribuée sur la collectivité par l'intermédiaire :

- d'un analyseur de chlore à la station de production de Valescure,
- d'un analyseur de chlore ainsi qu'un turbidimètre au réservoir des Baumes.

La source des Neuf Fonts est fragile et influencée par les eaux de surface. Un analyseur en continu a été placé au réservoir des Baumes permettant de signaler la dégradation de l'eau et de stopper le cas échéant la production.

IV - GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

2. Gestion et traitement des eaux usées

L'assainissement collectif constitue une compétence obligatoire des communes ainsi que le contrôle des assainissements non collectifs.

La commune de La Roquebrussanne possède, depuis 1999, un schéma directeur d'assainissement qui délimite les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement individuel. Ce schéma est actuellement en cours de révision afin de s'adapter aux différents changements communaux.

2.a. Assainissement collectif

En 2004, la municipalité a passé un contrat d'affermage avec la SEERC (société équipement entretien des réseaux communaux) pour lui confier la gestion du réseau d'assainissement collectif ainsi que de la station d'épuration d'eaux usées. A cette même date, la commune s'est dotée d'une station d'épuration situé sur la route de Néoules à 1,2 km du centre-bourg.

Cet ouvrage d'épuration est dimensionné pour 2500 équivalent-habitants (EH). Les volumes relevés quotidiennement sur la station pour l'année 2013 sont en moyenne de 290 m³/j alors que la capacité de l'ouvrage est de 450 m³/j. Néanmoins, la commune rencontre des difficultés persistantes concernant l'infiltration d'eaux parasites dans les canalisations du réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration est régulièrement en surcharge hydraulique dues à ces eaux claires parasites d'origine météoriques.

Volumes traités (en m³)

Volumes traités (en m3)							
Commune	Site	2009	2010	2011	2012	2013	N/N-1 (%)
LA ROQUEBRUSSANNE	STEP LA ROQUEBRUSSANNE	113 422	113 812	134 318	102 538	109 849	7,1%

Source : Rapport annuel du délégataire 2013, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence

Le réseau d'assainissement collectif est constamment en expansion. Nous pouvons constater que la longueur du réseau d'assainissement collectif et le nombre de construction raccordées à ce service sont continuellement en augmentation.

Évolution de la longueur des réseaux et du nombre de branchement

	2008	2009	2010	2011	2012
Linéaire de réseau (ml)	9 431	10 001	9 957	10 392	10 392
Nombre de branchements	671	718	781	781	794

Source : Rapport annuel du délégataire 2012, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence

Évolution du taux de raccordement au service

	2008	2009	2010	2011	2012
% du nombre de clients eau raccordés au service assainissement	68	70	72	72	73

Source : Rapport annuel du délégataire 2012, La Roquebrussanne, Suez environnement, Eaux de Provence

Au regard de l'augmentation de la population de La Roquebrussanne, même maîtrisée, ainsi que du développement du réseau d'assainissement, les besoins supplémentaires en matière de traitement des eaux usées devront être pris en compte. Il est donc nécessaire dès à présent de réfléchir à l'extension de la capacité de traitement de la station d'épuration.

Il est à noter que les effluents non domestiques, de types artisanal ou industriel dans le réseau public d'assainissement doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement.



IV - GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

2.b. Assainissement non collectif



La Communauté de Communes du Val d'Issole assure via le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) la compétence du contrôle de l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif des communes membres. Un nouveau règlement a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 24 juin 2014. La communauté a ainsi pour mission d'assurer le contrôle de l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif anciens et neufs de son territoire, ainsi que d'aider et de conseiller tous les usagers sur ces installations.

En 2013, le SPANC a comptabilisé 377 installations d'assainissement non collectif sur le territoire de La Roquebrussanne dont 374 ont été contrôlées.

Durant l'année 2013, le SPANC a réalisé 5 contrôles d'installations neuves et 34 contrôles d'installations existantes d'assainissement non collectif à La Roquebrussanne. Sur les 34 visites de conformité, 28 dispositifs ont reçu un avis de non-conformité dont 3 présentaient un danger pour la santé des personnes. En 2013, aucun système n'a reçu d'avis défavorable selon le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement non collectif de la communauté de communes du Val d'Issole. Néanmoins, entre 2010 et 2012, 6 avis défavorables ont été attribués à des installations contrôlées. Elles doivent, par conséquent, faire l'objet d'une réhabilitation dans un délai maximum de quatre ans. Le taux de conformité à La Roquebrussanne est relativement élevé puisque durant la période 2010-2013, seulement 10% des visites de conformité ont donné suite à des avis défavorables.

Le diagnostic du SPANC met également en avant certaines contraintes et difficultés sur l'ensemble des communes membres. Le service public met notamment en garde sur différentes problématiques en lien avec l'urbanisme :

- Devant l'augmentation des divisions parcellaires et de l'urbanisation, le SPANC a dû faire face à un nouveau problème récurrent dans l'instruction des demandes d'installation de systèmes d'assainissement non collectif. Certains terrains à priori constructibles pourraient ne plus l'être si la présence d'un forage utilisé pour l'alimentation en eau potable (AEP) a été signalé à proximité. En effet, il est interdit d'implanter une installation d'assainissement non collectif à moins de 35 mètres d'un captage d'eau «destinée à la consommation humaine». Si le secteur ne peut être desservi par le réseau public de distribution d'eau potable pour remplacer le captage AEP, le projet d'habitation ne peut être accepté.
- La réduction des surfaces parcellaires pose aussi problème pour l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif, notamment lors de la réhabilitation, malgré la possibilité de poser des filières d'assainissement compactes.
- Le défrichement, la multiplication des constructions et des surfaces imperméabilisées provoquent une augmentation du ruissellement des eaux pluviales jusqu'à leur concentration sur des zones de traitement des eaux domestiques. En 2013 comme en 2011 et 2012, le SPANC a dû faire face au problème récurrent de l'engorgement des dispositifs d'assainissement non collectif par les eaux de pluies, ce qui engendre des nuisances sanitaires non négligeables. En effet, les dispositifs d'assainissement non collectif sont dimensionnés pour traiter et évacuer les eaux domestiques et n'ont pas un rôle de bassin de rétention aux eaux de pluies.

IV - GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

3. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être source de pollution et facteur de risque inondation. L'imperméabilisation des sols (en raison du développement urbain ou des sols argileux) empêche l'infiltration naturelle des eaux favorisant ainsi le ruissellement pluvial et une augmentation des débits et volumes ruisselés se rejetant dans l'Issole. En cas d'intempérie majeure, la saturation des réseaux qui peut en découler, peut alors entraîner des inondations par débordement. Compte tenu du risque d'inondation de la rivière de l'Issole sur les communes en aval, ceci n'est pas souhaitable.

Dans ce contexte, la commune de La Roquebrussanne s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement et de maîtrise des eaux pluviales en 2004. La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans ce document afin d'anticiper d'éventuels risques sur les biens et personnes (inondations, augmentation du risque mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles). Il donne des préconisations en terme d'assainissement pluvial ainsi que des aménagements collectifs à prévoir.

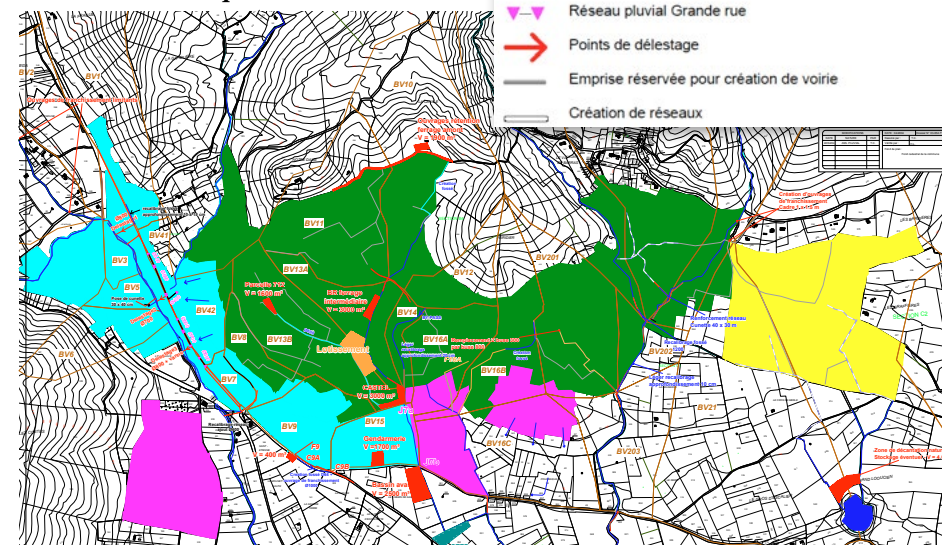
Concernant l'urbanisation future, deux principaux axes d'aménagement distincts ressortent dans le rapport final du schéma directeur des eaux pluviales, datant de 2004 :

- les zones peu étendues de développement à moyen terme feront l'objet d'un assainissement collectif avec la mise en place d'éventuels bassins de rétention. Certaines de ces zones nécessiteront des études ultérieures basées sur un plan d'ensemble détaillé
- pour les zones plus vastes de développement à long terme, l'assainissement pluvial à la parcelle sera préconisé. Un réseau pluvial collectif sera implanté le long des voiries (actuelles ou nouvelles)

Certains secteurs, ouverts à l'urbanisation, sont soumis à un risque d'inondation non négligeable. Afin de limiter l'aléa, le schéma directeur impose une distance minimale de 15 mètres par rapport à la berge pour toute urbanisation future en bordure des ruisseaux suivants :

- Issole
- Lamanon
- Melderic
- Louron 1 et 2
- Vallon de Castel
- Ruisseau du Riolet
- Vallon de Barras
- Vallon de Bauquière
- Ruisseau du Cendrier
- Ruisseau de la Foux

Schéma directeur d'assainissement
pluvial du centre de la commune
de La Roquebrussanne



IV - GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

4. La gestion du bassin versant du Caramy et de l'Issole

4.a. Le contrat de rivière Caramy-Issole

La Roquebrussanne se situe en tête du bassin versant de l'Issole, qui prend sa source sur le versant Est du massif d'Agnis, sur la commune voisine de Mazaugues. La rivière de l'Issole traverse au total 9 communes sur 44 km avant de rejoindre la rivière du Caramy au lac de Carcès.

Le bassin versant du Caramy couvre 467 km². Le Caramy prend également sa source sur la commune de Mazaugues et parcourt 44 km avant de rejoindre son principal affluent la rivière de l'Issole.

Les eaux du Caramy et de l'Issole sont captées pour alimenter en eau potable plus de 300 000 personnes de l'agglomération toulonnaise et l'eau des forages permet d'alimenter 56 300 habitants du bassin versant. Cette eau est donc précieuse pour la population. Néanmoins, les pressions qui s'exercent sur ces milieux aquatiques sont de plus en plus nombreuses : pollutions de toutes natures (dysfonctionnement des systèmes d'assainissement non collectifs, utilisation de pesticides et herbicides, rejets directs dans le milieu naturel...), imperméabilisation des sols réduisant les infiltrations, dégradation de la ripisylve (végétation des bords de berges), etc.

En 2012 a été lancé le contrat de rivière du Caramy et de l'Issole qui comprend 6 grands domaines d'intervention :

- l'amélioration de la qualité de l'eau
- la restauration et valorisation des milieux aquatiques
- la gestion du risque d'inondation
- la gestion quantitative de la ressource en eau et la protection de la ressource en eau potable
- la valorisation des usages récréatifs de l'eau
- la gestion, le suivi et la communication



Cet outil financier et opérationnel permet au travers d'un engagement contractuel entre différents acteurs d'élaborer un programme d'actions sur 5ans et de réaliser les travaux en conséquence.

4.b. Le classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE)

Le SDAGE 2010-2015 avait identifié le bassin de l'Agens (comprenant le bassin versant du Caramy et de l'Issole) comme ayant un déséquilibre entre la ressource et les prélèvements en eau nécessaires aux besoins du territoire. Par conséquent, le bassin versant du Caramy et de l'Issole fait actuellement l'objet d'une procédure de classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Ce classement permet de sécuriser les prélèvements en place et d'assurer une gestion plus fine et renforcée des demandes de prélèvements. L'arrêté préfectoral du 15 janvier 2015 précise la liste des 17 communes incluses dans cette ZRE dont La Roquebrussanne.

IV - GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

4.b. Le Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin versant de l'Argens

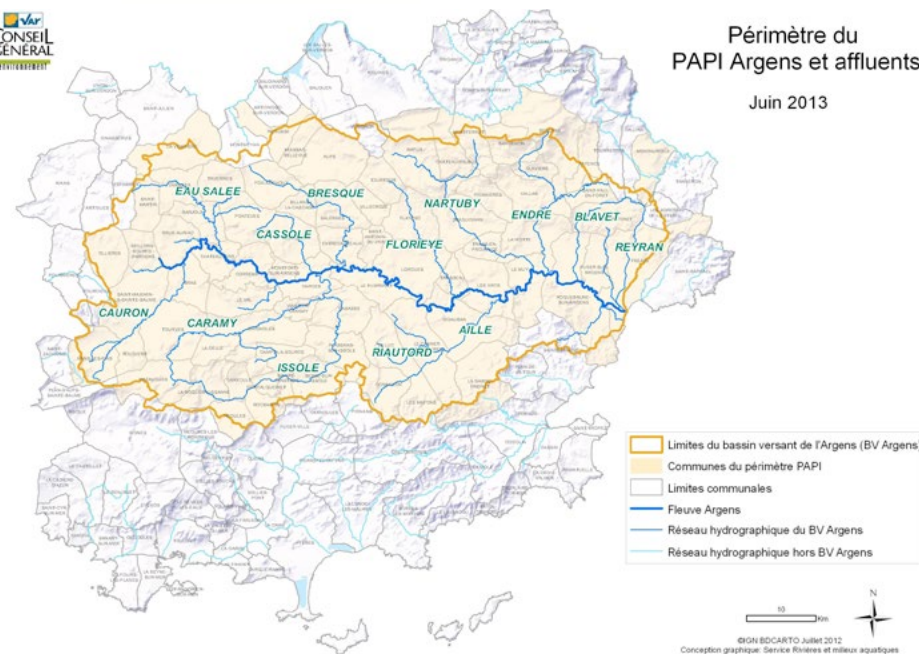
Le bassin versant de l'Argens étendu sur près de 2800 km², soit près de la moitié de la superficie du département du Var, comprend le bassin versant du Caramy et de son affluent l'Issole.

Suite aux inondations catastrophiques de juin 2010 et de novembre 2011, le Conseil Général du Var a décidé de mettre en place un Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI). Il ne s'agit bien évidemment pas de supprimer tout risque d'inondation car l'Argens et ses affluents sont sujets à des crues intenses et rapides mais de permettre une approche globale et concertée de la gestion du risque inondation sur l'ensemble du bassin versant.

Ce programme englobant 74 communes est en cours d'élaboration et devrait être adopté d'ici la fin 2015.

Les actions retenues dans le PAPI s'articulent autour de 7 axes complémentaires :

- l'amélioration de la connaissance de l'aléa au travers notamment d'études hydrologiques, nécessaires pour dimensionner correctement des aménagements adaptés,
- le développement de la conscience du risque via des actions de sensibilisation, la réalisation d'outils d'information ou encore la pose de repères de crues par exemple,
- l'amélioration de la surveillance, de l'alerte et de la gestion de crise (en particulier au travers d'une appropriation accrue des plans communaux de sauvegarde),
- une meilleure maîtrise de l'urbanisation future en dehors des zones inondables et une diminution de la vulnérabilité des constructions exposées aux inondations,



- des actions de préservation des zones humides et des zones d'expansion des crues, dont la sauvegarde, voire l'optimisation, concourt à ralentir les écoulements en aval,
- des travaux de renforcement d'ouvrages hydrauliques afin de mieux protéger certains sites à fort enjeu humain (centres urbains, zones industrielles),
- des travaux d'aménagement destinés à augmenter la capacité hydraulique de certains tronçons en aval du bassin.

V - RISQUES ET NUISANCES

La prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire et dans la révision du plan local d'urbanisme constitue un moyen efficace de prévenir un risque recensé. La commune de La Roquebrussanne n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques (PPR), néanmoins des risques et des nuisances sont à prendre en compte sur le territoire communal. C'est pourquoi, La Roquebrussanne dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) depuis le 1 juillet 2012 et permet ainsi de recenser les différents risques que la commune encourt (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, séisme, risque industriel, transport de matières dangereuses par la route, etc.). Ce plan permet d'informer la population et de mettre en place des mesures de préventions et de sauvegarde des habitants et des biens.

1. Les risques naturels

1.a. Le risque inondation : risque potentiel

Le territoire communal de La Roquebrussanne est soumis au risque inondation généré principalement par la rivière de l'Issole et de ses six affluents principaux :

- le ruisseau de Lamanon qui conflue avec l'Issole en amont du centre du village,
- le vallon des Orris qui conflue avec l'Issole au centre même du village et dont une partie du cours est souterrain,
- le ruisseau des Pourraques qui draine plusieurs vallons,
- le ruisseau du Riolet, lui-même affluent du ruisseau des Pourraques, et qui est le produit de la confluence des vallons de Barras et de Bauquière. Ce dernier vallon est à l'origine d'un cône de déjection qui doit être inondable,
- le ruisseau du Cendrier,
- le ruisseau de la Foux.

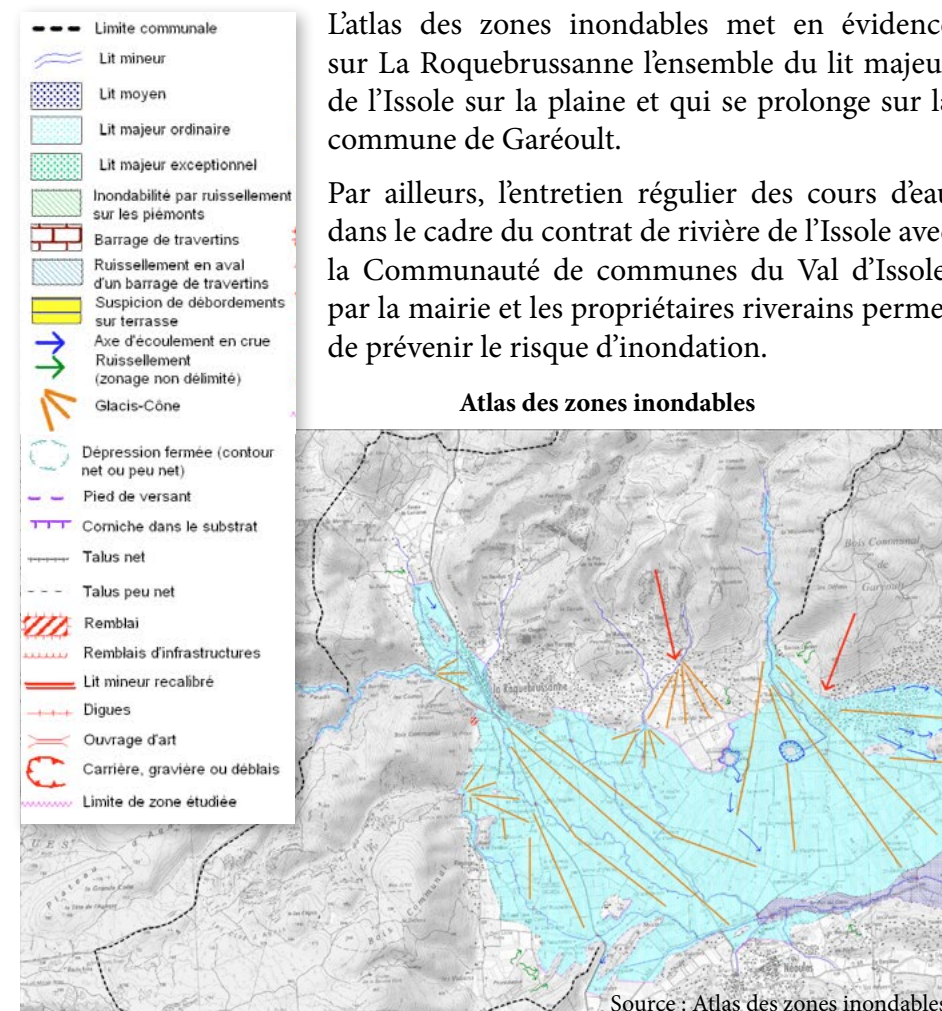
Ce risque dont l'aléa est difficilement quantifiable, du fait de l'absence d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Des études sont actuellement en cours avant la prescription d'un PPRI (selon la carte de l'état d'avancement des PPRI du Var réalisée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en février 2015).

L'atlas des zones inondables permet de cartographier les phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement des cours d'eau. Il n'a pas de valeur réglementaire en tant que tel et ne peut donc en aucun cas être opposable aux tiers comme document juridique. Seuls les PPRI disposent de ce caractère réglementaire.

L'atlas des zones inondables met en évidence sur La Roquebrussanne l'ensemble du lit majeur de l'Issole sur la plaine et qui se prolonge sur la commune de Garéoult.

Par ailleurs, l'entretien régulier des cours d'eau dans le cadre du contrat de rivière de l'Issole avec la Communauté de communes du Val d'Issole, par la mairie et les propriétaires riverains permet de prévenir le risque d'inondation.

Atlas des zones inondables



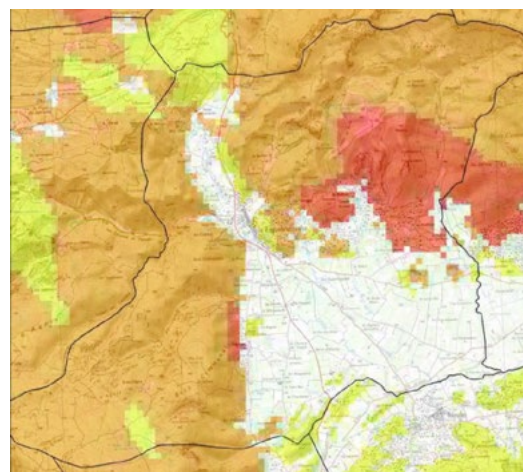
Source : Atlas des zones inondables

V - RISQUES ET NUISANCES

1.b. Le risque de feu de forêt : risque majeur

La Roquebrussanne est composée en grande partie par des boisements et sur les 3705 ha de superficie communale, 2589 ha sont combustibles. Elle est donc soumise à un risque de «grand incendie catastrophe». Le risque de feu de forêt couvre un large territoire dont principalement le massif de la Loube et le plateau d'Agnis comme en témoigne la carte des aléas des feux de forêt.

Carte des aléas des feux de forêt



Source : Plan communal de sauvegarde

Les feux se produisent préférentiellement pendant l'été dont la sécheresse de la végétation et de l'atmosphère, accompagnée d'une faible teneur en eau des sols, est favorable aux incendies.

En 30 ans, 45 incendies ont été recensés. Les principaux feux de forêt datent de 1989 sur le massif de la Loube (1000 hectares) et 2006 (3 hectares au chemin des Baumes). Le risque moyen annuel sur La Roquebrussanne est de 1,32%.

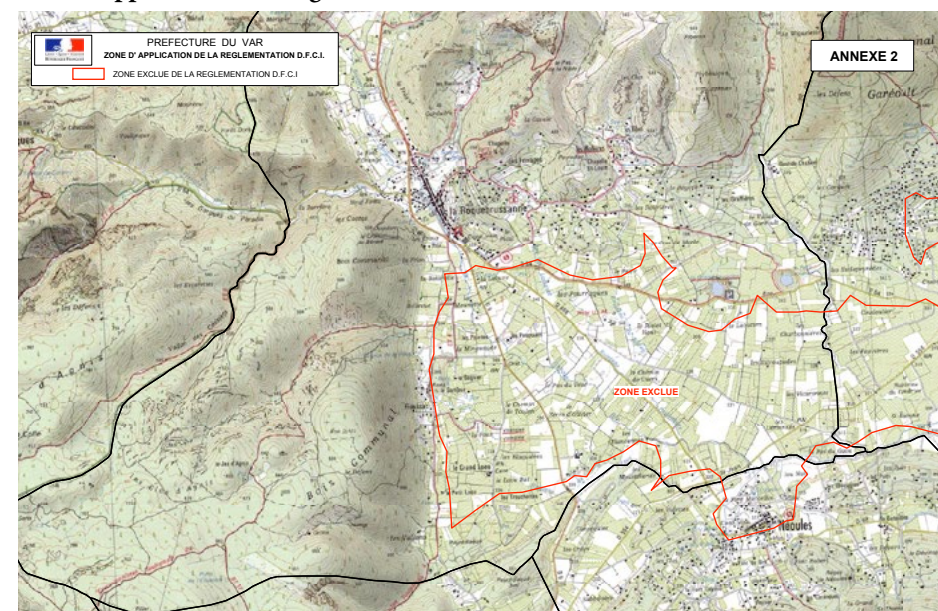
Les feux de forêt présentent, dans un premier temps, un risque majeur pour la population et les biens. Ils engendrent, dans un second temps, d'autres risques. En effet, après un feu de forêt le ruissellement, l'érosion et les mouvements du sol sont accentués. Ainsi les phénomènes d'érosion lente favorisent également les risques de mouvements de terrain.

Afin de lutter contre ce risque, le territoire communal est soumis à la réglementation de la Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) hormis la plaine de La Roquebrussanne (voir carte ci-contre). Par ailleurs, la commune est intégrée à la zone du Plan Intercommunal

de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du pays brignolais qui couvre 20 communes. Ce programme permet d'entretenir les forêts et d'aménager des pistes de défense forestière contre les incendies. D'autres mesures de protections sont réalisées sur la commune tels que des aménagements de terrain en matière de défense contre l'incendie : pistes d'accès pompiers, pare-feux, installation de citernes d'eau accessibles aux engins terrestres et aériens, etc.

Avec le renforcement de la prise en compte des risques au sein des documents d'urbanisme et face à un aléa des feux de forêt qui reste difficile à anticiper sur la commune, la révision du PLU doit prendre les devants et proposer un zonage qui prenne en compte les observations relatées au sein de la cartographie des aléas des feux de forêt. Une attention particulière devra être apportée sur les zones d'habitat diffus qui présentent un risque plus important, ainsi qu'en matière d'accessibilité.

Zone d'application de la réglementation de la Défense de la Forêt Contre les Incendies

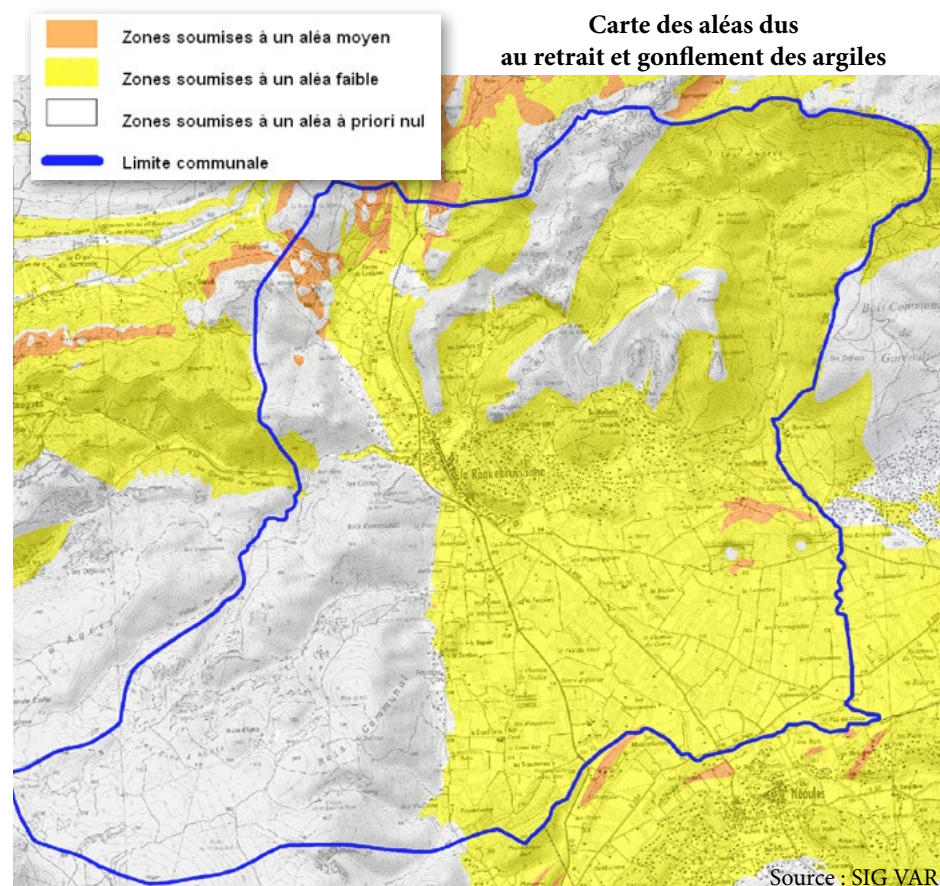


V - RISQUES ET NUISANCES

1.c. Le risque de mouvement de terrains : relativement faible

De part son relief, son hydrographie et la nature de son sol, la commune de La Roquebrussanne est soumise aux risques de mouvements de terrains et particulièrement en raison de :

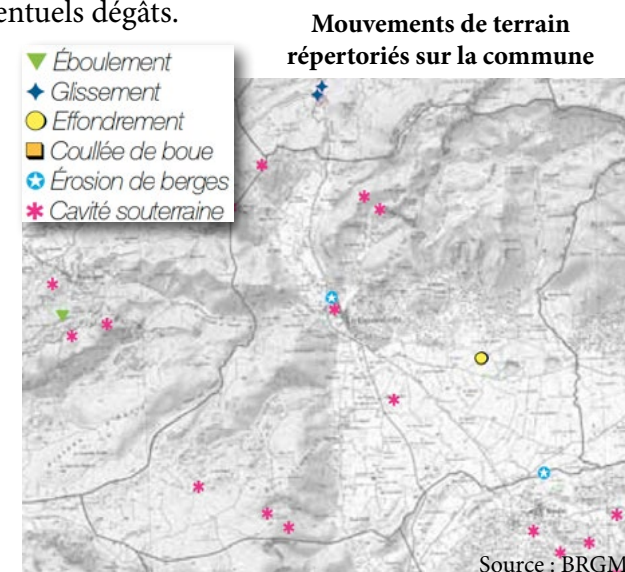
- l'érosion de berges de l'Issole à proximité de la maison de retraite,
- l'effondrement constaté chemin du Cros de l'escalier,
- le retrait-gonflement des argiles.



Il est très difficile, pour des raisons autant techniques que financières, de suivre en permanence l'évolution des mouvements de terrain et de disposer de systèmes d'alerte.

Une des causes principale des mouvements de terrains est due au «retrait-gonflement» des argiles. Ce risque est dû à des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols liés à la propriété qu'ont certains argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption. Ce «retrait-gonflement» successif des terrains argileux peut être accentué par la présence d'arbres à proximité et peut engendrer des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement de dallages, rupture de canalisations enterrées. La plaine de La Roquebrussanne et une partie du massif de la Loube sont soumis à un risque faible lié au retrait et au gonflement des sols argileux. Par contre, les zones au Nord-Ouest de la commune et au Nord des Laouciens présentent un risque plus élevé. Sur tous ces secteurs à risque, la mise en œuvre de règles simples en matière de construction permet d'anticiper d'éventuels dégâts.

La Roquebrussanne est également un territoire riche en eau, où la géologie met également en avant la présence d'aquifères, de rivières souterraines et de cavités favorables à la création d'abris (grottes rupestres). Dans ce contexte, le risque d'effondrement de cavités souterraines est potentiellement existant.



V - RISQUES ET NUISANCES

1.d. Le risque sismique : négligeable

La totalité de la commune de La Roquebrussanne est classée dans une zone de sismicité faible (zone 2). La réglementation parasismique impose des règles de construction pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV et sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégories IV.

La classification des constructions de catégorie III comprend : les ERP de catégories 1, 2 et 3, les habitations collectives, les bureaux de hauteur supérieure à 28 m, les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, les établissements sanitaires et sociaux, les centres de production collective d'énergie et les établissements scolaires.

La classification des constructions de catégorie IV comprend : les bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public, les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise et les centres météorologiques.

Les grandes lignes de ces règles de constructions parasismiques sont :

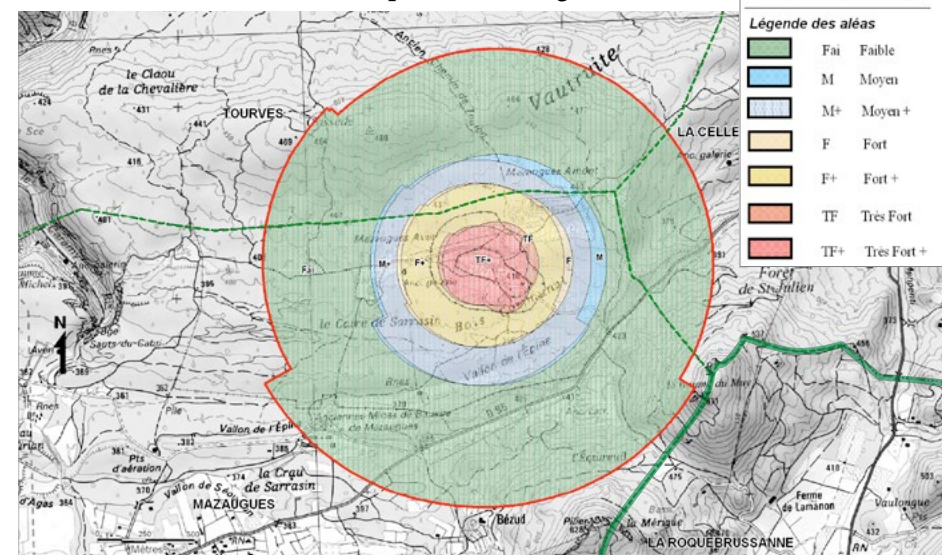
- la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu,
- la qualité des matériaux utilisés,
- la conception globale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformation),
- l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment,
- la bonne exécution des travaux.

2. Risque liés aux industries et aux transports

2.a. Le risque technologique

La commune de La Roquebrussanne est soumise à un risque technologique lié à la présence de l'établissement industriel Titanobel classé SEVESO. Ce fabricant d'explosifs civils est implanté sur le lieu-dit du Caire du Sarrasin sur la commune de Mazaugues. Cet établissement soumis à autorisation avec servitudes est encadré par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Les risques liés à cette installation industrielle sont les risques d'explosion, toxique et dans une moindre mesure l'incendie et doivent pris en compte dans le PLU. Néanmoins, le périmètre de danger de 1370 mètres n'est pas installé sur le territoire de La Roquebrussanne et par conséquent, le risque est relativement faible.

Carte des aléas des risques technologiques liés à l'établissement industriel Titanobel implanté à Mazaugues



Source : Note de présentation - Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des communes de Mazaugues, Tourves, La Celle et La Roquebrussanne

V - RISQUES ET NUISANCES

2.b. Le risque transport de matières dangereuses

La commune de La Roquebrussanne est soumise à un risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) du fait de sa situation et de la présence d'axes routiers structurants. Les axes routiers principaux sont les routes départementales D5 et la D64. Des routes secondaires au Sud-Est de la commune sont également soumises à un risque de TMD.

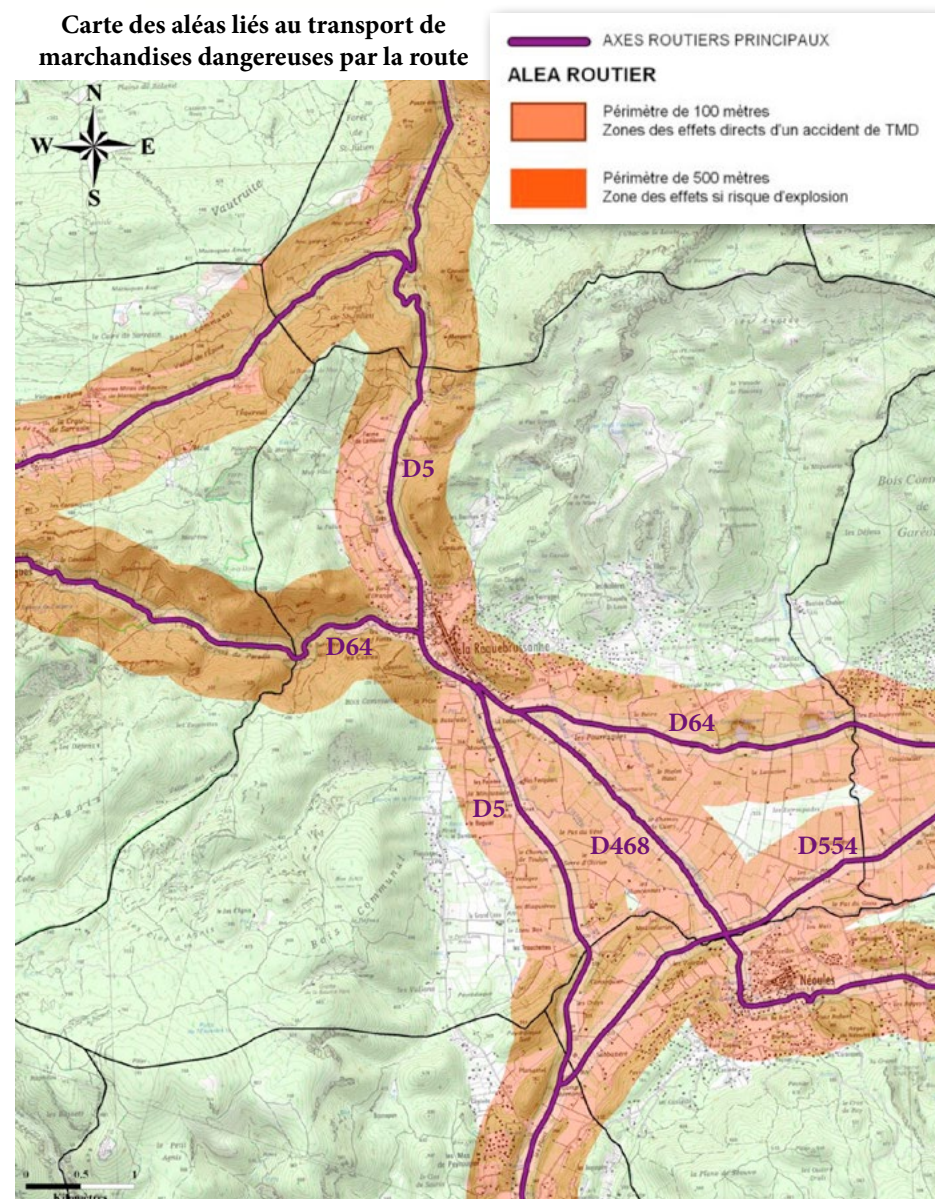
Les accidents peuvent se produire lors du transport de marchandises et peuvent présenter des risques pour la population et l'environnement. Trois types d'effets peuvent alors être observés voire même associés :

- des explosions
- des incendies
- des dégagements toxiques

2.c. Transport électrique

La Roquebrussanne est également traversée par une ligne électrique de haute tension (63 000 volts) allant des communes d'Escarelle à Signes. Cet ouvrage électrique parcourt le plateau d'Agnis et le versant Ouest du vallon de Lamanon.

Carte des aléas liés au transport de marchandises dangereuses par la route



Source : Plan communal de sauvegarde de La Roquebrussanne

V - RISQUES ET NUISANCES

3. Les nuisances relativement faibles

3.a. Nuisances sonores

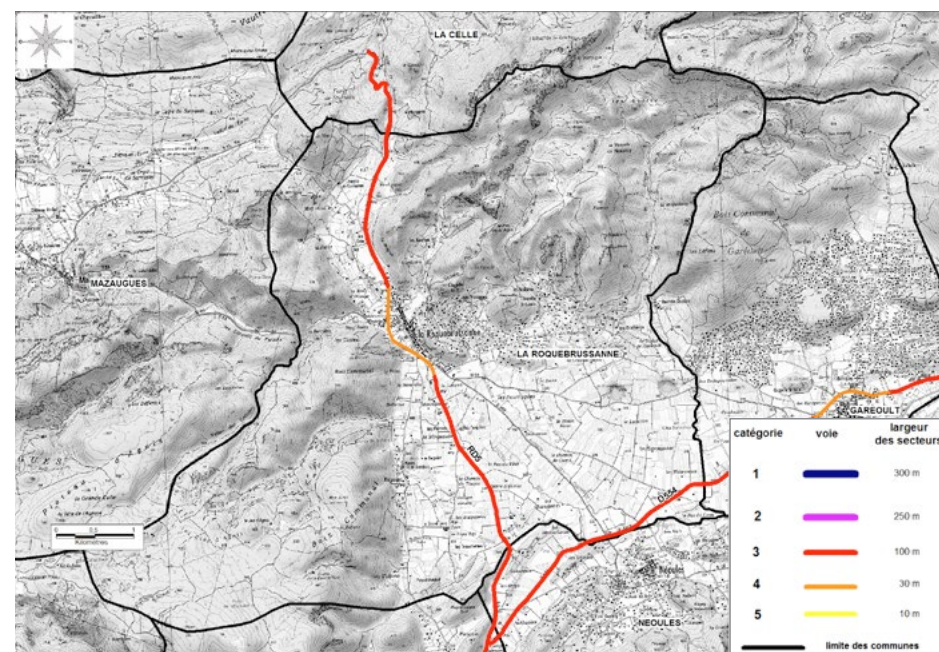
Le bruit pose des problématiques de santé publique et constitue depuis plusieurs années l'une des préoccupations majeures des aménageurs. Dans ce contexte, la révision du PLU doit permettre de prendre en compte les contraintes liées à cette nuisance en proposant des aménagements adaptés aux contraintes acoustiques de certains secteurs.

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer, après consultation des communes, les infrastructures de transports produisant des nuisances sonores. Sur le territoire communal, deux axes ont été identifiés :

- la route départementale D5 qui parcourt la commune du Nord au Sud
- la route départementale D554 qui traverse le Sud-Ouest de la plaine

Ces voies sont classées en catégorie 3 hormis le contournement du village qui est classé en catégorie 2. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres distingue cinq catégories : de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante. De part et d'autre du bord de la chaussée sont délimités des «secteurs affectés par le bruit» à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôtel, etc.) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur. La largeur maximale des secteurs où s'appliquent ces règles de construction particulières dépend de la catégorie sonore du tronçon. Seul le contournement du village présente une largeur de 50 mètres contrairement à la bande de 100 mètres dans les secteurs agricoles.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres



Source : SIG VAR



V - RISQUES ET NUISANCES

3.b. Pollution atmosphérique

Le développement de la législation européenne et nationale relative à la qualité de l'air (directives, loi sur l'air de 1996) a largement contribué à l'amélioration des connaissances sur ce thème et à leur diffusion. En Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la surveillance et l'information sur la qualité de l'air sont assurées principalement par ATMO PACA, association du réseau national ATMO, agréée par le ministère de l'Environnement. A l'échelle régionale, l'air est globalement de bonne qualité.

La Roquebrussanne ne dispose pas de site de mesure mais nous pouvons supposer qu'au regard de son urbanisation et de sa localisation en milieu rural que le risque de pollution de l'air sur la commune est mineur. En effet, en règle générale, les sources d'émissions polluantes dans le Haut Pays et le Cœur de Var sont beaucoup moins nombreuses que sur la bande côtière très urbanisée.

La pollution atmosphérique à La Roquebrussanne est principalement liée, d'une part, à la circulation automobile (impliquant des pollutions au CO₂ et à l'azote) et d'autre part, à la formation d'ozone. Concernant la pollution à l'ozone, les niveaux les plus élevés ne sont pas mesurés en centre-ville, mais au sein des secteurs ruraux et périurbains des grandes agglomérations. En effet, en centre urbain, l'ozone est consommée par le monoxyde d'azote. La commune est donc potentiellement soumise à ce type de pollution particulièrement lors d'un fort ensoleillement et en l'absence de vents en période estivale.

Dans le cadre de la révision du PLU, des mesures (zonage et règlement) peuvent être prises pour favoriser l'utilisation des modes doux et des transports en commun, mais aussi pour limiter directement l'utilisation de la voiture. Ces mesures contribueront à la réduction des pollutions de l'air liées aux circulations automobiles.

3.c. Pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement.

Il existe deux catégories de pollutions : les pollutions diffuses (certaines pratiques agricoles ou retombées de pollution atmosphériques) ou ponctuelles (industriel).

Le site Basol (la base de données sur les sites et sols pollués) ne recense aucun site potentiellement pollué sur la commune. Par contre, le site Basias (la base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante) recense 9 sites qui peuvent potentiellement impacter la nature des sols. Sur ces 9 sites, dont 3 encore en activités, sont identifiés des dépôts de gaz, d'épaves de voitures, de métaux, un four à chaux (appelé carrières Estienne), une distillerie, un moulin à huile, une station service, etc.

Les pollutions agricoles liées à l'exploitation intensive peuvent constituer une source de pollution notamment par les apports qu'elles génèrent (déjections animales, engrais chimiques, pesticides, etc.). Néanmoins, l'agriculture intensive n'est pas représentative des exploitations agricoles à La Roquebrussanne. Par conséquent, les pollutions agricoles ne sont pas très importantes sur le territoire.



VI - ÉNERGIES RENOUVELABLES

Depuis plus d'un siècle, la concentration des gaz à effets de serre ne cesse d'augmenter au point que la communauté scientifique prévoit des hausses de température sans précédent, aux conséquences dramatiques pour nos sociétés. Suite à la conférence de Kyoto de 1997, la France s'est dotée, en juillet 2004, d'un Plan Climat. Son objectif est de stabiliser nos émissions de gaz à effet de serre, et de les diviser par quatre d'ici 2050 par rapport à 1990.

La loi de Programmation fixant les Orientations de la Politique énergétique (POPE) du 13 juillet 2005 poursuit la lutte contre l'émission des gaz à effets de serre tout en traitant des enjeux de maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelables. Cette loi fixe les orientations de la politique énergétique de la France en proposant une stratégie énergétique sur 4 axes majeurs :

- maîtriser la demande d'énergie ;
- diversifier le «bouquet énergétique» ;
- promouvoir la recherche dans le domaine de l'énergie ;
- assurer des moyens de transport et de stockage de l'énergie, adaptés aux besoins.

La région PACA compte parmi les régions plus consommatrices d'énergies en France. Seuls 10% de la consommation totale d'énergie régionale proviennent de la production d'énergie renouvelable régionale. Deux-tiers de cette production sont issus de la production hydroélectrique, et 95% du tiers restants proviennent de la biomasse sous forme de chaleur. La loi Grenelle de 2009 fixe l'objectif d'atteindre une part de 23 % d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie finale à l'horizon 2020. La Provence Verte inscrit dans une région aux potentiels de développement d'énergies renouvelables importants apparaît comme un territoire particulièrement remarquable. Le SCoT de la Provence Verte a fait le choix de tendre à un objectif de 40% d'énergie consommée issues d'énergies renouvelables, ce qui permettra de répondre aux objectifs départementaux, régionaux et nationaux.

1. La filière bois-énergie

Sous l'impulsion des politiques publiques locales, notamment au travers du programme « 1000 chaufferies bois » mis en place de 2007 à 2012 par la fédération des communes forestières, la filière bois-énergie s'est considérablement développée en région PACA.

La filière bois-énergie est un secteur porteur, qui a de l'avenir en Provence Verte, du fait d'un gisement de biomasse important. Outre l'utilisation traditionnelle du bois-bûche pour le chauffage individuel, la filière des plaquettes forestières se développe, via la création de plates-formes de broyage, de stockage de plaquettes et de chaufferies-bois, permettant d'utiliser les déchets d'élagage, les rémanents forestiers, les résidus de débroussaillage, les végétaux des déchetteries, etc.

La commune de La Roquebrussanne a demandé une note d'opportunité sur ces équipements (d'après la mission régionale bois énergie en 2012). En effet, la mise en place d'une chaudière bio-masse collective pourrait alimenter les bâtiments communaux ou des logements. Ce serait également un moyen de diversifier les ressources énergétiques et de promouvoir les énergies renouvelables à l'échelle de la commune et des territoires voisins.

VI - ÉNERGIES RENOUVELABLES

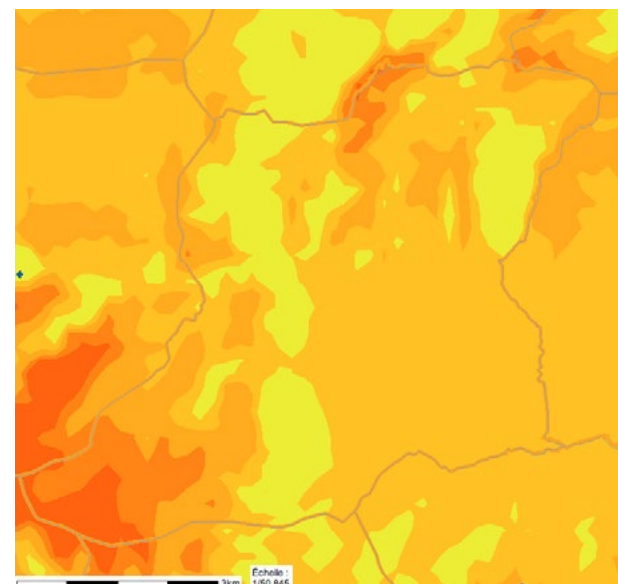
2. L'énergie solaire

Le territoire de la Provence Verte avec plus de 2750 heures d'ensoleillement par an possède une ressource solaire très importante. Ce territoire est donc particulièrement propice à la valorisation et au développement de l'énergie solaire. Toutefois, la pression foncière qui s'exerce sur les terres agricoles nécessite de maintenir au maximum les espaces ruraux dans leur état d'origine ainsi que les espaces naturels essentiels pour la biodiversité de son territoire. La Région PACA privilégie les installations qui intègrent les panneaux aux toitures des bâtiments afin de limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.

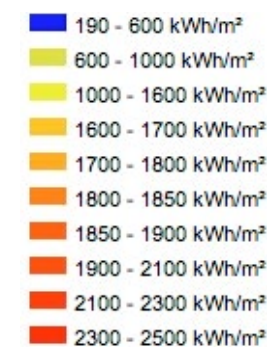
Le territoire de La Roquebrussanne possède une bonne exposition au soleil permettant de produire plus de 1000 kWh/m² et particulièrement au Sud-Ouest sur le plateau d'Agnis ainsi que sur sa plaine agricole comme en témoigne la carte ci-contre. Néanmoins, peu de constructions possèdent des panneaux solaires. Le SCoT de la Provence Verte préconise aux collectivités d'encourager notamment :

- l'installation de panneaux photovoltaïques, sur les bâtiments et équipements publics, dans les zones d'activités et zones commerciales en toiture des bâtiments, etc.
- l'installation d'équipements solaires thermiques pour les opérations de construction de logements ou de bâtiments nécessitant la production d'eau chaude.

Toutefois, une attention particulière devra être portée à la préservation de la qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments et du villages, à l'intégration paysagère des installations et au respect des règles de sécurité pour les biens et les personnes, notamment pour les Équipements Recevant du Public (ERP).



**Rayonnement direct
en incidence normal**



Source : CARMEN
(CARTographie du Ministère
chargé de l'ENvironnement)

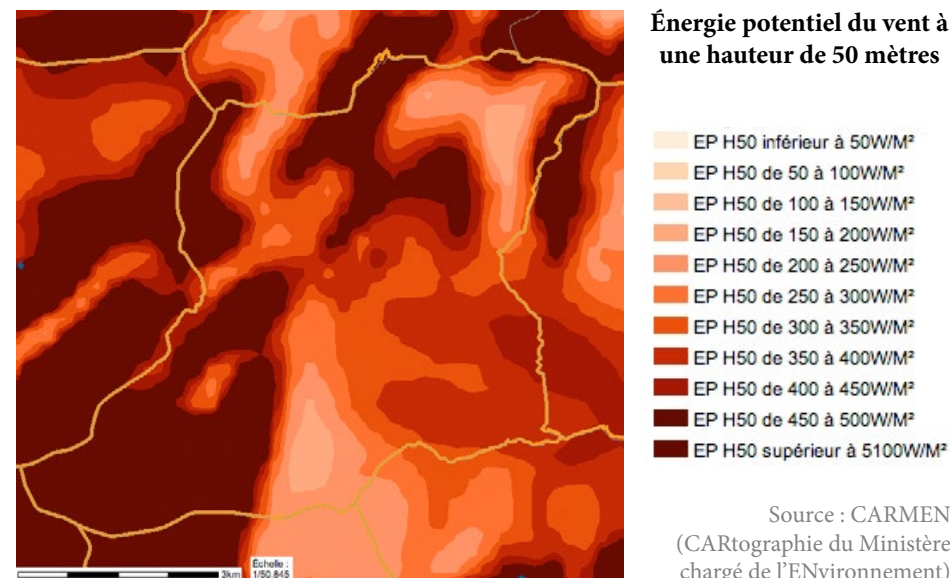
Même si la priorité est donnée aux installations intégrées au bâti, une enveloppe foncière de 195 ha est néanmoins prévue pour l'accueil de nouveaux projets de centrales photovoltaïques au sol et de parcs éoliens sur le territoire du SCoT de la Provence Verte. Ces projets cherchent à répondre aux objectifs quantitatifs de production d'énergie renouvelable visés par le SCoT de la Provence Verte.

VI - ÉNERGIES RENOUVELABLES

3. L'éolien

À l'échelle de la région PACA, l'énergie éolienne semble constituer une réelle opportunité pour le territoire. Dans ce contexte, un Schéma Régional Éolien (SRE) a été lancé en septembre 2012 afin d'identifier les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel éolien, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Le territoire de La Roquebrussanne possède une assez bonne exposition au vent hormis les secteurs de la plaine et l'Est du massif de la Loube. L'énergie potentielle du vent à une hauteur de 50 m au dessus du sol met en avant un bon potentiel variant de 250W/m² à plus de 510W/m² au niveau de certains points hauts. Cependant, comme le montre la carte, il faut prendre en compte que les principaux secteurs d'enjeux (ceux où le potentiel éolien est supérieur à 350W/m²) se situent essentiellement sur les hauteurs de la commune (le plateau d'Agnis et la montagne de la Loube), ainsi qu'à l'Est de la plaine agricole. Ces secteurs forestiers et agricoles sont reconnus pour leurs richesses écologiques et paysagères et sont également classés en ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique). De surcroît, l'implantation d'un projet éolien sur les hauteurs de la commune impacterait fortement le paysage. D'ailleurs le Schéma Régional Éolien (SRDE) a identifié le massif de la Loube comme étant d'une «sensibilité paysagère majeure». Pour ces raisons le SRE n'a pas identifié la commune de La Roquebrussanne comme étant un secteur favorable pour l'implantation d'un projet éolien.



4. Hydroélectricité

Malgré la présence importante du réseau hydrographique sur la commune de La Roquebrussanne, exploiter la ressource hydraulique n'est pas envisageable. En effet, le faible débit de la rivière de l'Issole est difficilement mobilisable pour un projet hydroélectrique.

VII - GESTION ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

La loi du 13 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux a été complétée par la loi du 13 juillet 1992. Cette dernière insiste sur la valorisation des déchets ménagers et assimilés, ainsi que sur l'interdiction de mise en décharge, à partir de 2002, de déchets bruts n'ayant pas fait l'objet de valorisation.

Les lois Grenelle ont relancé cette politique des déchets de manière très ambitieuse axée sur la prévention et la réduction de la quantité de déchets. Elles prévoient notamment que les plans départementaux d'élimination des déchets intègrent des objectifs de réduction de la production de déchets et de recyclage et fixent une limite aux capacités d'incinération et d'enfouissement. Ces objectifs doivent avoir comme finalité une valorisation matière correspondant au moins à 40 % des déchets produits.

Si le territoire de la Provence Verte est assez bien structuré en matière de collecte sélective, un certain nombre de problématiques subsistent en matière de déchets : un taux de valorisation des déchets relativement faible, une augmentation de la production des déchets attendue avec l'accueil de nouvelles populations et d'activités, une collecte insuffisante de biodéchets, un nombre insuffisant d'installations de prise en charge des déchets, une capacité insuffisante des installations de stockage actuelles.

En Provence Verte, le gisement global de déchets ménagers et assimilés s'élève à environ 66 000 tonnes dont moins de 30 % sont valorisés, le reste étant stocké sur les Installations de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) du Balançon et de Ginasservis.

Au vu de ces éléments, l'objectif global du SCoT est bien de passer d'une logique d'élimination à une logique de prévention, de gestion intégrée et optimisée sur le territoire en privilégiant un principe de proximité. Ceci dans une optique économique pour maîtrise des coûts, environnementale pour limitation des impacts sur le milieu, économie de matières premières, diminution des GES... et de santé publique.

1. L'organisme de gestion des déchets

La communauté de communes du Val d'Issole, dotée de la compétence «collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés», a déléguée depuis 2011, cette compétence au Syndicat Intercommunal à Valorisation d'Élimination des Déchets (SIVED). La gestion et le traitement des ordures ménagères de La Roquebrussanne est, par conséquent, assurés par le SIVED.

Ce syndicat, à vocation unique, a pour compétence l'élimination et la valorisation des déchets ménagers à l'échelle des 16 communes membres, soit 54 000 habitants. Cette gestion ne s'effectue pas en régie mais en délégation de service public avec différentes entreprises du secteur.

2. Le ramassage des déchets

Le ramassage des ordures ménagères (bacs de regroupement et individuels) à lieu deux fois par semaine. Des colonnes enterrées sont installées dans le village afin de ne pas encombrer l'espace public. Les emballages ménagers (dans des sacs ou dans des bacs de regroupement) sont ramassés uniquement le mardi matin. La collecte sélective JMR (Journaux, Magasines et Revues), verre, textiles et Déchets des Activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI)) est organisée autour de points d'apport volontaire répartie sur la commune.

Espace de Tri «le Loouoron» ouvert en 2008



Un espace de tri «le Loouoron» a ouvert en 2008 à La Roquebrussanne. Ce centre organise la collecte et la récupération des déchets apportés par les ménages. Les artisans et commerçants sont également acceptés sous certaines conditions.

VII - GESTION ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

3. La production de déchets

En région PACA, la production de déchets par habitant reste une des plus élevées de l'Hexagone (500 kg/hab/an). Cependant, la production moyenne de déchets (tout confondu) en 2012 sur le territoire des 16 communes membre du SIVED est de 762 kg/hab/an. Un chiffre relativement élevé où le SIVED met en place des interventions de communication afin de sensibiliser la population au tri et à la valorisation des matériaux. Le syndicat distribue également des composteurs dans le but de réduire au maximum la quantité de déchets produits par les ménages. Par ailleurs, le SCoT de la Provence Verte observe d'une manière générale une baisse de la production de déchets par logement.

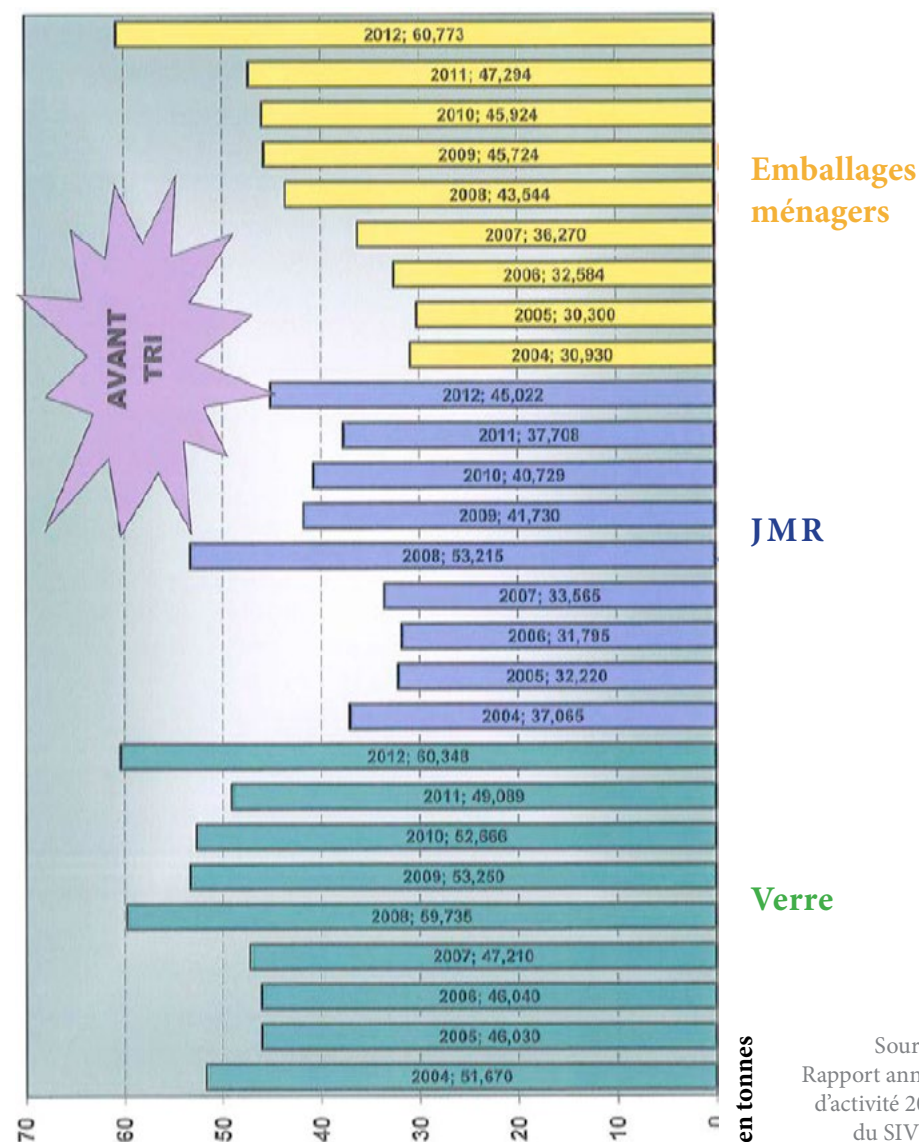
À La Roquebrussanne, la production de déchets ramassée depuis la collecte sélective a relativement augmenté. Cela s'explique par l'augmentation de la population. En effet, entre 2004 et 2012, nous pouvons constater une augmentation de la population de plus de 300 personnes. Par ailleurs, nous pouvons supposer que cela est également dû à une prise de conscience plus importante de la population vis-à-vis de la valorisation des déchets et que la gestion et l'organisation du ramassage des déchets fut amélioré au cours de ces années.

4. Valorisation et élimination des déchets

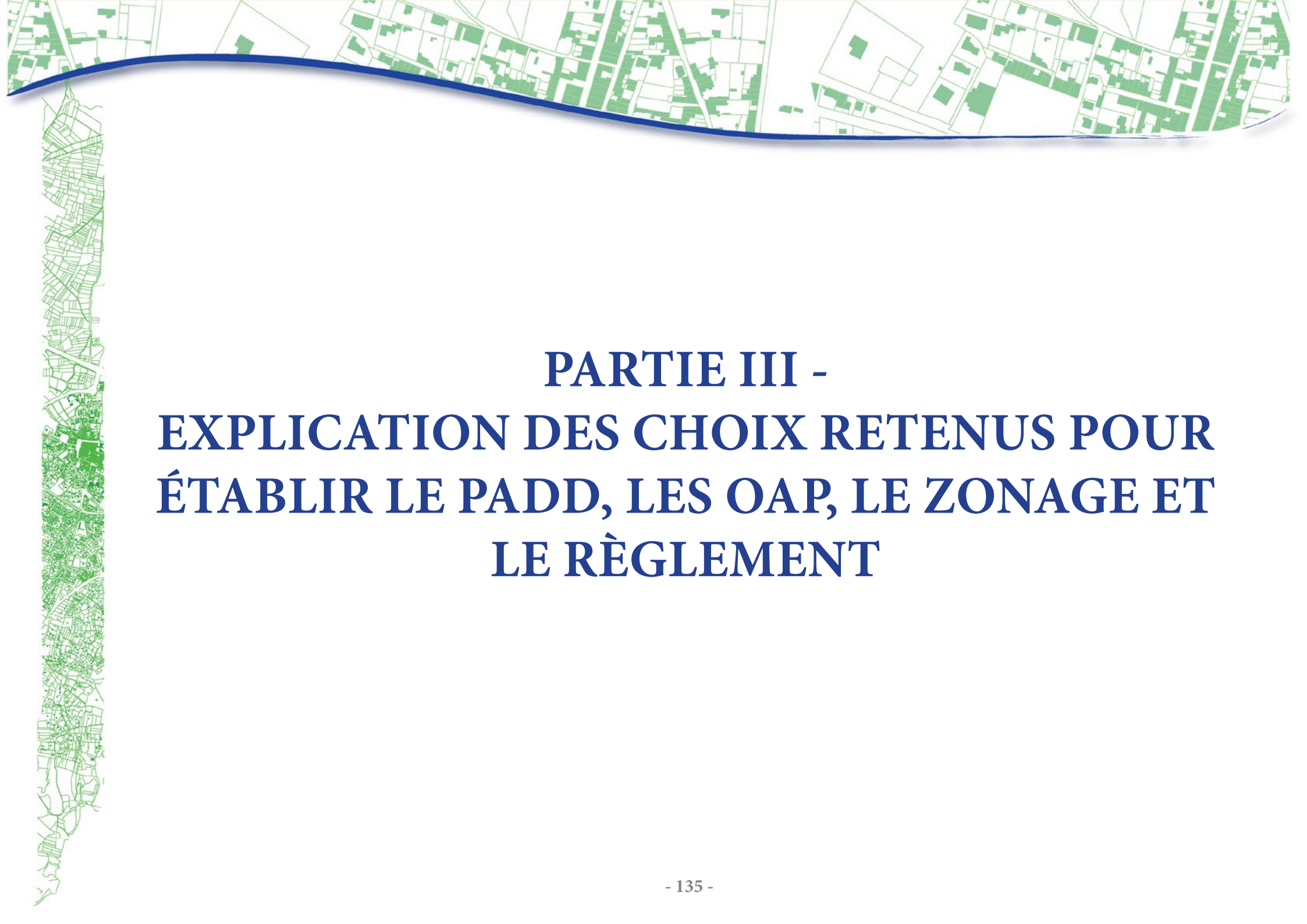
Après collecte, les déchets passent par une plateforme de transfert où un premier regroupement est effectué. Les déchets valorisables sont ensuite envoyés au centre de Tri du Muy. Les déchets non valorisables sont envoyés à la déchetterie la plus proche situé dans la commune limitrophe de La Roquebrussanne. Pour le traitement final des déchets ménagers, ils sont envoyés au centre d'enfouissement du Cannel-des-Maures.

Pour diminuer au maximum la part résiduelle des déchets, le SIVED investit dans des projets innovants avec la création d'une plate forme déchets verts – déchets bois et de Ressourcerie-Recyclerie.

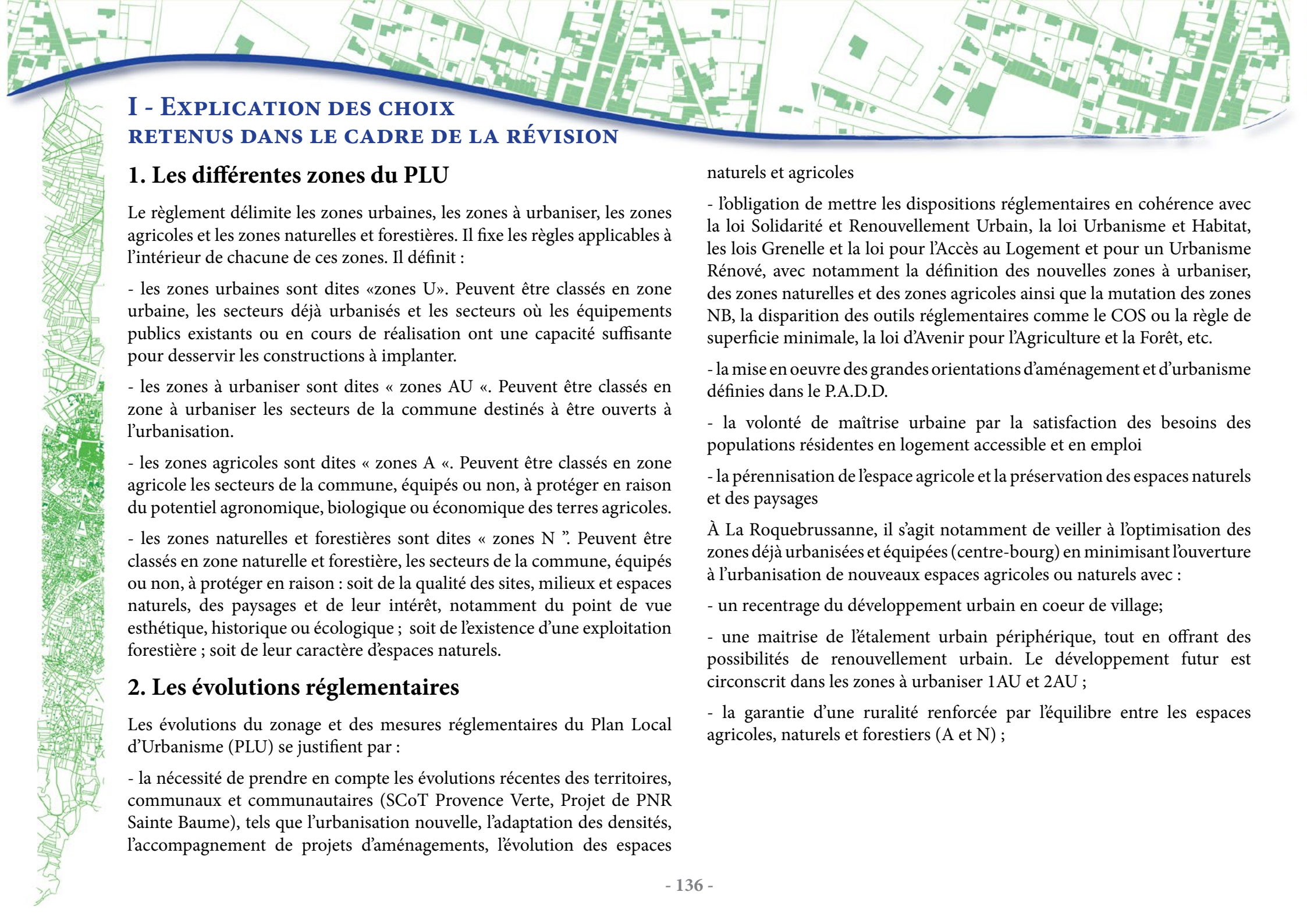
Évolution de la collecte sélective - par catégorie sur la commune de La Roquebrussanne



Source :
Rapport annuel
d'activité 2012
du SIVED

The background of the slide features a stylized map of a city or town. The map is rendered in green lines and shapes on a white background. It shows a network of streets, blocks, and larger areas that might represent parks or commercial zones. The map is partially obscured by a dark blue curved line at the top and a vertical strip on the left side.

PARTIE III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP, LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DE LA RÉVISION

1. Les différentes zones du PLU

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Il définit :

- les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- 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.
- 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 : 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

2. Les évolutions réglementaires

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se justifient par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communaux et communautaires (SCoT Provence Verte, Projet de PNR Sainte Baume), tels que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, l'accompagnement de projets d'aménagements, l'évolution des espaces

naturels et agricoles

- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la loi Urbanisme et Habitat, les lois Grenelle et la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, avec notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles ainsi que la mutation des zones NB, la disparition des outils réglementaires comme le COS ou la règle de superficie minimale, la loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt, etc.

- la mise en oeuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.

- la volonté de maîtrise urbaine par la satisfaction des besoins des populations résidentes en logement accessible et en emploi

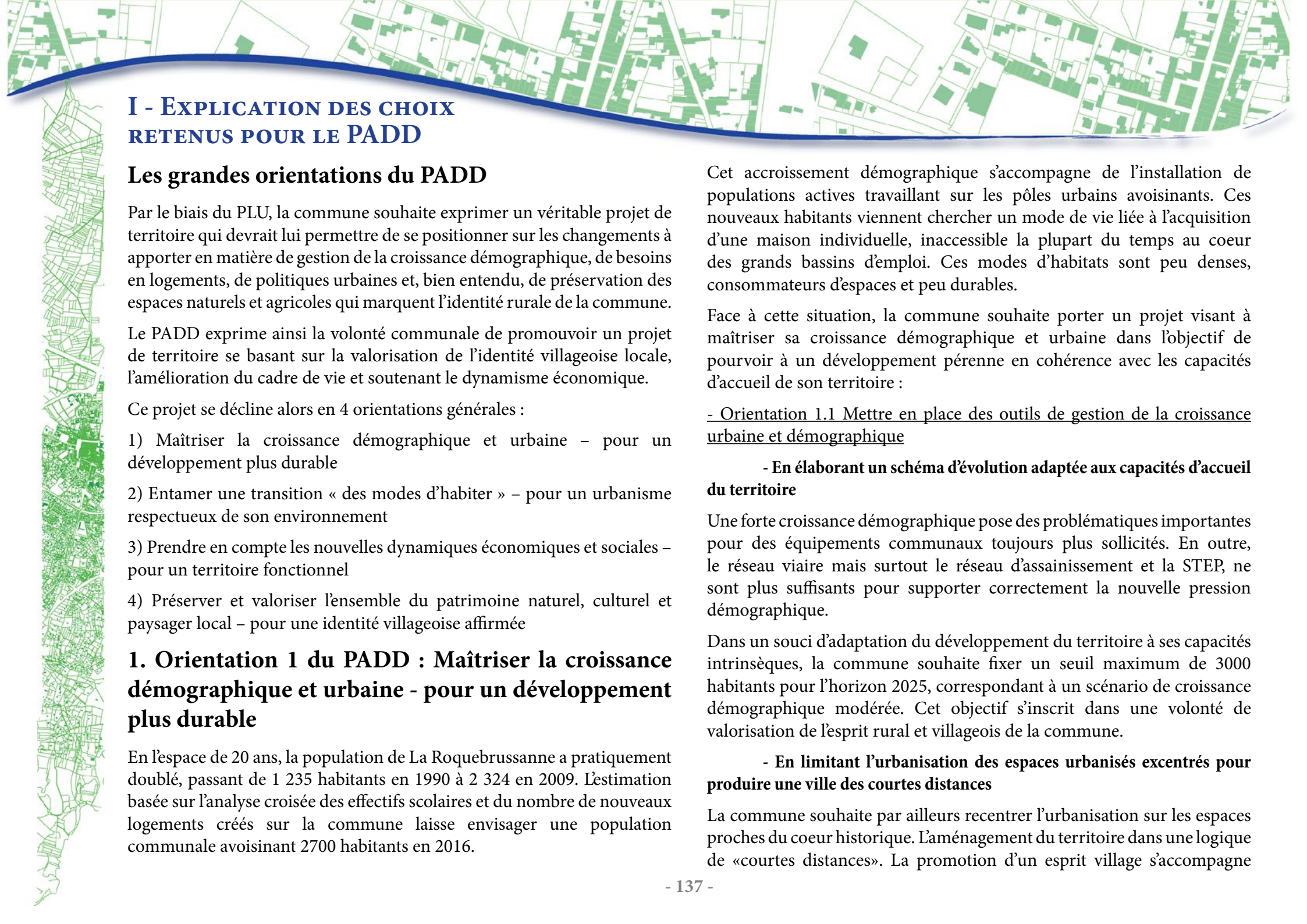
- la pérennisation de l'espace agricole et la préservation des espaces naturels et des paysages

À La Roquebrussanne, il s'agit notamment de veiller à l'optimisation des zones déjà urbanisées et équipées (centre-bourg) en minimisant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturels avec :

- un recentrage du développement urbain en coeur de village;

- une maîtrise de l'étalement urbain périphérique, tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain. Le développement futur est circonscrit dans les zones à urbaniser 1AU et 2AU ;

- la garantie d'une ruralité renforcée par l'équilibre entre les espaces agricoles, naturels et forestiers (A et N) ;



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les grandes orientations du PADD

Par le biais du PLU, la commune souhaite exprimer un véritable projet de territoire qui devrait lui permettre de se positionner sur les changements à apporter en matière de gestion de la croissance démographique, de besoins en logements, de politiques urbaines et, bien entendu, de préservation des espaces naturels et agricoles qui marquent l'identité rurale de la commune.

Le PADD exprime ainsi la volonté communale de promouvoir un projet de territoire se basant sur la valorisation de l'identité villageoise locale, l'amélioration du cadre de vie et soutenant le dynamisme économique.

Ce projet se décline alors en 4 orientations générales :

- 1) Maîtriser la croissance démographique et urbaine – pour un développement plus durable
- 2) Entamer une transition « des modes d'habiter » – pour un urbanisme respectueux de son environnement
- 3) Prendre en compte les nouvelles dynamiques économiques et sociales – pour un territoire fonctionnel
- 4) Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel, culturel et paysager local – pour une identité villageoise affirmée

1. Orientation 1 du PADD : Maîtriser la croissance démographique et urbaine - pour un développement plus durable

En l'espace de 20 ans, la population de La Roquebrussanne a pratiquement doublé, passant de 1 235 habitants en 1990 à 2 324 en 2009. L'estimation basée sur l'analyse croisée des effectifs scolaires et du nombre de nouveaux logements créés sur la commune laisse envisager une population communale avoisinant 2700 habitants en 2016.

Cet accroissement démographique s'accompagne de l'installation de populations actives travaillant sur les pôles urbains avoisinants. Ces nouveaux habitants viennent chercher un mode de vie liée à l'acquisition d'une maison individuelle, inaccessible la plupart du temps au cœur des grands bassins d'emploi. Ces modes d'habitats sont peu denses, consommateurs d'espaces et peu durables.

Face à cette situation, la commune souhaite porter un projet visant à maîtriser sa croissance démographique et urbaine dans l'objectif de pourvoir à un développement pérenne en cohérence avec les capacités d'accueil de son territoire :

- Orientation 1.1 Mettre en place des outils de gestion de la croissance urbaine et démographique

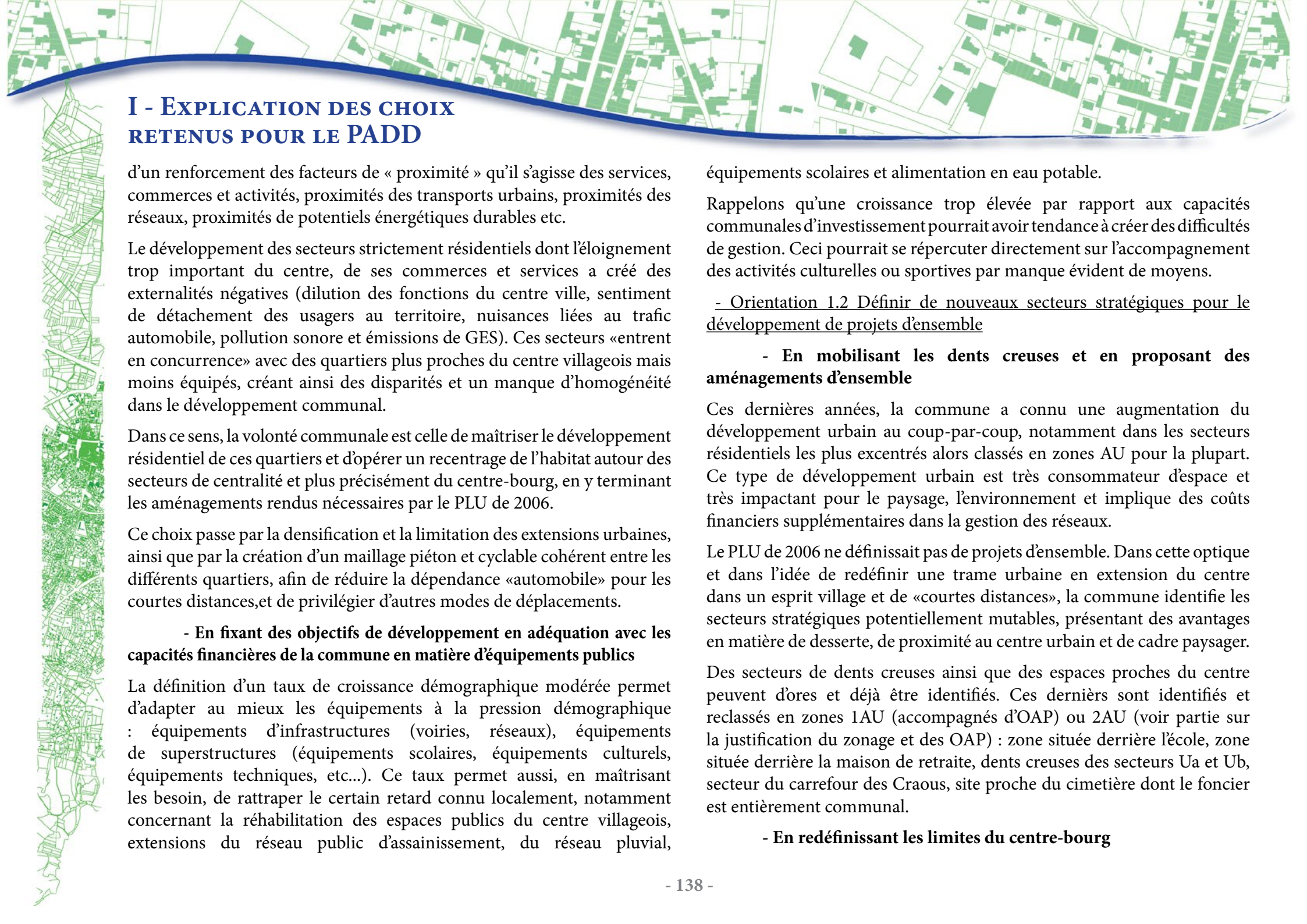
- En élaborant un schéma d'évolution adaptée aux capacités d'accueil du territoire

Une forte croissance démographique pose des problématiques importantes pour des équipements communaux toujours plus sollicités. En outre, le réseau viaire mais surtout le réseau d'assainissement et la STEP, ne sont plus suffisants pour supporter correctement la nouvelle pression démographique.

Dans un souci d'adaptation du développement du territoire à ses capacités intrinsèques, la commune souhaite fixer un seuil maximum de 3000 habitants pour l'horizon 2025, correspondant à un scénario de croissance démographique modérée. Cet objectif s'inscrit dans une volonté de valorisation de l'esprit rural et villageois de la commune.

- En limitant l'urbanisation des espaces urbanisés excentrés pour produire une ville des courtes distances

La commune souhaite par ailleurs recentrer l'urbanisation sur les espaces proches du cœur historique. L'aménagement du territoire dans une logique de « courtes distances ». La promotion d'un esprit village s'accompagne



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

d'un renforcement des facteurs de « proximité » qu'il s'agisse des services, commerces et activités, proximités des transports urbains, proximités des réseaux, proximités de potentiels énergétiques durables etc.

Le développement des secteurs strictement résidentiels dont l'éloignement trop important du centre, de ses commerces et services a créé des externalités négatives (dilution des fonctions du centre ville, sentiment de détachement des usagers au territoire, nuisances liées au trafic automobile, pollution sonore et émissions de GES). Ces secteurs « entrent en concurrence » avec des quartiers plus proches du centre villageois mais moins équipés, créant ainsi des disparités et un manque d'homogénéité dans le développement communal.

Dans ce sens, la volonté communale est celle de maîtriser le développement résidentiel de ces quartiers et d'opérer un recentrage de l'habitat autour des secteurs de centralité et plus précisément du centre-bourg, en y terminant les aménagements rendus nécessaires par le PLU de 2006.

Ce choix passe par la densification et la limitation des extensions urbaines, ainsi que par la création d'un maillage piéton et cyclable cohérent entre les différents quartiers, afin de réduire la dépendance « automobile » pour les courtes distances, et de privilégier d'autres modes de déplacements.

- En fixant des objectifs de développement en adéquation avec les capacités financières de la commune en matière d'équipements publics

La définition d'un taux de croissance démographique modérée permet d'adapter au mieux les équipements à la pression démographique : équipements d'infrastructures (voiries, réseaux), équipements de superstructures (équipements scolaires, équipements culturels, équipements techniques, etc...). Ce taux permet aussi, en maîtrisant les besoins, de rattraper le certain retard connu localement, notamment concernant la réhabilitation des espaces publics du centre villageois, extensions du réseau public d'assainissement, du réseau pluvial,

équipements scolaires et alimentation en eau potable.

Rappelons qu'une croissance trop élevée par rapport aux capacités communales d'investissement pourrait avoir tendance à créer des difficultés de gestion. Ceci pourrait se répercuter directement sur l'accompagnement des activités culturelles ou sportives par manque évident de moyens.

- Orientation 1.2 Définir de nouveaux secteurs stratégiques pour le développement de projets d'ensemble

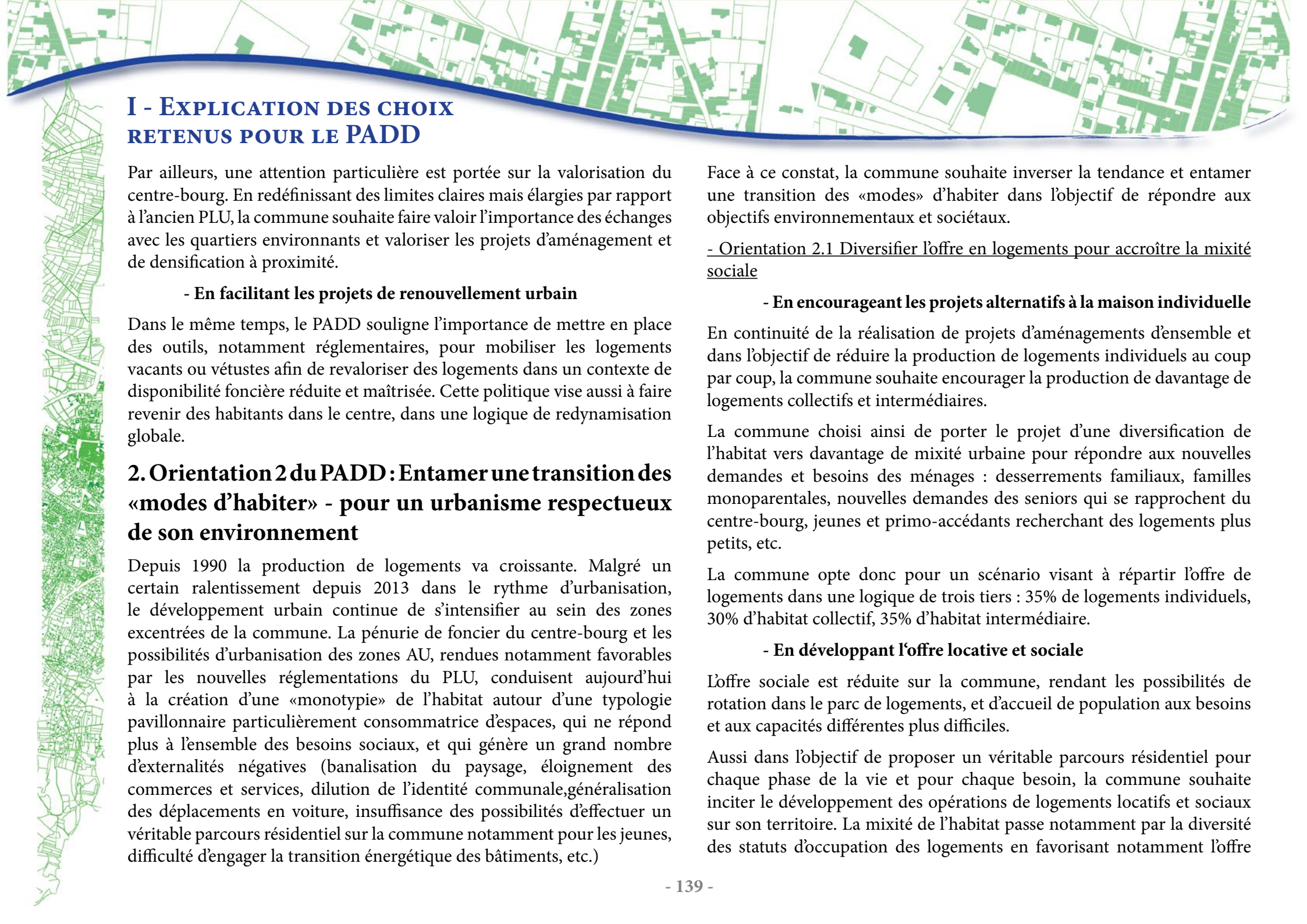
- En mobilisant les dents creuses et en proposant des aménagements d'ensemble

Ces dernières années, la commune a connu une augmentation du développement urbain au coup-par-coup, notamment dans les secteurs résidentiels les plus excentrés alors classés en zones AU pour la plupart. Ce type de développement urbain est très consommateur d'espace et très impactant pour le paysage, l'environnement et implique des coûts financiers supplémentaires dans la gestion des réseaux.

Le PLU de 2006 ne définissait pas de projets d'ensemble. Dans cette optique et dans l'idée de redéfinir une trame urbaine en extension du centre dans un esprit village et de « courtes distances », la commune identifie les secteurs stratégiques potentiellement mutables, présentant des avantages en matière de desserte, de proximité au centre urbain et de cadre paysager.

Des secteurs de dents creuses ainsi que des espaces proches du centre peuvent d'ores et déjà être identifiés. Ces derniers sont identifiés et reclassés en zones 1AU (accompagnés d'OAP) ou 2AU (voir partie sur la justification du zonage et des OAP) : zone située derrière l'école, zone située derrière la maison de retraite, dents creuses des secteurs Ua et Ub, secteur du carrefour des Craous, site proche du cimetière dont le foncier est entièrement communal.

- En redéfinissant les limites du centre-bourg



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Par ailleurs, une attention particulière est portée sur la valorisation du centre-bourg. En redéfinissant des limites claires mais élargies par rapport à l'ancien PLU, la commune souhaite faire valoir l'importance des échanges avec les quartiers environnants et valoriser les projets d'aménagement et de densification à proximité.

- En facilitant les projets de renouvellement urbain

Dans le même temps, le PADD souligne l'importance de mettre en place des outils, notamment réglementaires, pour mobiliser les logements vacants ou vétustes afin de revaloriser des logements dans un contexte de disponibilité foncière réduite et maîtrisée. Cette politique vise aussi à faire revenir des habitants dans le centre, dans une logique de redynamisation globale.

2. Orientation 2 du PADD : Entamer une transition des «modes d'habiter» - pour un urbanisme respectueux de son environnement

Depuis 1990 la production de logements va croissante. Malgré un certain ralentissement depuis 2013 dans le rythme d'urbanisation, le développement urbain continue de s'intensifier au sein des zones excentrées de la commune. La pénurie de foncier du centre-bourg et les possibilités d'urbanisation des zones AU, rendues notamment favorables par les nouvelles réglementations du PLU, conduisent aujourd'hui à la création d'une «monotypie» de l'habitat autour d'une typologie pavillonnaire particulièrement consommatrice d'espaces, qui ne répond plus à l'ensemble des besoins sociaux, et qui génère un grand nombre d'externalités négatives (banalisation du paysage, éloignement des commerces et services, dilution de l'identité communale, généralisation des déplacements en voiture, insuffisance des possibilités d'effectuer un véritable parcours résidentiel sur la commune notamment pour les jeunes, difficulté d'engager la transition énergétique des bâtiments, etc.)

Face à ce constat, la commune souhaite inverser la tendance et entamer une transition des «modes» d'habiter dans l'objectif de répondre aux objectifs environnementaux et sociétaux.

- Orientation 2.1 Diversifier l'offre en logements pour accroître la mixité sociale

- En encourageant les projets alternatifs à la maison individuelle

En continuité de la réalisation de projets d'aménagements d'ensemble et dans l'objectif de réduire la production de logements individuels au coup par coup, la commune souhaite encourager la production de davantage de logements collectifs et intermédiaires.

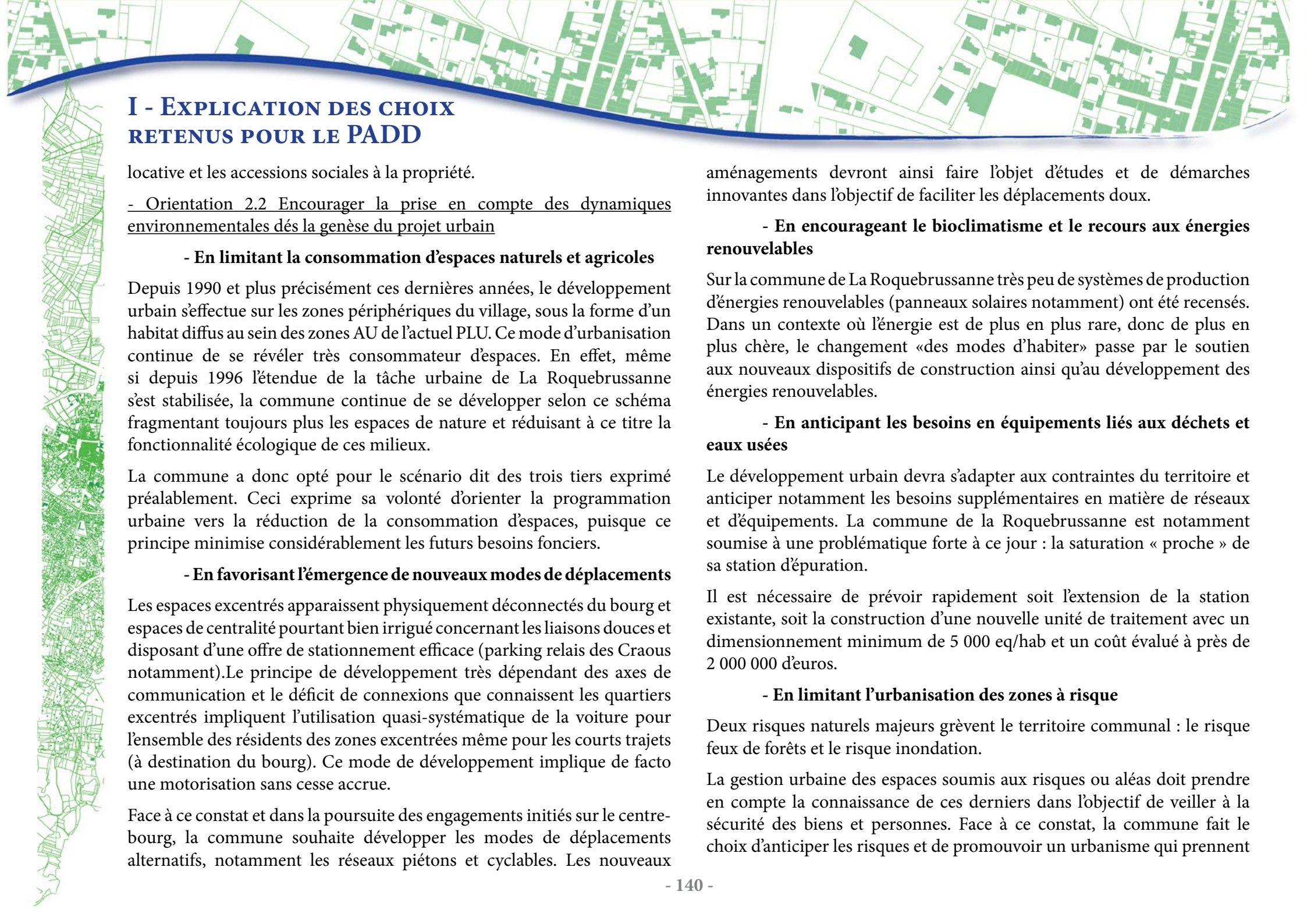
La commune choisit ainsi de porter le projet d'une diversification de l'habitat vers davantage de mixité urbaine pour répondre aux nouvelles demandes et besoins des ménages : deserrements familiaux, familles monoparentales, nouvelles demandes des seniors qui se rapprochent du centre-bourg, jeunes et primo-accédants recherchant des logements plus petits, etc.

La commune opte donc pour un scénario visant à répartir l'offre de logements dans une logique de trois tiers : 35% de logements individuels, 30% d'habitat collectif, 35% d'habitat intermédiaire.

- En développant l'offre locative et sociale

L'offre sociale est réduite sur la commune, rendant les possibilités de rotation dans le parc de logements, et d'accueil de population aux besoins et aux capacités différentes plus difficiles.

Aussi dans l'objectif de proposer un véritable parcours résidentiel pour chaque phase de la vie et pour chaque besoin, la commune souhaite inciter le développement des opérations de logements locatifs et sociaux sur son territoire. La mixité de l'habitat passe notamment par la diversité des statuts d'occupation des logements en favorisant notamment l'offre



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

locative et les accessions sociales à la propriété.

- Orientation 2.2 Encourager la prise en compte des dynamiques environnementales dès la genèse du projet urbain

- En limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles

Depuis 1990 et plus précisément ces dernières années, le développement urbain s'effectue sur les zones périphériques du village, sous la forme d'un habitat diffus au sein des zones AU de l'actuel PLU. Ce mode d'urbanisation continue de se révéler très consommateur d'espaces. En effet, même si depuis 1996 l'étendue de la tâche urbaine de La Roquebrussanne s'est stabilisée, la commune continue de se développer selon ce schéma fragmentant toujours plus les espaces de nature et réduisant à ce titre la fonctionnalité écologique de ces milieux.

La commune a donc opté pour le scénario dit des trois tiers exprimé préalablement. Ceci exprime sa volonté d'orienter la programmation urbaine vers la réduction de la consommation d'espaces, puisque ce principe minimise considérablement les futurs besoins fonciers.

- En favorisant l'émergence de nouveaux modes de déplacements

Les espaces excentrés apparaissent physiquement déconnectés du bourg et espaces de centralité pourtant bien irrigués concernant les liaisons douces et disposant d'une offre de stationnement efficace (parking relais des Craus notamment). Le principe de développement très dépendant des axes de communication et le déficit de connexions que connaissent les quartiers excentrés impliquent l'utilisation quasi-systématique de la voiture pour l'ensemble des résidents des zones excentrées même pour les courts trajets (à destination du bourg). Ce mode de développement implique de facto une motorisation sans cesse accrue.

Face à ce constat et dans la poursuite des engagements initiés sur le centre-bourg, la commune souhaite développer les modes de déplacements alternatifs, notamment les réseaux piétons et cyclables. Les nouveaux

aménagements devront ainsi faire l'objet d'études et de démarches innovantes dans l'objectif de faciliter les déplacements doux.

- En encourageant le bioclimatisme et le recours aux énergies renouvelables

Sur la commune de La Roquebrussanne très peu de systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires notamment) ont été recensés. Dans un contexte où l'énergie est de plus en plus rare, donc de plus en plus chère, le changement «des modes d'habiter» passe par le soutien aux nouveaux dispositifs de construction ainsi qu'au développement des énergies renouvelables.

- En anticipant les besoins en équipements liés aux déchets et eaux usées

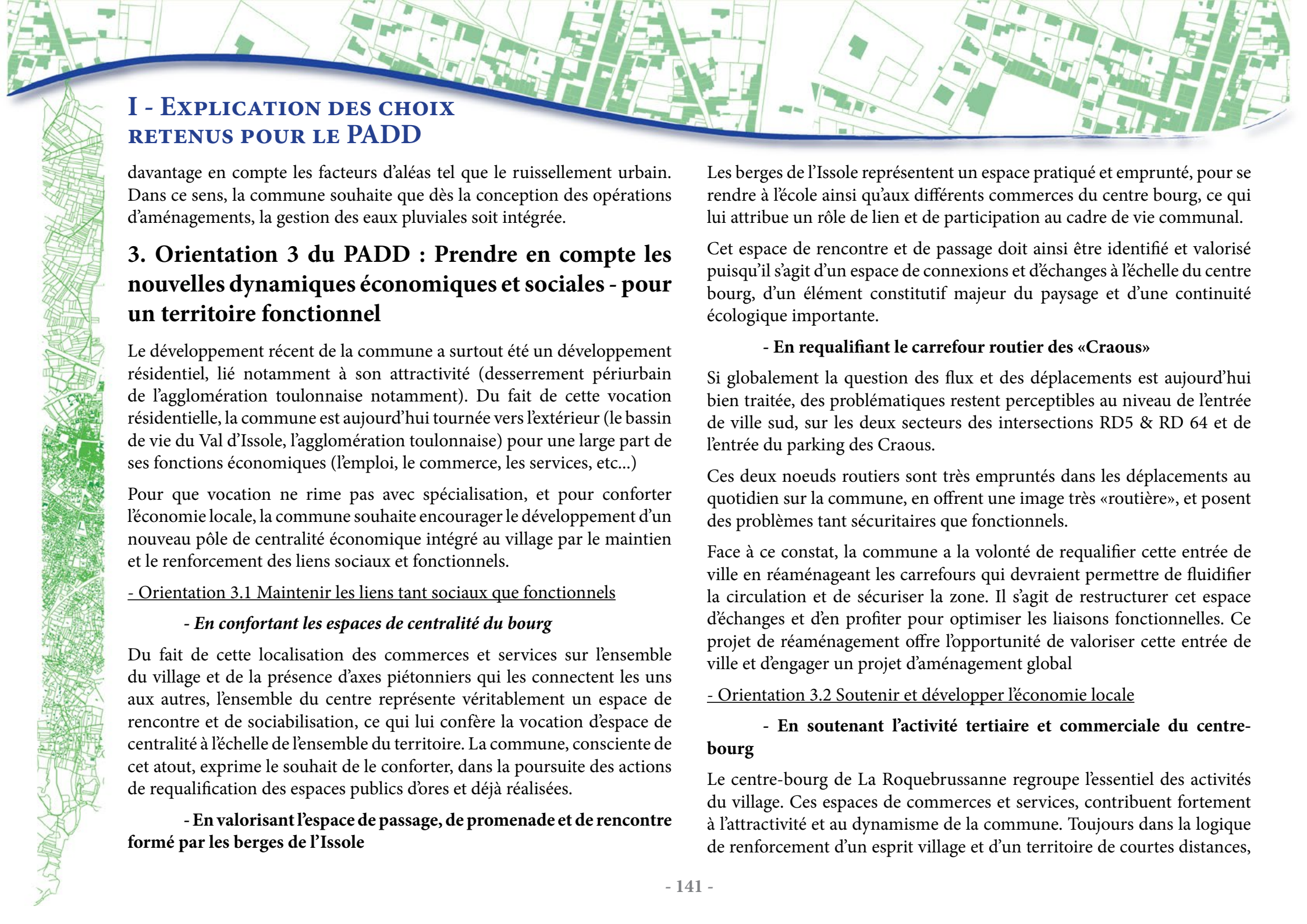
Le développement urbain devra s'adapter aux contraintes du territoire et anticiper notamment les besoins supplémentaires en matière de réseaux et d'équipements. La commune de la Roquebrussanne est notamment soumise à une problématique forte à ce jour : la saturation « proche » de sa station d'épuration.

Il est nécessaire de prévoir rapidement soit l'extension de la station existante, soit la construction d'une nouvelle unité de traitement avec un dimensionnement minimum de 5 000 eq/hab et un coût évalué à près de 2 000 000 d'euros.

- En limitant l'urbanisation des zones à risque

Deux risques naturels majeurs grèvent le territoire communal : le risque feux de forêts et le risque inondation.

La gestion urbaine des espaces soumis aux risques ou aléas doit prendre en compte la connaissance de ces derniers dans l'objectif de veiller à la sécurité des biens et personnes. Face à ce constat, la commune fait le choix d'anticiper les risques et de promouvoir un urbanisme qui prennent



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

davantage en compte les facteurs d'aléas tel que le ruissellement urbain. Dans ce sens, la commune souhaite que dès la conception des opérations d'aménagements, la gestion des eaux pluviales soit intégrée.

3. Orientation 3 du PADD : Prendre en compte les nouvelles dynamiques économiques et sociales - pour un territoire fonctionnel

Le développement récent de la commune a surtout été un développement résidentiel, lié notamment à son attractivité (desserrement périurbain de l'agglomération toulonnaise notamment). Du fait de cette vocation résidentielle, la commune est aujourd'hui tournée vers l'extérieur (le bassin de vie du Val d'Issole, l'agglomération toulonnaise) pour une large part de ses fonctions économiques (l'emploi, le commerce, les services, etc...)

Pour que vocation ne rime pas avec spécialisation, et pour conforter l'économie locale, la commune souhaite encourager le développement d'un nouveau pôle de centralité économique intégré au village par le maintien et le renforcement des liens sociaux et fonctionnels.

- Orientation 3.1 Maintenir les liens tant sociaux que fonctionnels

- En confortant les espaces de centralité du bourg

Du fait de cette localisation des commerces et services sur l'ensemble du village et de la présence d'axes piétonniers qui les connectent les uns aux autres, l'ensemble du centre représente véritablement un espace de rencontre et de sociabilisation, ce qui lui confère la vocation d'espace de centralité à l'échelle de l'ensemble du territoire. La commune, consciente de cet atout, exprime le souhait de le conforter, dans la poursuite des actions de requalification des espaces publics d'ores et déjà réalisées.

- En valorisant l'espace de passage, de promenade et de rencontre formé par les berges de l'Issole

Les berges de l'Issole représentent un espace pratiqué et emprunté, pour se rendre à l'école ainsi qu'aux différents commerces du centre bourg, ce qui lui attribue un rôle de lien et de participation au cadre de vie communal.

Cet espace de rencontre et de passage doit ainsi être identifié et valorisé puisqu'il s'agit d'un espace de connexions et d'échanges à l'échelle du centre bourg, d'un élément constitutif majeur du paysage et d'une continuité écologique importante.

- En requalifiant le carrefour routier des «Craous»

Si globalement la question des flux et des déplacements est aujourd'hui bien traitée, des problématiques restent perceptibles au niveau de l'entrée de ville sud, sur les deux secteurs des intersections RD5 & RD 64 et de l'entrée du parking des Craous.

Ces deux noeuds routiers sont très empruntés dans les déplacements au quotidien sur la commune, en offrent une image très «routière», et posent des problèmes tant sécuritaires que fonctionnels.

Face à ce constat, la commune a la volonté de requalifier cette entrée de ville en réaménageant les carrefours qui devraient permettre de fluidifier la circulation et de sécuriser la zone. Il s'agit de restructurer cet espace d'échanges et d'en profiter pour optimiser les liaisons fonctionnelles. Ce projet de réaménagement offre l'opportunité de valoriser cette entrée de ville et d'engager un projet d'aménagement global

- Orientation 3.2 Soutenir et développer l'économie locale

- En soutenant l'activité tertiaire et commerciale du centre-bourg

Le centre-bourg de La Roquebrussanne regroupe l'essentiel des activités du village. Ces espaces de commerces et services, contribuent fortement à l'attractivité et au dynamisme de la commune. Toujours dans la logique de renforcement d'un esprit village et d'un territoire de courtes distances,



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

il importe pour la commune de soutenir l'offre existante et de continuer de la développer grâce à l'implantation de nouveaux équipements sur ce secteur, qui contribueront à l'attractivité globale et à la lisibilité de la zone.

- En développant de nouveaux espaces commerciaux

Avec moins d'un actif sur quatre qui travaille sur la commune (vocation résidentielle de la commune), le tissu économique de la commune repose très largement sur l'économie dite présentielle.

Par ailleurs, la commune est aujourd'hui «conurrencée» sur le plan commercial par d'autres communes du Val d'Issole alors même qu'elle a atteint un seuil démographique suffisant pour le développement de nouvelles activités de commerces et de services. On relève aujourd'hui une demande insuffisamment satisfaite sur certaines activités commerciales (une moyenne surface commerciale, complémentaire et non concurrentielle avec les commerces de proximité du centre villageois) et sur certains services, notamment médicaux.

Pour satisfaire ces demandes la commune affiche sa volonté d'un développement de son tissu économique et plus particulièrement commercial. Le réaménagement du carrefour des Craous apparaît notamment comme un secteur stratégique pour l'installation d'une entité commerciale de type moyenne surface à destination des habitants de la commune. L'implantation de cette infrastructure sur le secteur, et son rattachement à la place des Craous et par extension au centre-bourg, devrait permettre de créer un véritable pôle de centralité en lien avec les activités commerciales déjà installées au coeur du bourg.

- En soutenant l'agriculture et en encourageant les pratiques alternatives

La commune de La Roquebrussanne dispose du plus vaste espace agricole du Val d'Issole. Les espaces agricoles couvrent environ 30% du territoire communal. Consciente de l'importance de cette activité, la commune a

initié à partir de 2009 la mise en oeuvre d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité instituée par la ZAP est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité. Sont classés en zone agricole protégée ZAP : l'ensemble de l'aire d'AOC, hormis les secteurs déjà urbanisés.

Les enjeux qui restent liés à l'agriculture sont davantage ceux de l'émergence de nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement et d'une proximité de la distribution que la commune souhaite soutenir. Par ailleurs, les perspectives de développement commercial évoquées précédemment peuvent être les leviers d'un développement des initiatives de vente de proximité et de circuits courts.

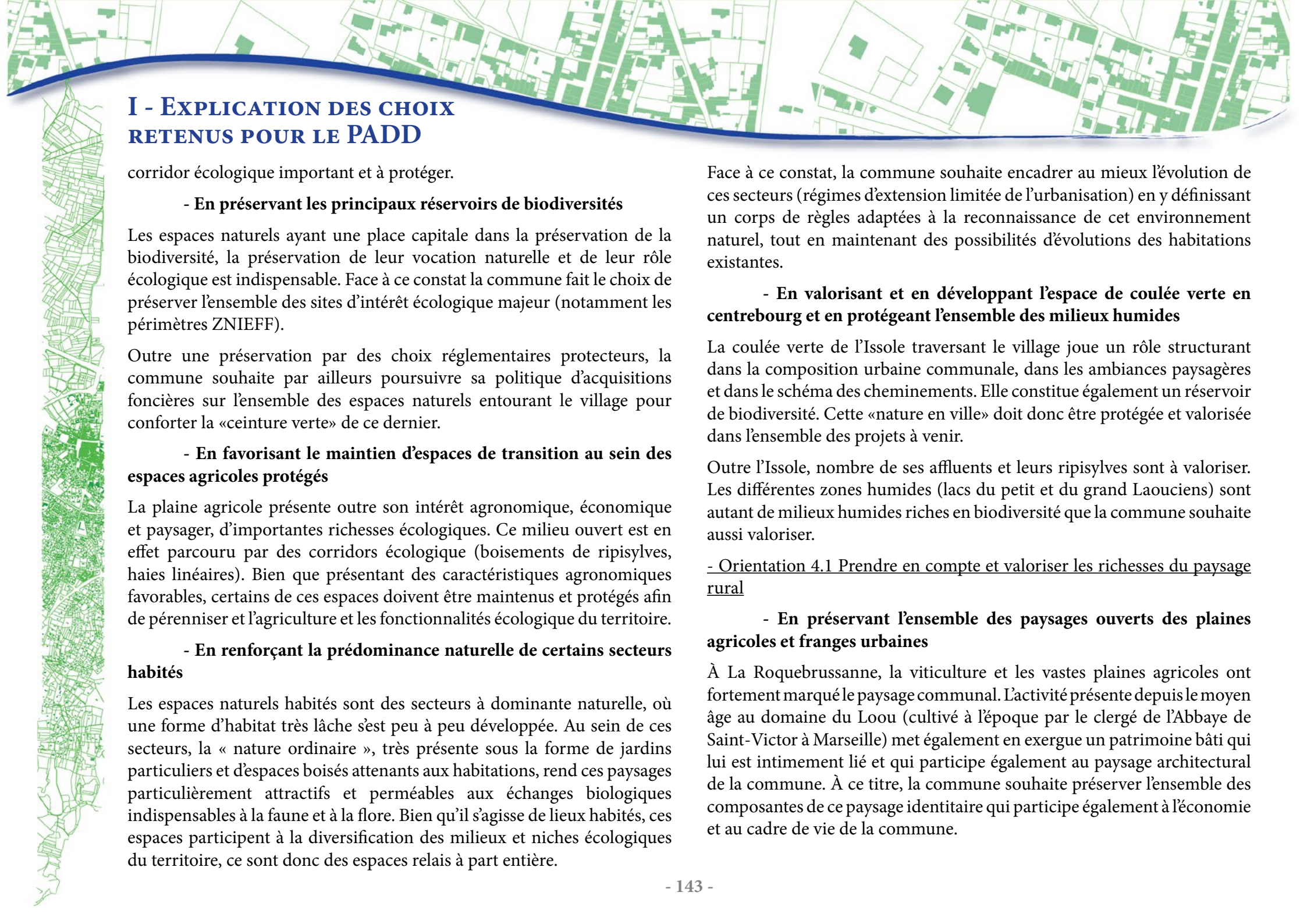
4. Orientation 4 du PADD : Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel, culturel et paysager

- pour une identité villageoise affirmée

- Orientation 4.1 Maintenir et renforcer l'ensemble de la Trame Verte et Bleue (TVB) locale

La prise en compte des réseaux écologiques, par l'identification de la trame verte et bleue, et sa remise en état au sein des opérations et des stratégies urbaines, est une nécessité afin de préserver, voire de développer, la biodiversité à l'échelle des territoires. Cet objectif est largement défendu par la loi Grenelle 2 portant « Engagement National pour l'Environnement ».

La commune de La Roquebrussanne se situe à l'articulation de deux importants coeurs de nature, celui de la Sainte Baume à l'Ouest et celui de la Loube au Nord, eux mêmes au contact du coeur de nature des collines de Tourves. La partie Nord du territoire communal représente ainsi un



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

corridor écologique important et à protéger.

- En préservant les principaux réservoirs de biodiversités

Les espaces naturels ayant une place capitale dans la préservation de la biodiversité, la préservation de leur vocation naturelle et de leur rôle écologique est indispensable. Face à ce constat la commune fait le choix de préserver l'ensemble des sites d'intérêt écologique majeur (notamment les périmètres ZNIEFF).

Outre une préservation par des choix réglementaires protecteurs, la commune souhaite par ailleurs poursuivre sa politique d'acquisitions foncières sur l'ensemble des espaces naturels entourant le village pour conforter la «ceinture verte» de ce dernier.

- En favorisant le maintien d'espaces de transition au sein des espaces agricoles protégés

La plaine agricole présente outre son intérêt agronomique, économique et paysager, d'importantes richesses écologiques. Ce milieu ouvert est en effet parcouru par des corridors écologiques (boisements de ripisylves, haies linéaires). Bien que présentant des caractéristiques agronomiques favorables, certains de ces espaces doivent être maintenus et protégés afin de pérenniser et l'agriculture et les fonctionnalités écologiques du territoire.

- En renforçant la prédominance naturelle de certains secteurs habités

Les espaces naturels habités sont des secteurs à dominante naturelle, où une forme d'habitat très lâche s'est peu à peu développée. Au sein de ces secteurs, la « nature ordinaire », très présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations, rend ces paysages particulièrement attractifs et perméables aux échanges biologiques indispensables à la faune et à la flore. Bien qu'il s'agisse de lieux habités, ces espaces participent à la diversification des milieux et niches écologiques du territoire, ce sont donc des espaces relais à part entière.

Face à ce constat, la commune souhaite encadrer au mieux l'évolution de ces secteurs (régimes d'extension limitée de l'urbanisation) en y définissant un corps de règles adaptées à la reconnaissance de cet environnement naturel, tout en maintenant des possibilités d'évolutions des habitations existantes.

- En valorisant et en développant l'espace de coulée verte en centrebourg et en protégeant l'ensemble des milieux humides

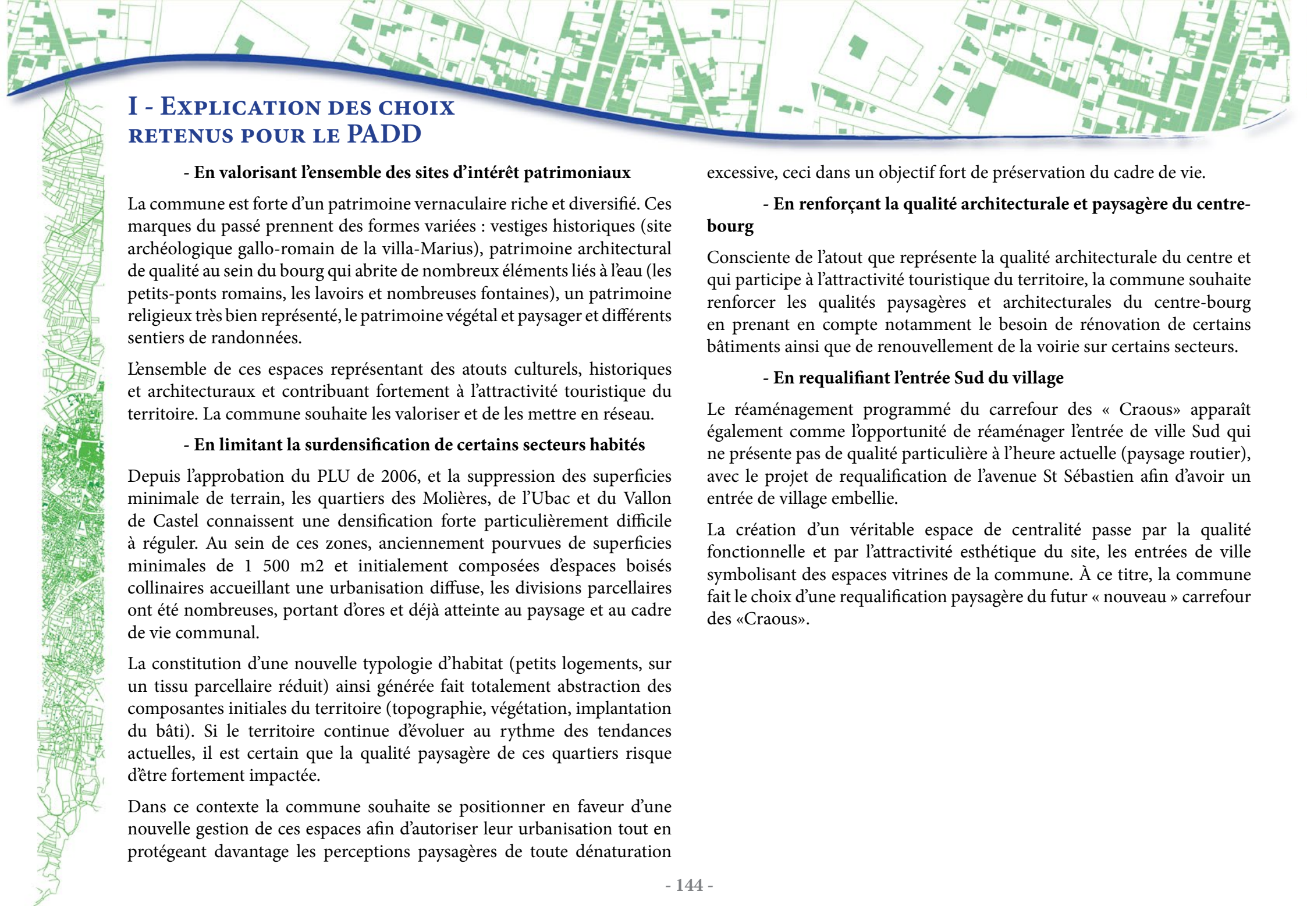
La coulée verte de l'Issole traversant le village joue un rôle structurant dans la composition urbaine communale, dans les ambiances paysagères et dans le schéma des cheminements. Elle constitue également un réservoir de biodiversité. Cette «nature en ville» doit donc être protégée et valorisée dans l'ensemble des projets à venir.

Outre l'Issole, nombre de ses affluents et leurs ripisylves sont à valoriser. Les différentes zones humides (lacs du petit et du grand Laouciens) sont autant de milieux humides riches en biodiversité que la commune souhaite aussi valoriser.

- Orientation 4.1 Prendre en compte et valoriser les richesses du paysage rural

- En préservant l'ensemble des paysages ouverts des plaines agricoles et franges urbaines

À La Roquebrussanne, la viticulture et les vastes plaines agricoles ont fortement marqué le paysage communal. L'activité présente depuis le moyen âge au domaine du Loou (cultivé à l'époque par le clergé de l'Abbaye de Saint-Victor à Marseille) met également en exergue un patrimoine bâti qui lui est intimement lié et qui participe également au paysage architectural de la commune. À ce titre, la commune souhaite préserver l'ensemble des composantes de ce paysage identitaire qui participe également à l'économie et au cadre de vie de la commune.



I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

- En valorisant l'ensemble des sites d'intérêt patrimoniaux

La commune est forte d'un patrimoine vernaculaire riche et diversifié. Ces marques du passé prennent des formes variées : vestiges historiques (site archéologique gallo-romain de la villa-Marius), patrimoine architectural de qualité au sein du bourg qui abrite de nombreux éléments liés à l'eau (les petits-ponts romains, les lavoirs et nombreuses fontaines), un patrimoine religieux très bien représenté, le patrimoine végétal et paysager et différents sentiers de randonnées.

L'ensemble de ces espaces représentant des atouts culturels, historiques et architecturaux et contribuant fortement à l'attractivité touristique du territoire. La commune souhaite les valoriser et de les mettre en réseau.

- En limitant la surdensification de certains secteurs habités

Depuis l'approbation du PLU de 2006, et la suppression des superficies minimale de terrain, les quartiers des Molières, de l'Ubac et du Vallon de Castel connaissent une densification forte particulièrement difficile à réguler. Au sein de ces zones, anciennement pourvues de superficies minimales de 1 500 m² et initialement composées d'espaces boisés collinaires accueillant une urbanisation diffuse, les divisions parcellaires ont été nombreuses, portant d'ores et déjà atteinte au paysage et au cadre de vie communal.

La constitution d'une nouvelle typologie d'habitat (petits logements, sur un tissu parcellaire réduit) ainsi générée fait totalement abstraction des composantes initiales du territoire (topographie, végétation, implantation du bâti). Si le territoire continue d'évoluer au rythme des tendances actuelles, il est certain que la qualité paysagère de ces quartiers risque d'être fortement impactée.

Dans ce contexte la commune souhaite se positionner en faveur d'une nouvelle gestion de ces espaces afin d'autoriser leur urbanisation tout en protégeant davantage les perceptions paysagères de toute dénaturation

excessive, ceci dans un objectif fort de préservation du cadre de vie.

- En renforçant la qualité architecturale et paysagère du centre-bourg

Consciente de l'atout que représente la qualité architecturale du centre et qui participe à l'attractivité touristique du territoire, la commune souhaite renforcer les qualités paysagères et architecturales du centre-bourg en prenant en compte notamment le besoin de rénovation de certains bâtiments ainsi que de renouvellement de la voirie sur certains secteurs.

- En requalifiant l'entrée Sud du village

Le réaménagement programmé du carrefour des « Craous » apparaît également comme l'opportunité de réaménager l'entrée de ville Sud qui ne présente pas de qualité particulière à l'heure actuelle (paysage routier), avec le projet de requalification de l'avenue St Sébastien afin d'avoir un entrée de village embellie.

La création d'un véritable espace de centralité passe par la qualité fonctionnelle et par l'attractivité esthétique du site, les entrées de ville symbolisant des espaces vitrines de la commune. À ce titre, la commune fait le choix d'une requalification paysagère du futur « nouveau » carrefour des « Craous ».

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

1. Les zones urbaines U

Le PLU définit 4 types de zones urbaines :

- la zone UA, constituée principalement par le village ancien
- la zone UB, de densité moyenne. Elle comporte un sous secteur UBa correspondant à la cave coopérative.
- la zone UC destinées à l'installation d'activités liées au tourisme, des équipements techniques et d'habitations liés à l'activité d'une gendarmerie et d'équipements sportifs. Elle comprend un secteur UCa où les hauteurs sont limitées.
- la zone UD correspondant aux espaces résidentiels périphériques de densité moyenne, composée principalement de constructions à usages d'habitation et de leurs annexes dans une ambiance très marquée par le végétal et la disposition de jardins privés.

L'ensemble de ces zones représente moins de 3,5% du territoire communal. Seuls ces zones sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sans nécessiter de modification du présent PLU. Cette nouvelle philosophie vise à clarifier le statut entre zones AU et U, qui laissait la possibilité de nouvelles constructions en zones AU dans l'ancien PLU.

Il est à noter que la commune définit, dans les objectifs de mixité sociale de l'habitat posés par le SCOT de la Provence Verte, les obligations suivantes dans l'ensemble des zones U et AU :

	Pourcentage de mixité sociale	Surface de plancher minimale dédiée à la mixité sociale	Nombre minimum de logements sociaux
Au delà de 300m2 de surface de plancher et/ou à partir de 4 logements	25%	75 m2 de surface de plancher	1 logement
Au delà de 600m2 de surface de plancher et/ou à partir de 9 logements	30%	180 m2 de surface de plancher	3 logements
Au delà de 1000m2 de surface de plancher et/ou à partir de 14 logements	40%	400 m2 de surface de plancher	6 logements

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone UA

La révision du PLU modifie très peu la zone UA du PLU. Le centre villageois, est marqué par une trame historique ancienne, dense et caractéristique d'un village rural. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes. Les constructions à vocation industrielle, agricole ainsi que l'exploitation de carrières y sont donc strictement interdites.

Notons que les constructions à usage artisanal et installations classées sont admises si elles n'impliquent pas de nouveaux risques, n'entraînent aucune nuisance, que les constructions respectent les constructions environnantes (volumes et aspect extérieur) et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation.

Par ailleurs, le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée n'est autorisé qu'à destination de services, artisanat ou commerces pour préserver l'esprit village et la vitalité du centre. Les garages ne peuvent être transformés en habitation pour ces mêmes raisons et pour préserver le centre de problématiques de stationnement.

- zonage

Globalement, la zone UA préserve les mêmes limites de zonage. Seuls deux secteurs évoluent (cf carte ci-contre) :

- un secteur au Nord, reclassé en zone UB du fait d'une densité plus faible et d'une morphologie urbaine différente du centre historique
- un secteur à l'Ouest, à proximité de l'école qui est reclassé en zone 1AUa afin de l'inclure dans les réflexions portant sur un aménagement global de la zone

- spécificités réglementaires

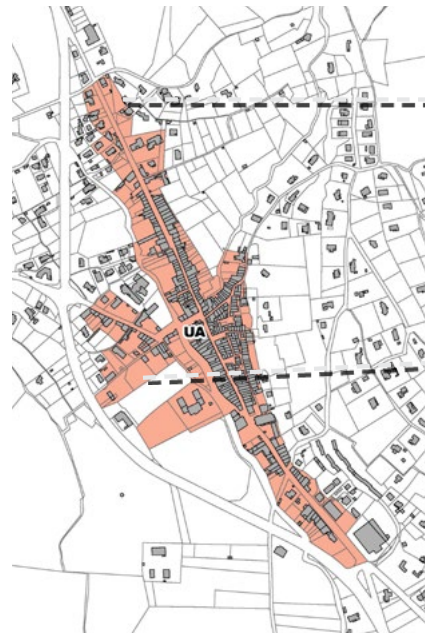
Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau public

d'assainissement collectif. Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes. Une implantation différente peut être autorisée sous réserve que le projet garantisse un bon ordonnancement architectural et urbain.

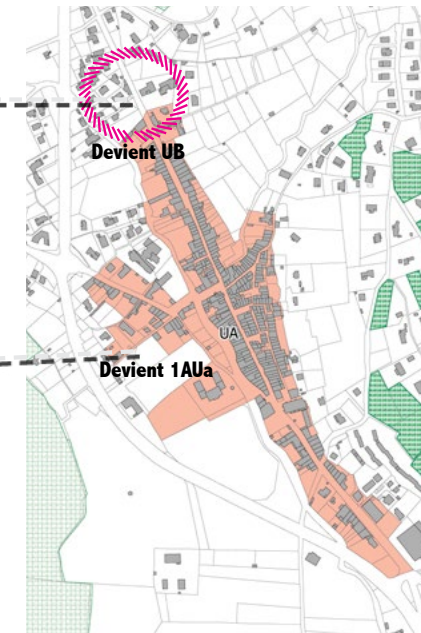
Afin de maintenir un tissu dense, l'emprise au sol et le coefficient d'espace libre ne sont pas réglementés. Les hauteurs sont réglementées à l'échelle de l'îlot.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

PLU 2006



PLU 2016



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone UB

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), de services et de commerces. Elle comporte un secteur UBa correspondant à la cave coopérative.

Compte tenu du caractère de la zone les constructions à usage industriel, agricole ou encore d'activités artisanales sont interdites. Les constructions à usage artisanal et installations classées sont admises si elles n'impliquent pas de nouveaux risques, n'entraînent aucune nuisance, que les constructions respectent les constructions environnantes (volumes et aspect extérieur) et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation.

S'agissant d'un tissu non contigu, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra être plus espacée, ainsi que l'alignement par rapport aux voies existantes plus important.

Les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant. La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

- zonage

La révision du PLU modifie très légèrement la zone UB :

- l'extrême Ouest est reclassé en zone naturelle. Il s'agit de terrains en bordure de route difficilement constructibles

du fait des contraintes naturelles (terrains enclavés entre l'Issole et la route de Mazaugues), et en situation éloignée du centre villageois.

- une partie anciennement en zone UA est reclassée en zone UB pour des raisons de cohérences dans les formes urbaines et de densité

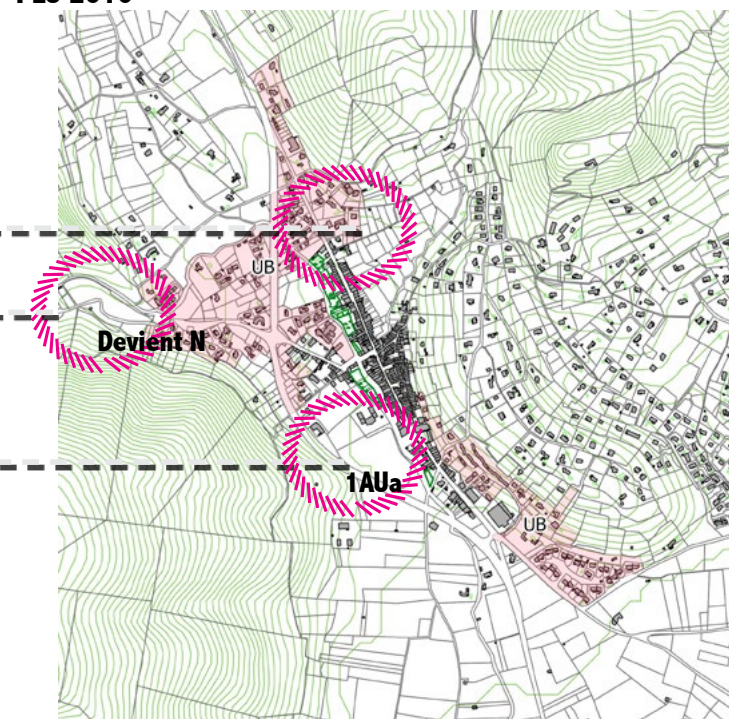
- la zone UB à l'Ouest, à proximité de l'école qui est reclassé en zone 1AUa afin de l'inclure dans les réflexions portant sur un aménagement global de la zone

- la cave coopérative bénéficie d'un zonage UBa particulier en cohérence avec les spécificités de l'activité.

PLU 2006



PLU 2016



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

- spécificités réglementaires

Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les constructions nouvelles devront être édifiées, à 5 m des voies et emprises publiques.

En termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être édifiées à 4m minimum.

La hauteur ne pourra excéder deux niveaux (R+1) représentant 7 mètres à l'égout du toit en hauteur absolue.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain, et le coefficient d'espace libre à 40%. Ceci s'inscrit dans une logique de densification des abords du centre, respectueuse de l'environnement.

La zone UC

La révision du PLU conserve la vocation de la zone UC. Le secteur Sud est constitué du stade et de la gendarmerie. Il s'agit d'une zone équipée. Cette zone est réservée à l'installation :

- d'activités liées au tourisme (services, équipements et habitation) : centre de vacances des Arbousiers
- d'équipements techniques et d'habitations liés à l'activité d'une gendarmerie
- d'équipements sportifs.

- zonage

La révision du zonage du PLU n'entraîne aucune modification du zonage des zones UC.

- spécificités réglementaires

Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant. La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

La hauteur des constructions est fixée à 3 niveaux (R+2) en zone UC avec un maximum de 9 mètres à l'acrotère. En zone UCa, la hauteur est limitée à 3,5 mètres pour des raisons paysagères.

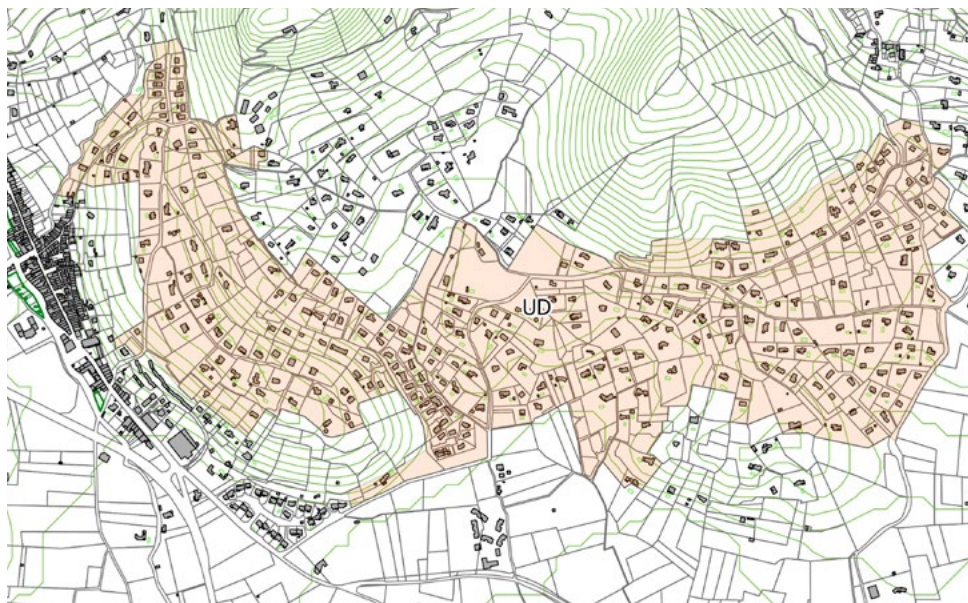
En termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être édifiées à 4m minimum.

Afin de permettre la réalisation des aménagements tout en maintenant un tissu relativement lâche, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone UD



La zone UD correspond aux espaces résidentiels périphériques, de densité moyenne. Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arborée et des jardins d'agrément.

Ce secteur conserve la vocation résidentielle des secteurs qu'il inclut. Il englobe les tissus urbains composées de constructions individuelles souvent situées en milieu de parcelle, correctement desservis et intégrés dans le paysage.

Elle comprend des terrains protégés au titre de la servitude des éléments de paysage prévue par les dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (voir justification dans la suite de cette partie).

Compte tenu du caractère de la zone les constructions à usage industriel, agricole ou encore d'activités artisanales sont interdites.

La révision du PLU implique une redéfinition du périmètre et du zonage des zones résidentielles. La zone UD redéfinit les zones résidentielles «à urbaniser» de l'ancien PLU qui s'étendaient sur la partie Est du territoire : anciennes zones AUd, AUe, AUe(a).

Malgré une volonté préalablement affichée dans l'ancien PLU de maîtrise de l'urbanisation et de réduction de l'étalement urbain, consommateur d'espace, impactant pour le paysage et déconnecté du centre bourg, le rapport de présentation soulignait un potentiel de densification toujours plus important, notamment du fait de la suppression des règles de COS et de superficie minimale de la loi ALUR.

Ces potentiels de densification présentait plusieurs problématiques nécessitant une redéfinition du zonage et du corps de règles :

- un risque d'incidence paysagère important du fait des déboisements et décaissements nécessaires dans le cadre de constructions sur ces secteurs sensibles
- une inadéquation entre les capacités des réseaux, notamment viaires et d'assainissement à supporter des flux croissants liés à la densification des zones
- une incohérence avec les objectifs du PADD de recentrage de l'urbanisation autour du centre historique, dans une logique de proximité et d'esprit de village
- un potentiel de densification disproportionné par rapport aux objectifs de production de logement, d'accueil de population et de calibrage des réseaux ou équipements communaux, laissant présager des coûts importants
- un potentiel de densification entraînant une diminution de la qualité de vie (réduction de la tranquillité, multiplication des co-visibilités) et des fonctions paysagères et écologiques (imperméabilisation des sols, ruissellement accru, diminution du rôle écologique des jardins, etc.)

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

- un zonage pensé dans une logique réglementaire remise en cause par la loi ALUR, et n'étant de fait plus adapté

- des objectifs liés au SCoT qui implique que les zones d'habitat individuel d'une densité résidentielle inférieure à 4 logements par hectare doivent être préférentiellement reclassées en zone N. Les PLU pourront y définir une extension limitée des constructions existantes...».

La redéfinition du zonage a été motivée par les objectifs du PADD, les réflexions développées au travers des travaux portant sur le paysage, des projections démographiques et de production de logements, et des capacités du réseau d'assainissement étudiées au travers de la révision du schéma directeur d'assainissement menée parallèlement à la révision du PLU.

- zonage

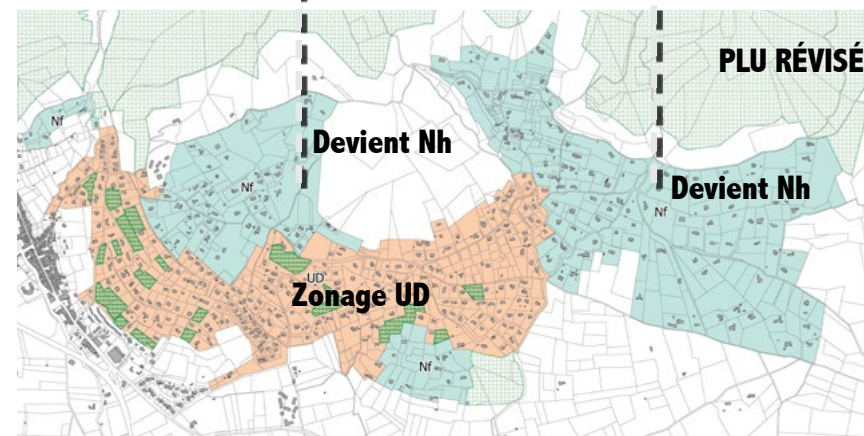
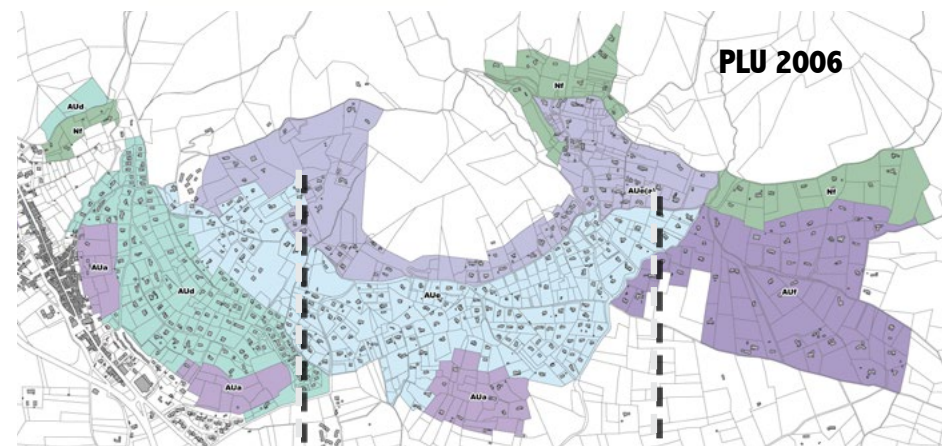
Le PLU promeut donc : une maîtrise de l'étalement pavillonnaire par la réappréciation du zonage en fonction des formes urbaines, caractéristiques paysagères et fonctionnelles (réseaux), la gestion de la croissance démographique, le soutien à une évolution des formes d'habiter : un développement urbain réorienté vers des formes denses, continues et à proximité des services, commerces et équipements

L'intégralité de l'ancien secteur AUd du PLU de 2006, destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation est inclus dans le périmètre de la zone UD.

Les zones AUe(a) et AUe sont reclassées en zone UD lorsqu'elles présentent des densités suffisantes et des connexions au réseau d'assainissement.

- spécificités réglementaires

Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.



Les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant. La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

En termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être édifiées à 4m minimum.

Afin de s'accorder aux objectifs de développement et aux spécificités du tissu résidentiel, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie du terrain.



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

De même, dans le respect des formes urbaines locales et afin de limiter l'impact visuel des constructions dans un tissu pavillonnaire dominé par les constructions de plain pied et à la sensibilité paysagère souvent très prégnante, la hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 4 mètres de hauteur absolue sur un niveau et à 7 mètres sur 30% de l'emprise au sol de la construction.

Pour maintenir les fonctions écologiques et paysagères du tissu urbain résidentiel, à forte vocation naturelle, il est précisé que les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction à usage d'habitation.

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

2. Les zones à urbaniser AU

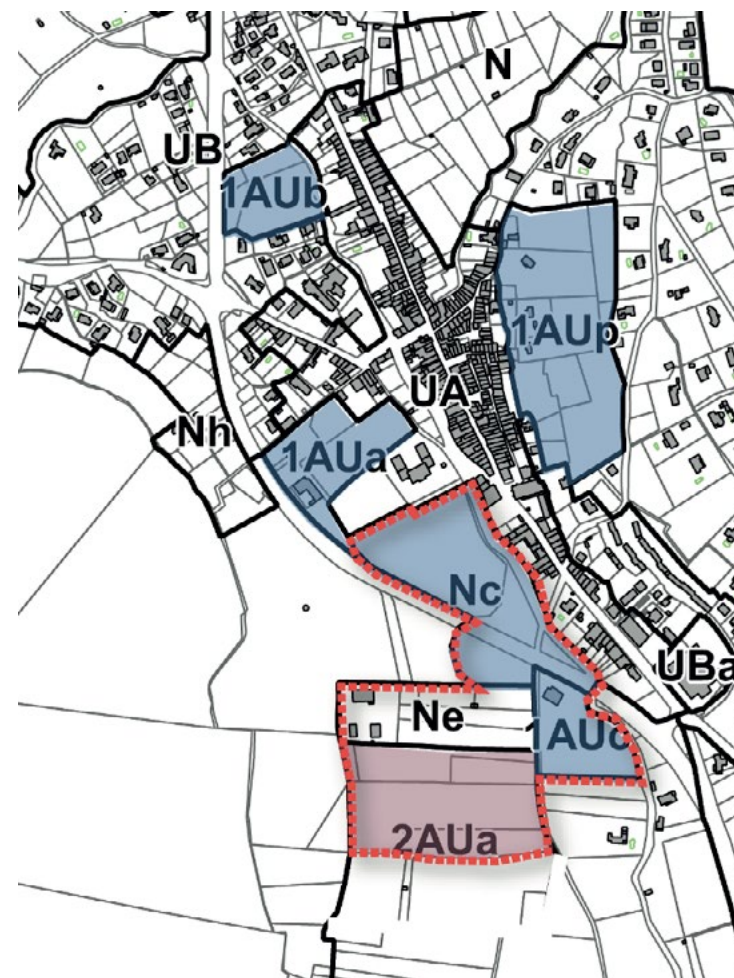
Le PLU définit deux types de zones à urbaniser «AU» :

- les secteurs 1AU qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de projets globaux. Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques. Cette approche donne une dimension de projet supérieure au PLU. Ainsi, le devenir des secteurs à urbaniser à proximité du centre a été envisagé comme un ensemble continu et mouvant, assurant les liens et la cohérence des différentes ambitions d'aménagement avec le projet de développement local.

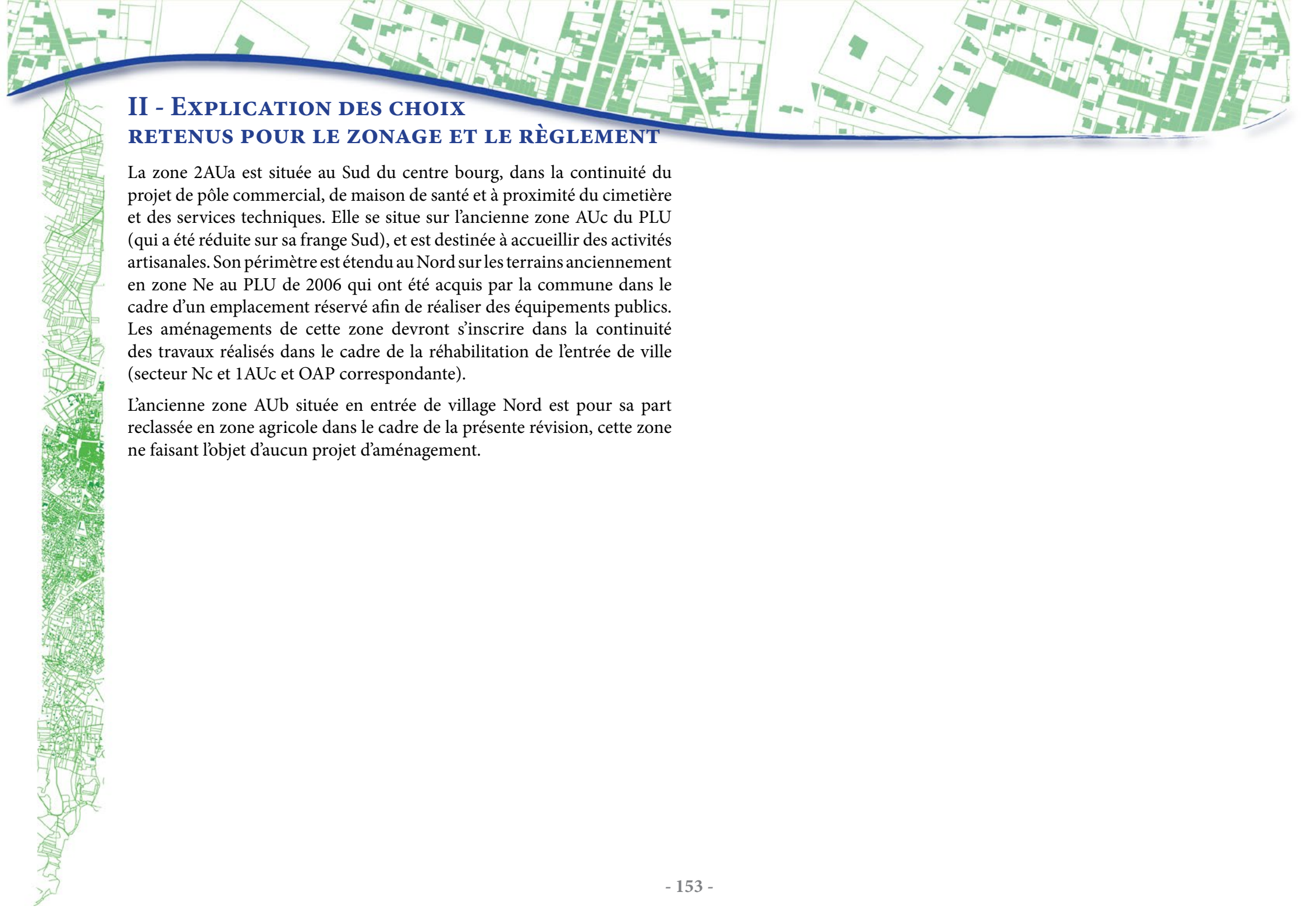
La zone 1AU comporte quatre secteurs :

- un secteur 1AUa réservé à un programme mixte associant habitat, équipements publics et commerces
- un secteur 1AUb réservé à un programme d'habitat
- un secteur 1AUC réservé à un programme mixte associant commerces et bureaux
- un secteur 1AUp réservé à un programme d'habitat

- le secteur 2AUa est destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus long terme. Il s'agit de réserves foncières envisagées dans une vision prospective et pour lesquelles il est trop tôt pour définir un projet définitif. Il s'agit d'espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Notons que le présent PLU vise à clarifier le statut des zones AU contrairement au PLU de 2006. En outre le statut de zone urbaine est clarifié, avec d'une part des zones AU soumises à la réalisation de projets d'ensemble, des zones urbaines soumises à des corps de règles, et les zones agricoles et naturelles d'autre part. L'ancien PLU laissait la possibilité de construire progressivement en zone AU sans véritable logique de projet, ce qui pouvait laisser planer des incompréhensions quant aux différents statuts des zones.



Zones AU au PLU



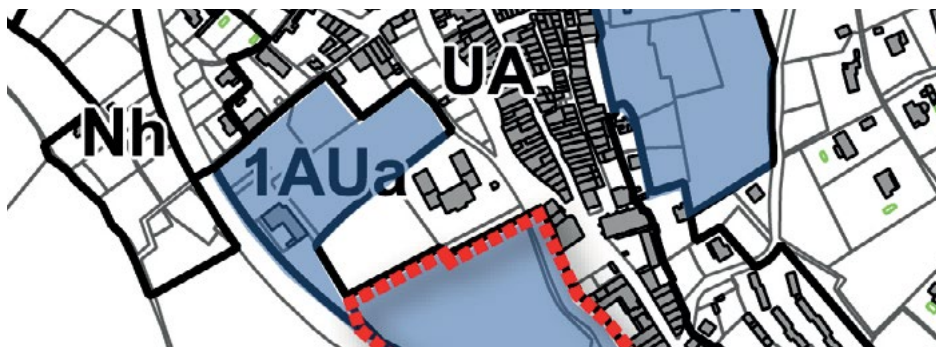
II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 2AUa est située au Sud du centre bourg, dans la continuité du projet de pôle commercial, de maison de santé et à proximité du cimetière et des services techniques. Elle se situe sur l'ancienne zone AUc du PLU (qui a été réduite sur sa frange Sud), et est destinée à accueillir des activités artisanales. Son périmètre est étendu au Nord sur les terrains anciennement en zone Ne au PLU de 2006 qui ont été acquis par la commune dans le cadre d'un emplacement réservé afin de réaliser des équipements publics. Les aménagements de cette zone devront s'inscrire dans la continuité des travaux réalisés dans le cadre de la réhabilitation de l'entrée de ville (secteur Nc et 1AUc et OAP correspondante).

L'ancienne zone AUb située en entrée de village Nord est pour sa part reclassée en zone agricole dans le cadre de la présente révision, cette zone ne faisant l'objet d'aucun projet d'aménagement.

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 1AUa : les parcelles du chemin des Vergers



La superficie du secteur est d'environ 9200 m². Cette enclave urbaine se trouve en bordure du village et à proximité d'équipements de loisirs et à proximité immédiate de l'école primaire. Ce dernier aspect rend le site particulièrement stratégique car avec l'augmentation croissante de la population de La Roquebrussanne, il est nécessaire d'anticiper l'extension ou la construction d'un nouveau groupe scolaire.

Ce vaste terrain devrait accueillir une opération d'habitat s'inscrivant en continuité avec le tissu urbain du village et éventuellement d'autres équipements de proximité. Le site est d'ailleurs très peu contraint et facilement accessible (desserte, stationnement, projet de gare routière).

Ce site est donc particulièrement stratégique dans la logique de confortement du centre et de logique de «proximité» dans un esprit de vie de village défini dans le PADD. Il est réservé à l'accueil d'un programme mixte associant habitat, équipements publics et commerces.

Au regard de cette situation, le PLU identifie ce secteur comme prioritaire pour le développement urbain futur, sous la forme d'une opération d'ensemble. A cet effet, cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit le parti d'aménagement du secteur.

- zonage

La zone est définie par le reclassement d'une ancienne zone UB et d'une partie de l'ancienne zone UA du PLU de 2006. La définition d'un périmètre d'OAP permet d'envisager un projet d'aménagement global cohérent.

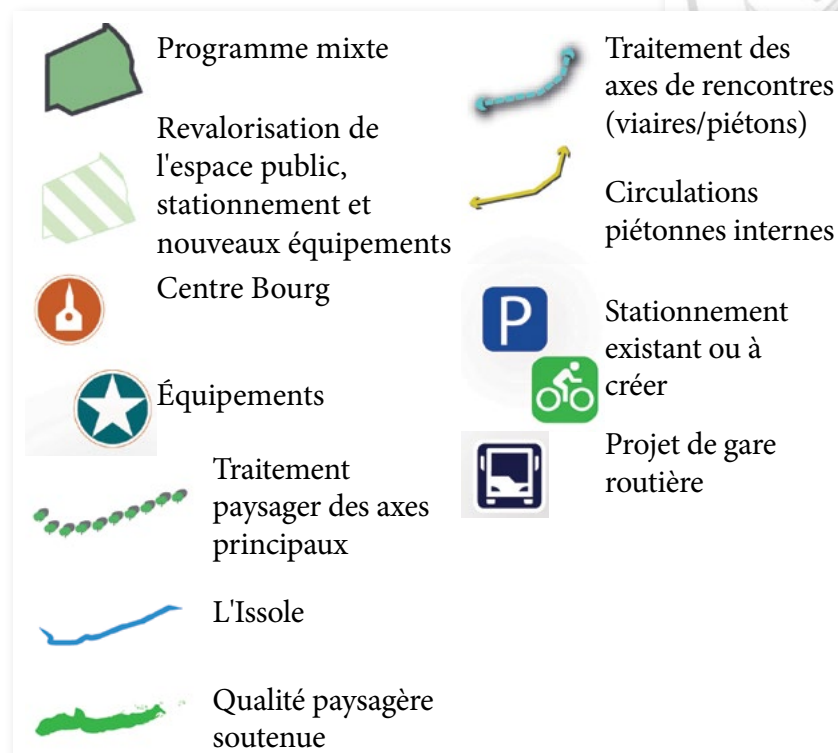
- spécificités réglementaires

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain. La règle de hauteur est fixée à 9mètres à l'égout du toit. Des majorations sont possibles pour les programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires, afin de respecter les objectifs de densification aux abords du centre et de veiller à la diversification des typologies de logement.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumis à la réalisation d'un projet global.

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 1AUa : les parcelles du chemin des Vergers



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 1AUb : le secteur du moulin



Le secteur du Moulin est une enclave urbaine de 8500m² environ, située en continuité directe du centre bourg de La Roquebrussanne, en plein coeur d'une zone d'habitat. Il est particulièrement stratégique pour le développement futur du village, dans une logique de renforcement de la proximité et de dynamisation du centre par l'apport de population. C'est un potentiel foncier indéniable pour l'implantation d'une opération d'habitat dans le centre-bourg.

Le terrain, relativement plat ne dispose que de très peu de contraintes pour envisager la réalisation d'une opération hormis celle de la desserte. Afin de desservir la zone, il est donc positionné un emplacement réservé afin d'aménager une contre-allée parallèle à la RD 5 en piquage sur le giratoire avec la route de Mazauges.

Ce site est donc particulièrement stratégique dans la logique de confortement du centre et de logique de «proximité» dans un esprit de vie de village défini dans le PADD. Il est donc réservé à l'accueil d'un programme d'habitat.

Au regard de cette situation, le PLU identifie ce secteur comme prioritaire pour le développement urbain futur, sous la forme d'une opération d'ensemble. A cet effet, cette zone fait l'objet d'une Orientation

d'Aménagement et de Programmation qui définit le parti d'aménagement du secteur.

- zonage

Le périmètre de secteur reprend les limites d'une ancienne zone AUa du précédent PLU qui était destinée à accueillir du logement.

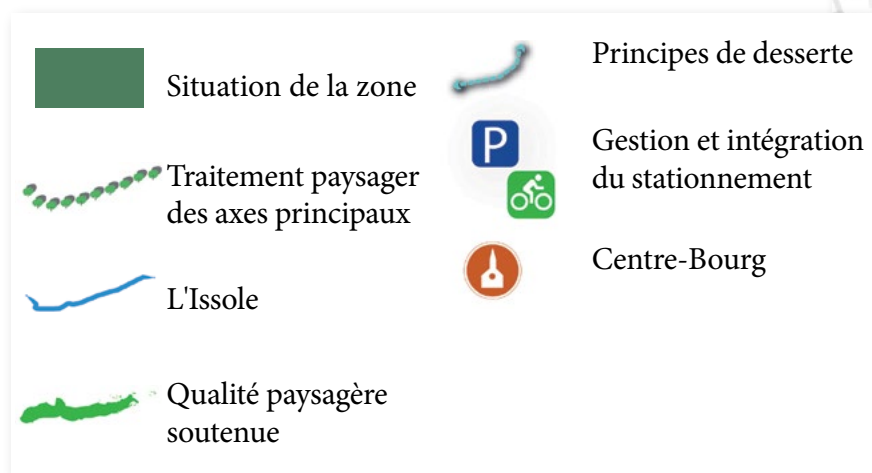
- spécificités réglementaires

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain. La règle de hauteur est fixée à 9mètres à l'égout du toit. Des majorations sont possibles pour les programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires, afin de respecter les objectifs de densification aux abords du centre et de veiller à la diversification des typologies de logement.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumis à la réalisation d'un projet global.

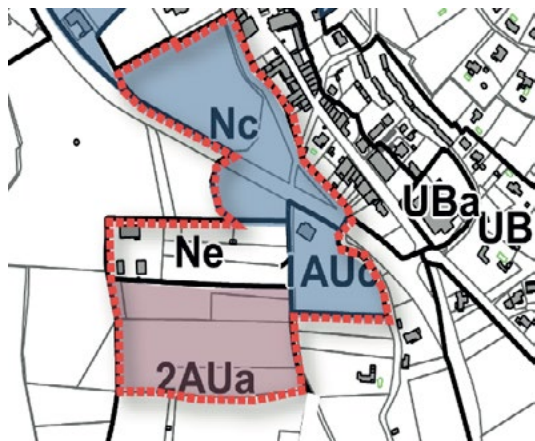
II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 1AUb : le secteur du moulin



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 1AUc : Secteur de l'entrée de village



L'entrée Sud du village de La Roquebrussanne a fait l'objet d'études particulières compte tenu de son importance stratégique dans l'organisation urbaine locale. C'est un secteur connecté logiquement avec le centre-bourg et qui dispose de disponibilités foncières. Mais cette zone est surtout l'un des seuils d'entrée principal vers le centre-bourg.

Aujourd'hui très routière, la zone fonctionne plutôt comme une «aire d'autoroute», voir comme un terrain vague du fait de la faible qualité de traitement de l'espace public, de l'absence de services ou d'activités. L'ambiance de la zone est très peu incitative, voir au contraire laisse une impression de délaissé aux usagers de la RD5. Ce manque de visibilité du centre bourg est dommageable pour sa vitalité et son fonctionnement, la commune étant «évitée» par les flux de passage.

En parallèle, la commune souhaite anticiper l'aménagement de la zone pour répondre à plusieurs objectifs dont : le développement d'un espace commercial de proximité et d'un pôle de santé sur le site de la station service, travailler les liaisons de part et d'autre de la RD suite aux réaménagements des carrefours en cours, requalifier les espaces publics et l'ambiance paysagère, favoriser les mobilités alternatives (douce, projet de gare routière), insertion des projets dans une logique de projet répondant aux objectifs du PADD et s'inscrivant en complémentarité des autres projets urbains.

La définition d'une OAP vise à présenter une synthèse et les résultats des

différentes réflexions d'aménagement de l'entrée de village. Les préconisations portant sur les différents aménagements et l'insertion des opérations (notamment le pôle commercial de proximité et la maison médicale) sont définies.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc est soumise à la réalisation d'un projet global, respectant les orientations de la présente OAP. Elle est destinée à accueillir le projet de pôle commercial et de maison médicale.

Notons que la zone Nc accueillera principalement des aménagements d'espaces publics ou des projets liés aux mobilités alternatives (covoiturage, gare routière, etc.) et que la zone 1AUc est destinée à accueillir le projet de pôle commercial et de maison médicale.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc est soumise à la réalisation d'un projet global, respectant les orientations de l'OAP correspondante. Ce secteur 1AUc est réservé à l'accueil d'un programme mixte associant commerces et bureaux

- zonage

Le périmètre de secteur reprend les limites d'une ancienne zone 1AUc du précédent PLU qui était destinée à accueillir du logement.

- spécificités réglementaires

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

La règle de hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

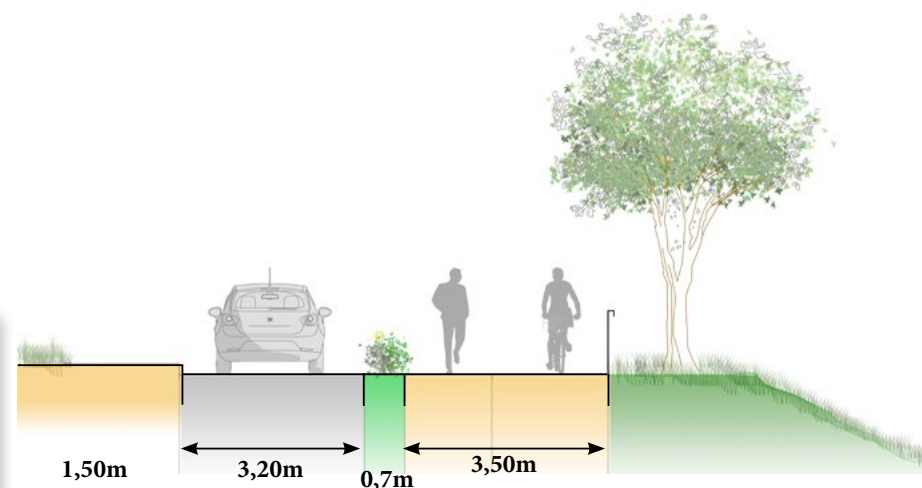
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc est soumise à la réalisation d'un projet global.

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 1AUc : Secteur de l'entrée de village



De "l'aire d'autoroute" au quartier de village :
mixité fonctionnelle et mobilité en continuité
du centre

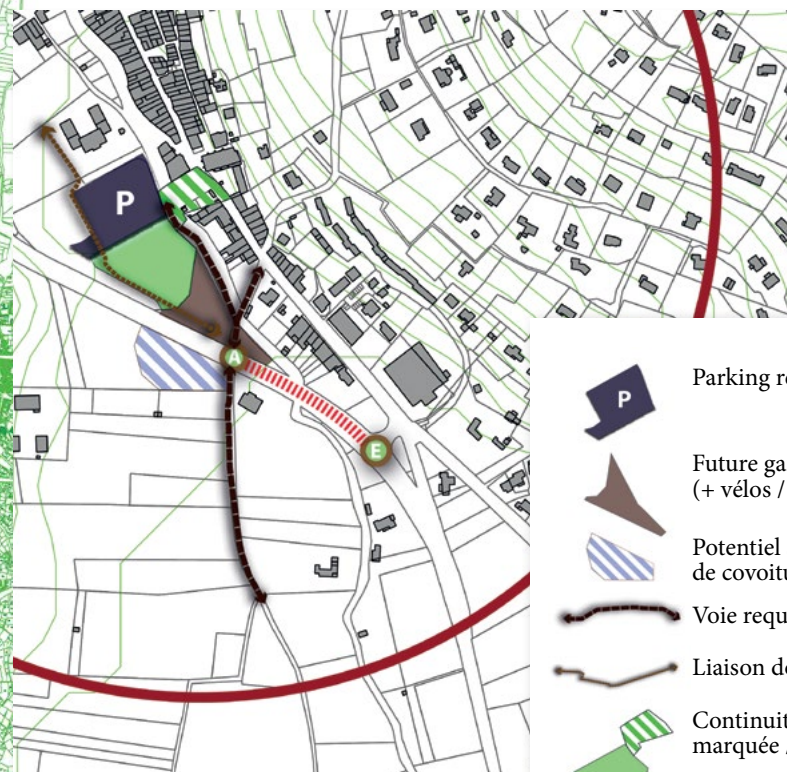


Extrait de l'OAP

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

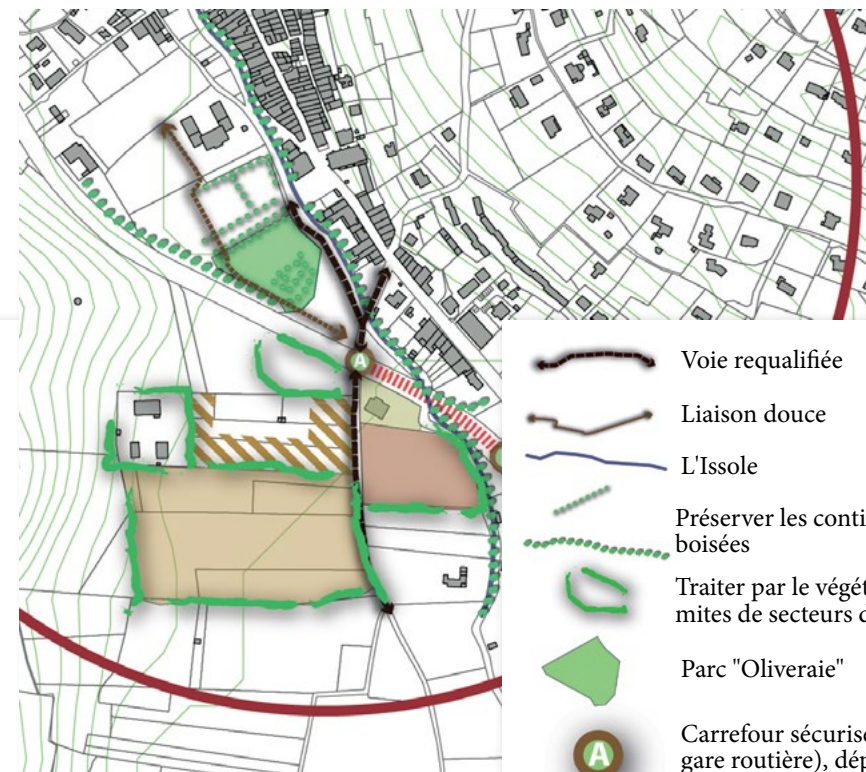
La zone 1AUc : Secteur de l'entrée de village

Extrait de l'OAP



Vers un espace public incitatif :
encouragement et permissivité
dans la pratique des lieux

-  Parking relais
-  Future gare routière
(+ vélos / covoiturage ?)
-  Potentiel site pour une aire
de covoiturage paysagère
-  Voie requalifiée (multimodale)
-  Liaison douce
-  Continuité d'espace public
marquée / préservée
-  Carrefour sécurisé (piéton,
gare routière), départ dans
les deux sens
-  Seuil d'entrée sur la
Roquebrussanne
-  Maîtriser la vitesse

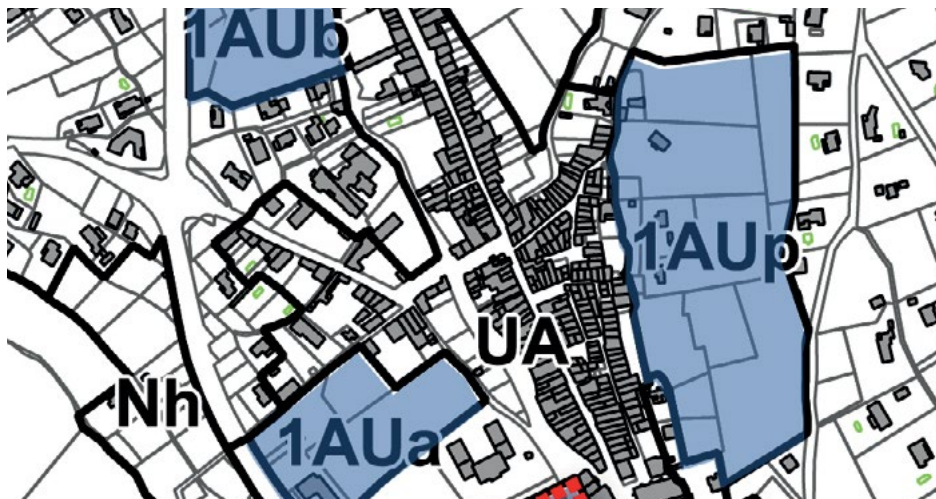


Paysage et architecture : un
vocabulaire soutenu à rechercher

-  Voie requalifiée
-  Liaison douce
-  L'Issole
-  Préserver les continuités
boisées
-  Traiter par le végétal, les li-
mites de secteurs de projet
-  Parc "Oliveraie"
-  Carrefour sécurisé (piéton,
gare routière), départ dans
les deux sens
-  Seuil d'entrée sur la
Roquebrussanne
-  Maîtriser la vitesse
-  Secteurs mutables
-  Zone artisanale paysagère
-  Espace commercial de
proximité / pôle de santé
-  Station service

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 1AUp : colline du Pical



Le secteur du Pical, espace non bâti d'une superficie de 2,7ha classé en zone AU stricte est un secteur stratégique d'urbanisation future. Situé en continuité du centre bourg, il représente une opportunité certaine pour mettre en oeuvre un projet de greffe villageoise sous forme d'habitat collectif et intermédiaire. Un tel projet s'inscrirait dans les logiques souhaitées de renforcement du centre et de soutien aux logiques de proximité. Ce secteur présente des contraintes topographiques et sa proximité immédiate avec le noyau villageois situé en contre bas nécessite de veiller à une bonne intégration paysagère, urbanistique et architecturale.

L'aménagement de la colline du Pical, a fait l'objet d'une mission de conseil d'aménagement du site avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Var (CAUE 83) afin d'opérer la traduction du projet dans le présent PLU. L'intégralité de cette étude est consultable en Mairie au service Urbanisme.

Ce site est donc particulièrement stratégique dans la logique de

confortement du centre et de logique de «proximité» dans un esprit de vie de village défini dans le PADD. Il est donc réservé à l'accueil d'un programme d'habitat.

Au regard de cette situation, le PLU identifie ce secteur comme prioritaire pour le développement urbain futur, sous la forme d'une opération d'ensemble. A cet effet, cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit le parti d'aménagement du secteur.

- zonage

Le périmètre de secteur reprend les limites d'une ancienne zone AUa du précédent PLU qui était destinée à accueillir du logement.

- spécificités réglementaires

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée par les principes de l'OAP.

La règle de hauteur est fixée à 7mètres à l'égout du toit.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumis à la réalisation d'un projet global.

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

La zone 1AUp : colline du Pical

Enjeux et fondamentaux urbains et paysagers



Extrait de l'OAP

PRÉSERVATION des grandes structures paysagères qui participent au grand paysage de la commune

- 1** Protéger la couverture boisée qui couvre le replat en partie sommitale de la colline du Pical (cote 400)
- 2** Conserver et mettre en valeur le cordon arboré dense dans la partie haute du versant, qui accompagne une forte restanque

ACCOMPAGNEMENT des lignes de composition visuelle dans le versant

- 3** En partie haute, recomposer, par le projet d'urbanisation future, du lien dans la composition des formes urbaines
- 4** En pied de versant, préserver la ligne de la silhouette urbaine du village en maintenant une continuité de parcelles jardinées et arborées
- 5** S'appuyer sur la configuration des restanques pour l'implantation du maillage et des volumes bâtis - Aménager en particulier un espace public médian Nord-Sud (jardin belvédère, jardins familiaux,...) en appui sur une suite de restanques de même niveau et facilement accessible
- 6** Préserver et renforcer le maillage arboré qui accompagne le tracé amont-aval des anciennes sentes: effet de structuration visuelle/ Réduction de l'impact bâti perçu depuis la plaine/Lisibilité et agréabilité des parcours piétons dans la pente

VALORISATION du rôle d'interface du secteur entre village, logements sociaux et zones d'habitat diffus

- 7** Développer un maillage de liaisons douces à partir d'anciennes sentes et en reliant les circulations déjà existantes au piémont de la colline
- 8** Créer des porosités d'accès depuis le village à la colline en lien avec les placettes du village

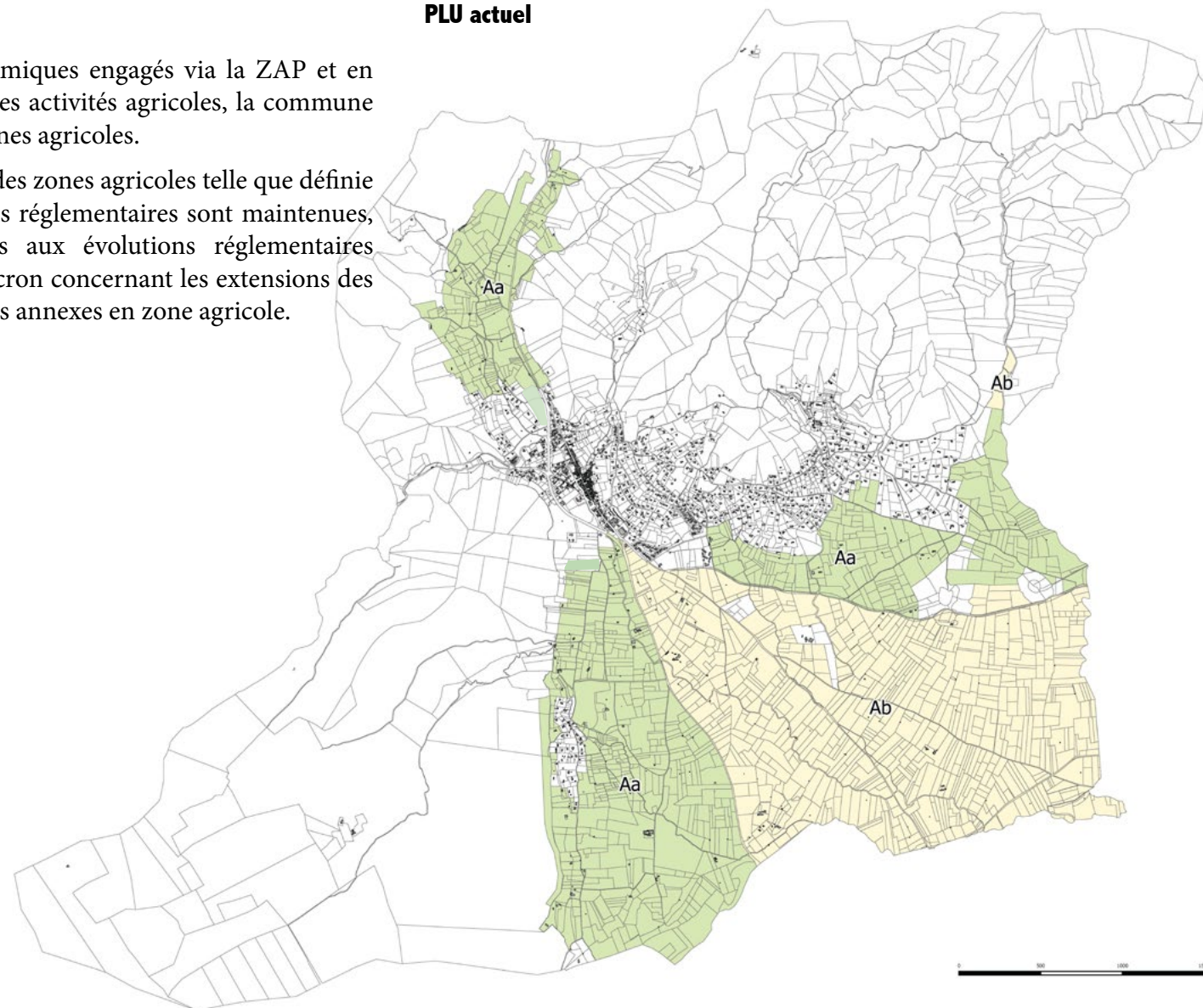
II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

3. Les zones agricoles A

Dans la poursuite des enjeux et dynamiques engagés via la ZAP et en accord avec l'objectif de valorisation des activités agricoles, la commune porte une attention particulière aux zones agricoles.

Le PLU maintient l'enveloppe spatiale des zones agricoles telle que définie dans le PLU de 2006. Les prescriptions réglementaires sont maintenues, hormis l'ajout des dispositions liées aux évolutions réglementaires apportées par la loi LAAF et la loi Macron concernant les extensions des constructions à usage d'habitation et les annexes en zone agricole.

PLU actuel





II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

4. Les zones naturelles N

Les zones naturelles représentent près du 2/3 du territoire communal. Elles correspondent aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Au regard de son étendue et de ses spécificités, la zone naturelle est divisée en plusieurs secteurs :

-Na : affecté à la base d'ULM

-Nc : le secteur Nc correspond au secteur d'entrée de village, au lieu-dit les Craous. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique de mise en valeur paysagère et d'amélioration fonctionnelle.

-Ne : affecté aux équipements publics et d'intérêt collectif

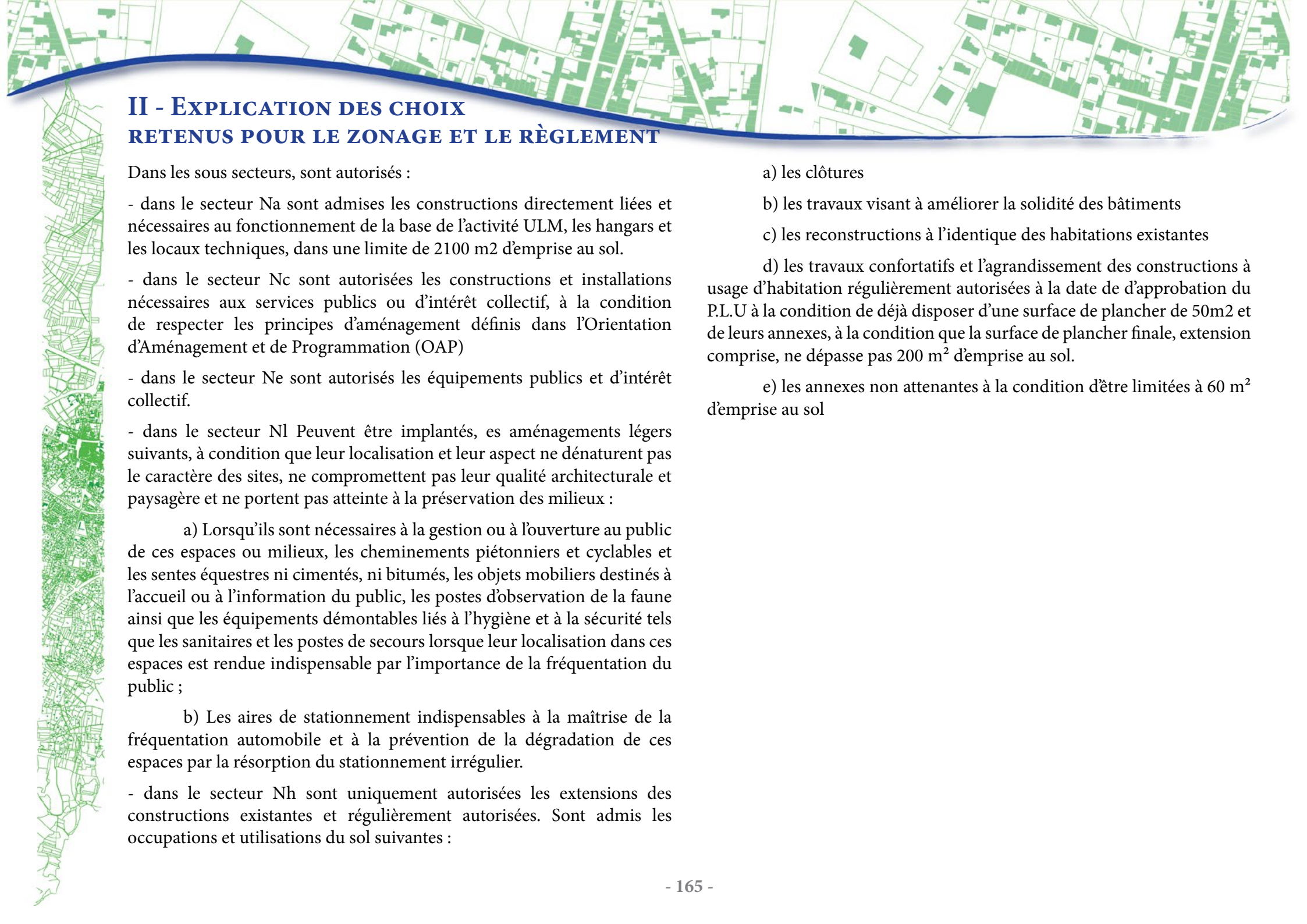
-Nh : Il s'agit de secteurs partiellement urbanisés, qui avaient été ouverts à l'urbanisation par les documents d'urbanisme antérieurs (notamment sous forme de zones dites NB dans les POS) mais où l'insuffisant niveau de desserte en équipements publics (assainissement eaux usées et localement alimentation en eau potable), les contraintes paysagères, les contraintes de risque (notamment incendie en piémont de la montagne de la Loube) et les objectifs de recentrage de l'urbanisation et de maîtrise de la capacité d'accueil ne permettent pas de poursuivre l'urbanisation. Dans ces secteurs, ne sont pas autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation mais uniquement les extensions des constructions existantes et régulièrement autorisées.

-Nl. Le secteur Nl correspond aux sites dits des Petits et Grands Laouciens, sites naturels et pittoresques qui font l'objet d'une protection particulière.

Le secteur Na correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées identifiées, au sein duquel peuvent être autorisées certaines constructions dans des conditions bien précises définies par le règlement. Rappelons qu'il s'agit d'une base ULM existante.

En zone N stricte, seules sont autorisées :

- les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles sous réserve de la présence effective d'exploitation existante à la date de publication du P.L.U.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ne modifient pas l'écoulement naturel des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités, notamment agricoles, autorisées dans la zone.
- les piscines couvertes ou non couvertes, hors sol ou enterrées sur les terrains supportant déjà une habitation existante régulièrement autorisée et à proximité immédiate de celle-ci
- les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m², à la condition que cette extension soit limitée à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU avec un plafond de 200m² d'emprise au sol et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 60 m² et d'être situées à proximité des constructions à usage d'habitation (rayon de 25 m)



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

Dans les sous secteurs, sont autorisés :

- dans le secteur Na sont admises les constructions directement liées et nécessaires au fonctionnement de la base de l'activité ULM, les hangars et les locaux techniques, dans une limite de 2100 m² d'emprise au sol.

- dans le secteur Nc sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition de respecter les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- dans le secteur Ne sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.

- dans le secteur Nl Peuvent être implantés, es aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier.

- dans le secteur Nh sont uniquement autorisées les extensions des constructions existantes et régulièrement autorisées. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les clôtures

- b) les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments

- c) les reconstructions à l'identique des habitations existantes

- d) les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à la date de d'approbation du P.L.U à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et de leurs annexes, à la condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m² d'emprise au sol.

- e) les annexes non attenantes à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol

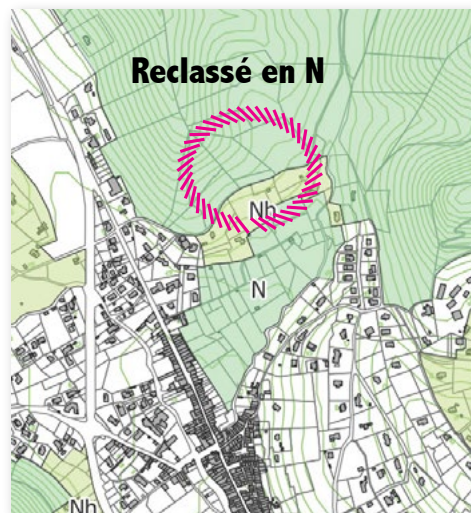
II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

- zonage

Les zones Naturelles «N» existantes dans l'ancien PLU sont maintenues hormis la zone Nc (voir point suivant)

Sont reclassées en zone «N» :

- une zone dite AUd, située au nord de la commune, non équipée et boisée, de plus très sensible du point de vue du paysage. L'aménagement des réseaux sur les terrains représenterait des coûts importants pour la commune. Par ailleurs, du fait d'un relief important et d'un couvert boisé existant et contribuant au paysage local, la réalisation d'un projet d'aménagement risquerait de dénaturer le site et d'impacter fortement le paysage local. Ce terrain est donc reclassé en zone naturelle.



- la zone AUa au Sud des secteurs résidentiels, est non équipée et contribue au cadre paysager local visible depuis la plaine. Positionnée au pied de colline, elle est couverte par des ensembles boisés aux fonctions écologiques et paysagères. En outre, l'aménagement d'un projet urbain sur ces terrains nécessiterait des investissements financiers non négligeables pour l'aménagement des réseaux, et aurait des incidences notable sur les perceptions paysagères depuis la plaine, notamment du fait du relief en pente de ce secteur. La qualité paysagère de l'entrée de ville sur la commune en serait très impactée. Par ailleurs, la suppression des boisements aurait tendance à réduire l'insertion paysagère des constructions environnantes.



La zone Na est maintenue dans le périmètre défini dans le PLU de 2006.



La zone Nc était classée en zone N dans le PLU de 2006.

Elle correspond au secteur d'entrée de village, au lieu-dit les Craous. Le PLU classe ce secteur en zone Nc dans le cadre de la réalisation d'un orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique de mise en valeur paysagère et d'amélioration fonctionnelle. La requalification de l'espace public de la zone, notamment les liaisons douces, ainsi que la réalisation d'une gare routière est prévue. Ceci s'intègre dans un objectif de revalorisation paysagère de l'entrée de ville dans le cadre du réaménagement du carrefour et de la réalisation d'un lien avec le projet de pôle commercial et de maison médicale à proximité. De même, ce choix s'inscrit dans un objectif de diversification des modes de mobilité (promotion de modes alternatifs à la voiture)



- Les zones Ne sont affectées aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Elles sont globalement maintenues à l'identique que dans le PLU de 2006. Seule une partie Sud du secteur à proximité du cimetière est reclassé en zone 2AUa. Cette portion était couverte par un emplacement réservé et à depuis était acquise par la commune. Elle est incluse dans le périmètre de la réserve foncière 2AUa, qui sera soumise à l'aménagement d'un projet global. Ce choix s'explique pour une raison prospective et de cohérence. L'aménagement d'un équipement public sur ce secteur devra alors s'intégrer dans l'aménagement d'ensemble de la zone.

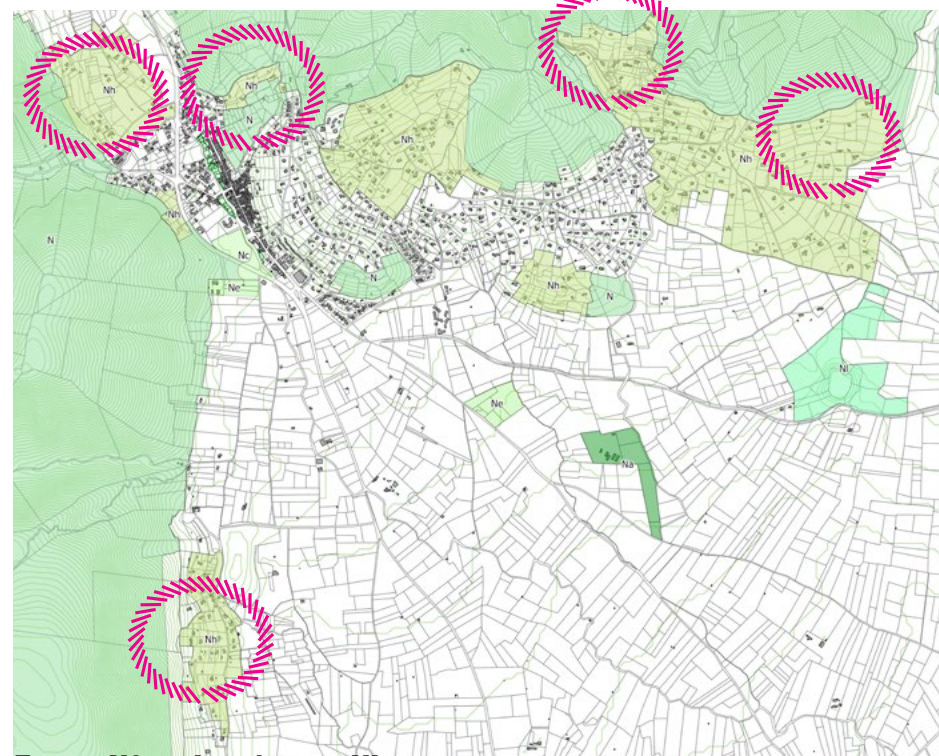
- les zones NI correspondent aux sites dits des Petits et Grands Laouciens, sites naturels et pittoresques qui font l'objet d'une protection particulière.



Ce classement particulier vise à mettre en avant la spécificité de ces lieux et à définir un règlement cohérent avec les objectifs de valorisation de ces entités naturelles emblématiques.

- Les zones Nh sont des secteurs partiellement urbanisés dans lesquels ne sont pas autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation mais uniquement les extensions des constructions existantes, pour des raisons paysagères, environnementales, techniques et financières (réseaux manquant).

Les anciennes zones Nf du PLU de 2006 étaient des zones régies par ces principes. Dans cette continuité, elles sont reclassées en zone Nh.



Zones Nf reclassées en Nh

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT



Zones AUa reclassées en Nh

Certaines zones AUa, AUe et AUf, non équipées, fortement boisées et habitées ont été reclassées en zone Nh. Ce choix s'explique par plusieurs raisons. Tout d'abord, ces terrains, ne sont pas connectés au réseau d'assainissement. Leur connexion au réseau collectif dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des terrains représenterait des coups financiers importants pour la commune.



Sensibilité paysagère, reclassé en Nh

Par ailleurs, ces secteurs peu habités, disposent de fonctions écologiques et paysagères importantes qui s'expriment par la qualité des jardins privés et par les ensembles boisés existants. Ces ensembles contribuent à la qualité

du paysage local et au charme rural de la commune. Du fait du relief de ces zones et de leur visibilité, la densification pavillonnaire présenterait des incidences notables, risquant de dénaturer la qualité paysagère globale.

Par ailleurs, le SCoT de la Provence Verte approuvé en janvier 2014 et avec lequel la révision du PLU doit être compatible précise que «les zones d'habitat individuel d'une densité résidentielle inférieure à 4 logements par hectare doivent être préférentiellement reclassées en zone N. Les PLU pourront y définir une extension limitée des constructions existantes...». Du fait de la faible densité résidentielle préexistante, le PLU respecte les principes énoncés dans le SCoT et reclasse ces secteurs en Nh, en autorisant une extension limitée des constructions.

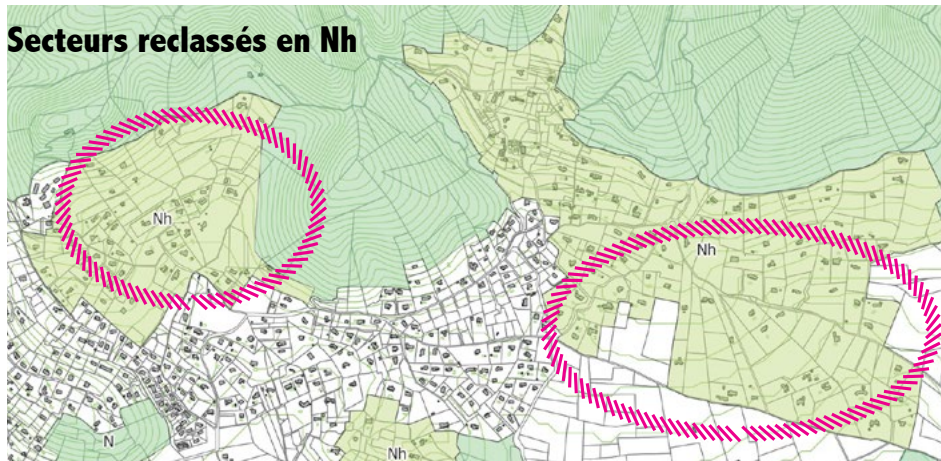
Exemple d'impact paysager des constructions



Impact visuel fort des constructions en flanc de colline

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

Secteurs reclassés en Nh



Dans la continuité des considérations environnementales et paysagères, les limites des secteurs résidentiels ont été définies et s'inscrivent dans les réflexions présentées dans le cadre des zones UD, mais aussi dans la préservation des lignes paysagères boisées situées dans les hauteurs telles que présentées dans le présent rapport de présentation et dans l'étude d'aménagement du secteur du Pical. Ainsi, les secteurs résidentiels les plus excentrés, dont la densité résidentielle préexistante est faible (compatibilité SCoT), non connectés au réseau collectif, et parfois situés sur des hauteurs rendant leur densification particulièrement sensible pour le paysage et l'environnement, ont été intégrés dans les zones Nh.

Cet objectif s'inscrit par ailleurs dans les volontés affichées de réduire l'étalement pavillonnaire et de recentrer l'urbanisation aux abords du centre-bourg dans une logique d'un retour à une «vie de village» et à une proximité des fonctions et des lieux de vie.

A- PRESERVATION DES GRANDES STRUCTURES PAYSAGÈRES QUI PARTICIPENT AU GRAND PAYSAGE DE LA COMMUNE

- 1 Conserver la couverture boisée en partie sommitale de la colline du Pical
- 2 Conserver et mettre en valeur le cordon arboré dense dans la partie haute du versant, qui accompagne une forte restanque

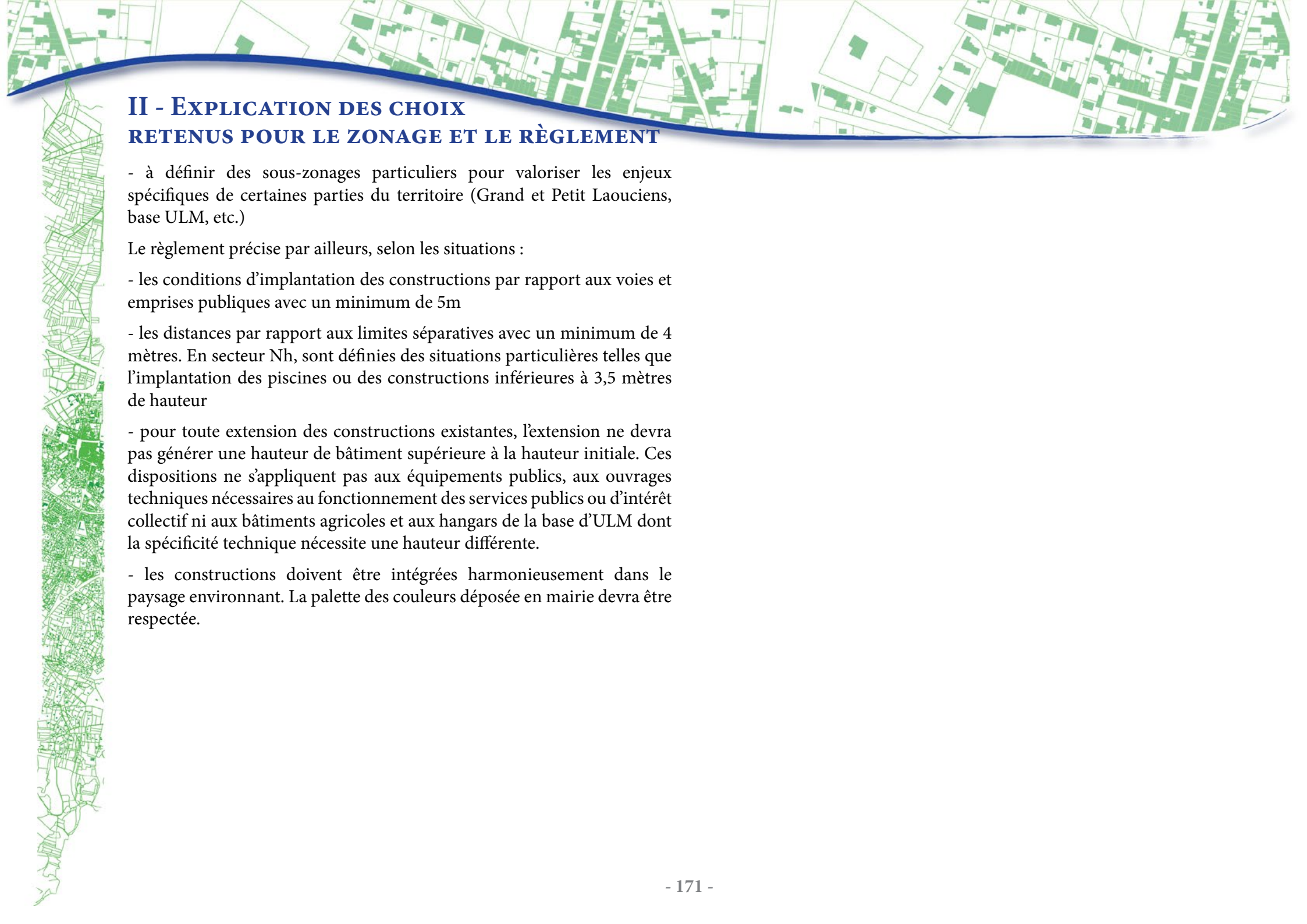


Extrait étude du PICAL

- Spécificités réglementaires

Les choix opérés par la commune au travers du PLU visent donc pour les zones naturelles :

- à consacrer le principe du caractère totalement inconstructible par principe de ces zones. Au regard des enjeux environnementaux comme paysagers (périmètres de ZNIEFF, protection des nappes aquifères, prise en compte des risques, continuités écologiques, etc...). Le PLU propose un corps de règle strict, en adéquation avec les évolutions réglementaires récentes (Grenelle de l'Environnement) et avec les documents supra-communaux imposant le principe de compatibilité (SDAGE, SCOT). A noter également que ces nouvelles dispositions réglementaires sont en parfaite cohérence avec les enjeux définis au travers des études préalables à la création du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume.



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

- à définir des sous-zonages particuliers pour valoriser les enjeux spécifiques de certaines parties du territoire (Grand et Petit Laouciens, base ULM, etc.)

Le règlement précise par ailleurs, selon les situations :

- les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques avec un minimum de 5m

- les distances par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 4 mètres. En secteur Nh, sont définies des situations particulières telles que l'implantation des piscines ou des constructions inférieures à 3,5 mètres de hauteur

- pour toute extension des constructions existantes, l'extension ne devra pas générer une hauteur de bâtiment supérieure à la hauteur initiale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux bâtiments agricoles et aux hangars de la base d'ULM dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

- les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant. La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

- **Éléments de paysage à protéger (L151-19 du code de l'urbanisme)**

Le PLU définit des périmètres d'éléments de paysage à protéger dans les espaces à l'Est du village. En outre, ces quartiers sont marqués par une qualité paysagère importante et avaient été définis dans ce sens.

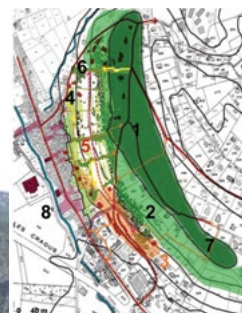


Ces secteurs sont très sensibles du point de vue du paysage face à une densification non accompagnée. Du fait du relief surélevé par rapport à la plaine, des décaissements nécessaires aux constructions et à la coupe d'arbre, les constructions sont alors très visibles et dénaturent le cadre paysager. Afin d'assurer le rôle écologique et la qualité paysagère de ces secteurs (très visibles depuis la plaine), ont donc été définis ces éléments de paysage sur les ensembles naturels les plus notables.

Le PLU met un point d'orgue à préserver le paysage rural communal. La définition de ces éléments à protéger a été motivée à la fois par les études réalisées dans le présent rapport de présentation dans le cadre de l'analyse des tissus résidentiels, du paysage et dans le cadre des travaux engagés sur l'inscription paysagère du projet du Pical dans les grandes lignes constitutives du paysage communal.

A- PRESERVATION DES GRANDES STRUCTURES PAYSAGÈRES QUI PARTICIPENT AU GRAND PAYSAGE DE LA COMMUNE

- 1** Conserver la couverture boisée en partie sommitale de la colline du Pical
- 2** Conserver et mettre en valeur le cordon arboré dense dans la partie haute du versant, qui accompagne une forte restanque



Extrait étude du PICAL

Exemple d'impact paysager des constructions



II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

- Terrains cultivés à protéger (L151-23 du code de l'urbanisme)

Le PLU détermine des périmètres de terrains cultivés à protéger sur les jardins bordant l'Issole (figuré vert foncé sur la carte ci-contre). Ces jardins forment une continuité longeant le cœur historique sur sa partie Ouest. Ils ont des fonctions multiples : un rôle paysager majeur dans la construction de l'image rurale de la commune, des fonctions écologiques par leur situation particulière sur les bords de l'Issole mais aussi patrimoniale. Il s'agit ainsi par cette démarche de valoriser ces éléments emblématiques de la commune.

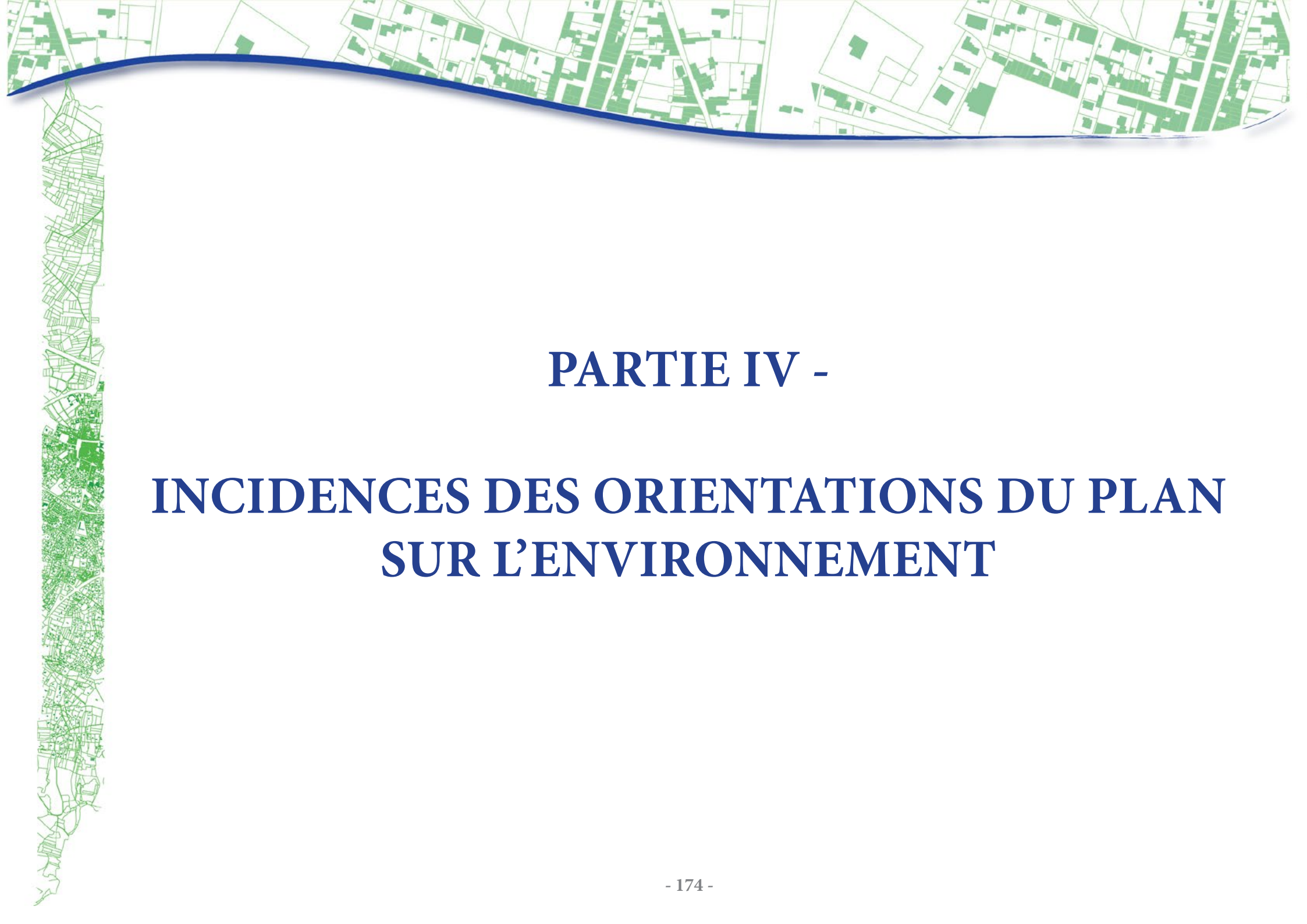


- Éléments de patrimoine à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Sont identifiés au titre du patrimoine à protéger :

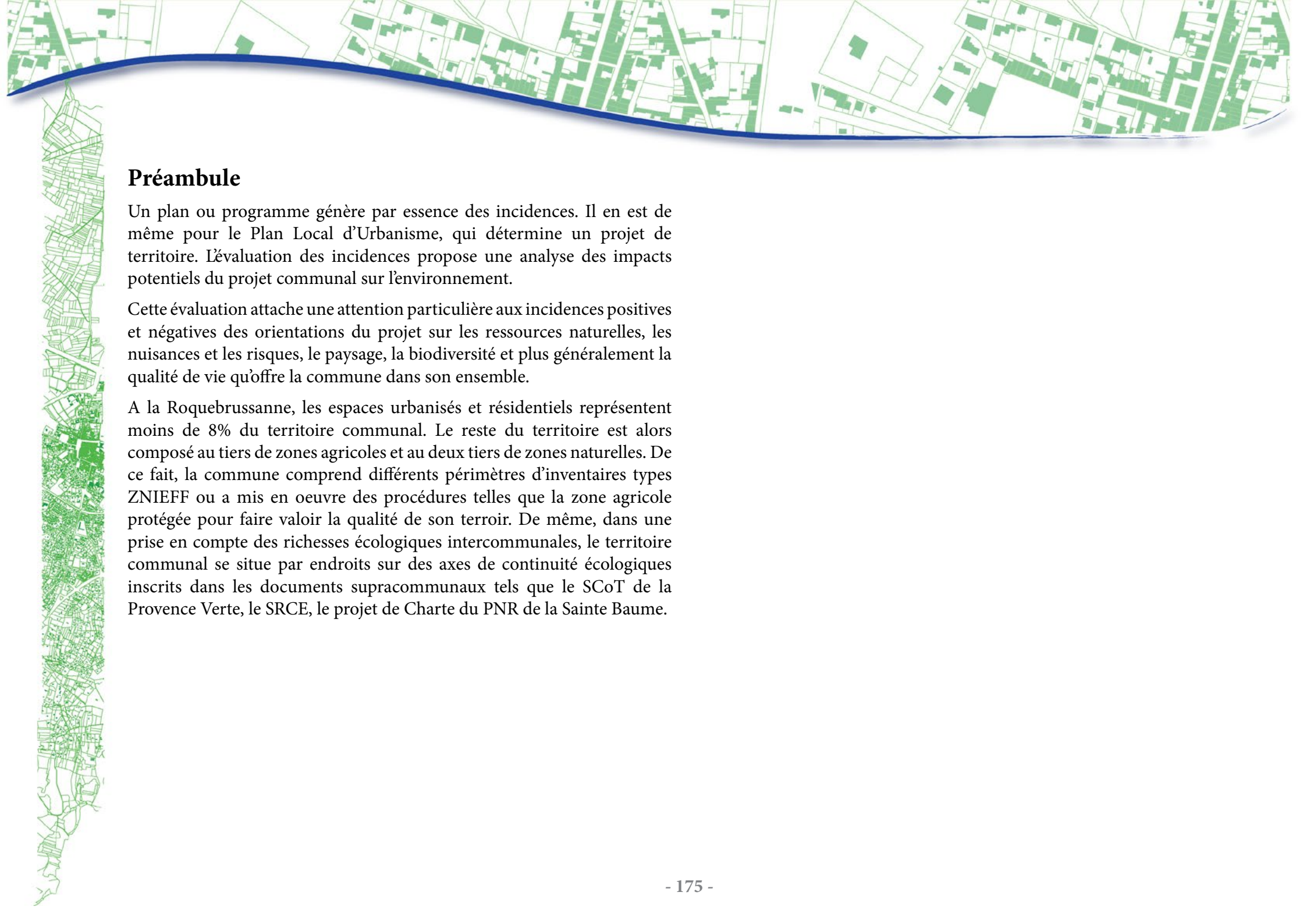
- le jardin d'Elie Alexis
- l'église Saint Sauveur
- la façade de la maison au 6 avenue Saint Sébastien
- les alignements de platanes des avenues Saint Sébastien et du Portail
- la ripisylve du vallon de l'Issole et les jardins potagers
- le pigeonier
- le hameau des Molières et la chapelle Saint Louis

- la chapelle Notre Dame d'Inspiration, les vestiges de l'ancien château et les oratoires
- la villa Loou

The background of the slide features a stylized map with green and white areas, representing land use or urban planning. A thick blue wavy line runs horizontally across the top of the page, partially obscuring the map. On the left side, a vertical strip of the map is visible, showing a dense urban layout.

PARTIE IV -

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

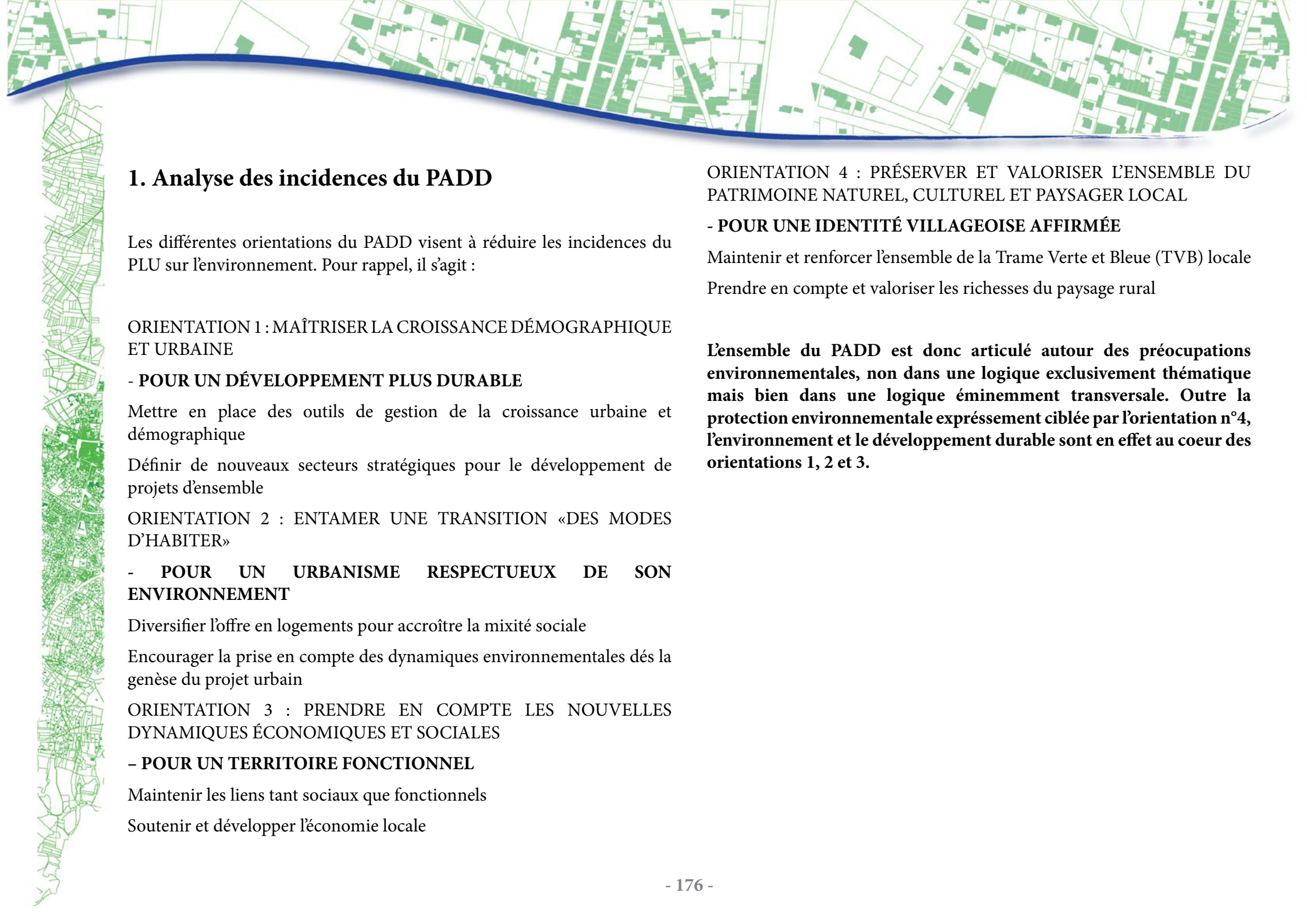


Préambule

Un plan ou programme génère par essence des incidences. Il en est de même pour le Plan Local d'Urbanisme, qui détermine un projet de territoire. L'évaluation des incidences propose une analyse des impacts potentiels du projet communal sur l'environnement.

Cette évaluation attache une attention particulière aux incidences positives et négatives des orientations du projet sur les ressources naturelles, les nuisances et les risques, le paysage, la biodiversité et plus généralement la qualité de vie qu'offre la commune dans son ensemble.

A la Roquebrussanne, les espaces urbanisés et résidentiels représentent moins de 8% du territoire communal. Le reste du territoire est alors composé au tiers de zones agricoles et au deux tiers de zones naturelles. De ce fait, la commune comprend différents périmètres d'inventaires types ZNIEFF ou a mis en oeuvre des procédures telles que la zone agricole protégée pour faire valoir la qualité de son terroir. De même, dans une prise en compte des richesses écologiques intercommunales, le territoire communal se situe par endroits sur des axes de continuité écologiques inscrits dans les documents supracommunaux tels que le SCoT de la Provence Verte, le SRCE, le projet de Charte du PNR de la Sainte Baume.



1. Analyse des incidences du PADD

Les différentes orientations du PADD visent à réduire les incidences du PLU sur l'environnement. Pour rappel, il s'agit :

ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE

- POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

Mettre en place des outils de gestion de la croissance urbaine et démographique

Définir de nouveaux secteurs stratégiques pour le développement de projets d'ensemble

ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER»

- POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

Diversifier l'offre en logements pour accroître la mixité sociale

Encourager la prise en compte des dynamiques environnementales dès la genèse du projet urbain

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

- POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL

Maintenir les liens tant sociaux que fonctionnels

Soutenir et développer l'économie locale

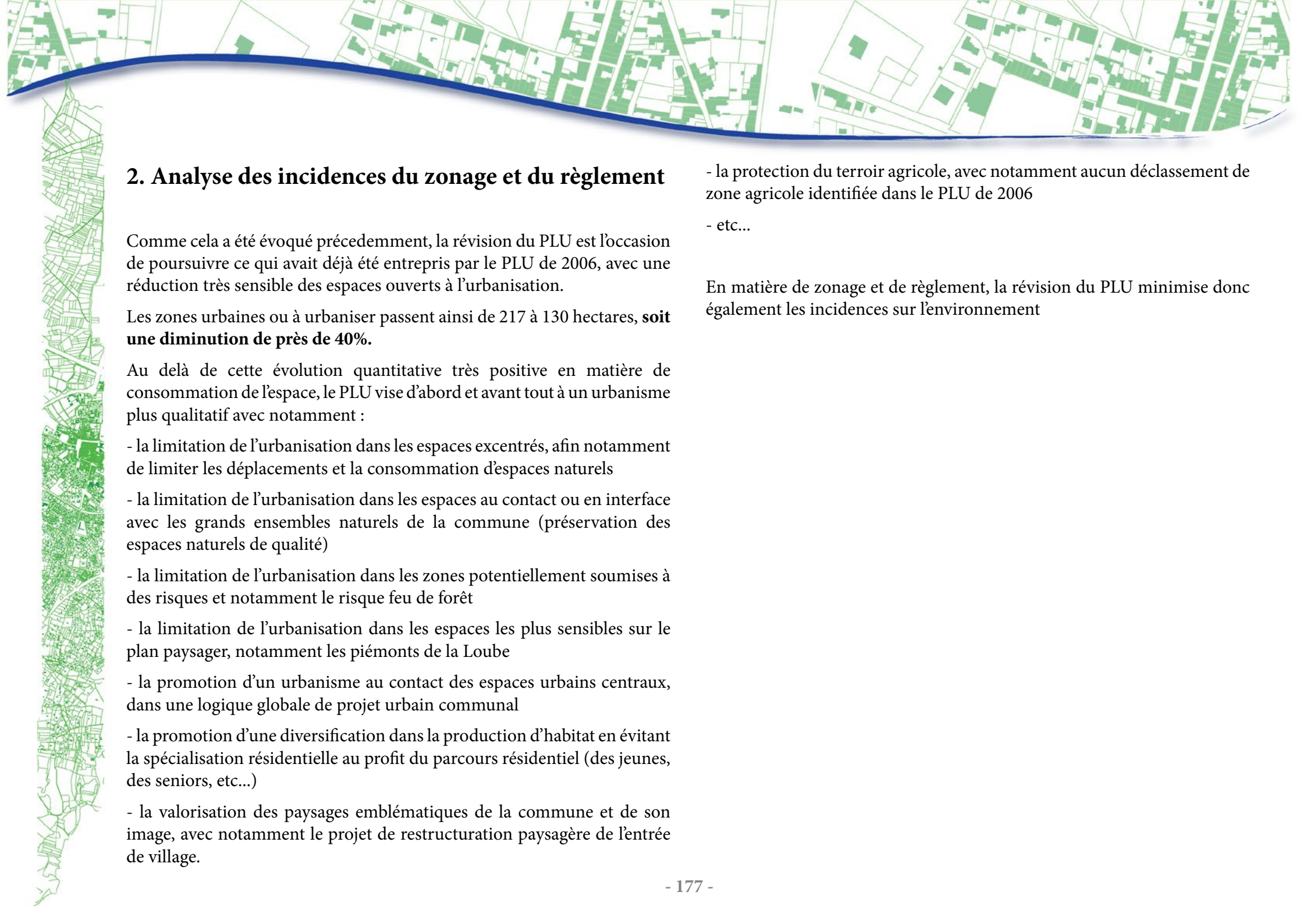
ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL

- POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

Maintenir et renforcer l'ensemble de la Trame Verte et Bleue (TVB) locale

Prendre en compte et valoriser les richesses du paysage rural

L'ensemble du PADD est donc articulé autour des préoccupations environnementales, non dans une logique exclusivement thématique mais bien dans une logique éminemment transversale. Outre la protection environnementale explicitement ciblée par l'orientation n°4, l'environnement et le développement durable sont en effet au cœur des orientations 1, 2 et 3.



2. Analyse des incidences du zonage et du règlement

Comme cela a été évoqué précédemment, la révision du PLU est l'occasion de poursuivre ce qui avait déjà été entrepris par le PLU de 2006, avec une réduction très sensible des espaces ouverts à l'urbanisation.

Les zones urbaines ou à urbaniser passent ainsi de 217 à 130 hectares, **soit une diminution de près de 40%.**

Au delà de cette évolution quantitative très positive en matière de consommation de l'espace, le PLU vise d'abord et avant tout à un urbanisme plus qualitatif avec notamment :

- la limitation de l'urbanisation dans les espaces excentrés, afin notamment de limiter les déplacements et la consommation d'espaces naturels
- la limitation de l'urbanisation dans les espaces au contact ou en interface avec les grands ensembles naturels de la commune (préservation des espaces naturels de qualité)
- la limitation de l'urbanisation dans les zones potentiellement soumises à des risques et notamment le risque feu de forêt
- la limitation de l'urbanisation dans les espaces les plus sensibles sur le plan paysager, notamment les piémonts de la Loube
- la promotion d'un urbanisme au contact des espaces urbains centraux, dans une logique globale de projet urbain communal
- la promotion d'une diversification dans la production d'habitat en évitant la spécialisation résidentielle au profit du parcours résidentiel (des jeunes, des seniors, etc...)
- la valorisation des paysages emblématiques de la commune et de son image, avec notamment le projet de restructuration paysagère de l'entrée de village.

- la protection du terroir agricole, avec notamment aucun déclassement de zone agricole identifiée dans le PLU de 2006

- etc...

En matière de zonage et de règlement, la révision du PLU minimise donc également les incidences sur l'environnement



PARTIE V -

CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

CRITÈRES ET INDICATEURS - ANALYSE DE L'APPLICATION DU PLAN

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action.

La mise en place d'indicateurs de suivi et d'évaluation va permettre à la commune de La Roquebrussanne de mesurer l'avancée des progrès par rapport aux objectifs fixés dans le PADD.

Le tableau suivant présente les différents indicateurs d'état et de suivi qui permettront d'évaluer l'évolution de l'environnement sur la commune suite à la mise en oeuvre du PLU.

INDICATEURS	TYPES DE DONNÉES	VALEURS DE RÉFÉ- RENCES 2016	FRÉQUENCES D'ACTUA- LISATION	SOURCES
BIODIVERSITÉ ET ESPACES NATURELS				
Espaces naturels d'intérêt écologique	Nombre de Znieff type 1 et 2	- 5 périmètres de ZNIEFF terrestre de type II - 2 périmètres de ZNIEFF géologiques	5 ans	DREAL PACA
	Nombre de zones humides inventoriées par le département	- 2 : Petit et Grand Laoucien	5 ans	Conseil Départemental du Var
Espaces naturels d'intérêt local	Nombre d'espaces naturels sensibles	Engardin, Notre-Dame, Les Costes - Le Clos d'Agnis et Les Laouciens.	5 ans	Conseil Départemental du Var
PAYSAGE				
Espaces faisant l'objet d'une protection paysagère	Nombre de monuments et sites classés	- 2 sites classés - 1 site inscrit (monument historique)	5 ans	DREAL PACA / SDAP
	Espaces Boisés Classés	1500 ha	5 ans	Commune
	Servitudes paysagères	Éléments de paysage à protéger : 6,5 ha Terrains cultivés à protéger : 0,66 ha	5 ans	Commune

INDICATEURS	TYPES DE DONNÉES	VALEURS DE RÉFÉ- RENCES 2016	FRÉQUENCES D'ACTUA- LISATION	SOURCES
EAU				
Qualité des eaux	Contrôle de l'eau distribuée	Bonne à très bonne	1 an	ARS
Besoins en eau	Volume d'eau produit	155 000 m3/an	1 an	Commune
	Volume d'eau consommée moyenne par an	127 000 m3	1 an	Commune
Équipement d'assainisse- ment collectif	Capacité de la station d'épu- ration	5000 eq/hab	5 ans	SEERC
RISQUES ET NUISANCES				
Recensement des incidents	Nombre de feux de forêts recensés	1 (1989)	5 ans	Commune / Conseil Dépar- temental
Nombre d'arrêtés préfecto- raux de catastrophe natu- relle	Nombre d'arrêtés préfecto- raux de catastrophe natu- relle	3 arrêtés entre 1999 et 2015 (inondations et coulées de boue)	1 an	Commune / Préfecture
Élaboration de plan de pré- vention des risques	Nombre de PPR élaborés ou approuvés	Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé	5 ans	DDTM
CONSOMMATION D'ESPACES				
Évolution du zonage des PLU	Part des zones U	120,6 ha (3,24% du terri- toire)	Après modification	Commune
	Part des zones AU	9,8 ha (0,26% du territoire)	Après modification	
	Part des zones A	1074,4 ha (28,8% du terri- toire)	Après révision	
	Part des zones N	2523,84 ha (67,7% du terri- toire)	Après révision	