



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3 Justification des choix

Arrêté le 06/10/2021
Approuvé le 07/07/2022



Mairie de Roquebrune-sur-Argens
Rue Grande André Cabasse
83520 Roquebrune-sur-Argens
Tél : 04 94 19 59 59
www.roquebrune.com



Tome I

1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX

PLU arrêté le 6 octobre 2021

PLU approuvé le 7 juillet 2022

1. Le cadre législatif et réglementaire	2	6.2	Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affectations de sols	64
1.1 Le cadre législatif	2	6.3	Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
1.2 Articulation entre les pièces opposables	2	6.4	Justification des règles portant sur les équipements et réseaux	73
2. Articulation avec les documents de rangs supérieurs	3	7. Justification des autres dispositions écrites ou graphiques participant à la mise en œuvre du PADD	74	
2.1 Obligation de compatibilité	3	7.1	Synthèse des outils	74
2.1.1 Compatibilité avec le SCoT de la CAVEM	3	7.2	Les Emplacements Réservés (ER)	76
2.1.2 Compatibilité avec le PLH de la CAVEM	10	6.2.1	Les emplacements réservés pour les déplacements	76
2.1.2.1 Rappel de la loi SRU	10	6.2.3	Les emplacements réservés pour les équipements	76
2.1.2.2 Les objectifs fixés par le PLH	10	7.3	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	77
2.1.3 Compatibilité avec le PDU de la CAVEM	11	7.4	Les Espaces Boisés Classés (EBC)	78
2.1.3.1 Rappel sur le contexte législatif	11	7.5	Préservation du patrimoine bâti	79
2.1.3.2 Les objectifs fixés par le PDU	11	7.6	Mixité sociale	80
2.1.4 Prise en compte et compatibilité du SRADDET PACA	13	8. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	81	
2.1.5 Compatibilité avec les dispositions relatives à la Loi Littoral	27	9. Justification au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles	85	
2.1.6 Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée	30	9.1	Capacités de densification (espaces non-bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis	85
2.1.7 Compatibilité avec le PGRI Rhône-Méditerranée	33	9.2	Surface en extension en complément de la densification et mutation des espaces bâtis	85
2.2 Obligation de prise en compte	34	9.3	Calcul de l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain	86
2.2.1 Prise en compte du PCAET	34	10. Justification au regard de l'environnement	88	
3. Justification des choix effectués pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	36	10.1	Préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue)	88
3.1 Justifications des orientations du PADD	36	10.1.1	Rappel des principaux enjeux de continuités écologiques du territoire	88
3.1 Prospective démographique et besoin en logements	36	10.1.2	Les outils du Code de l'urbanisme utilisés pour retranscrire les continuités écologiques dans le PLU	89
-4- Justification des choix – croissance démographique, besoins en logements	50	10.2	Intégration des risques naturels	91
5. Justification de la délimitation des zones du règlement graphique	51	10.3	Intégration des énergies, des émissions de polluants aériens et de GES	92
5.1 Construction du zonage	51	10.4	Concernant l'eau	92
5.2 Superficie des zones et secteurs du PLU	51	10.4.1	la ressource en eau	92
5.3 Règlement applicable aux zones urbaines « U »	52	10.4.2	assainissement des eaux usées	93
5.4 Règlement applicable aux zones agricole « A »	57	10.4.3	les eaux pluviales	93
5.5 Règlement applicable aux zones naturelles « N »	60	10.5	le paysage et le patrimoine	93
6. Justification des règles du règlement écrit	63			
6.1 Justification par thématique des règles pour chacune des zones	63			

1. Le cadre législatif et réglementaire

1.1 Le cadre législatif

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 152-2.

- L'article L. 151-4 mentionne les attendus thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse 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 et 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. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit 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. »

- L'article R. 152-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de « justification des choix » rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

○ 1.2 Articulation entre les pièces opposables

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites
- Des dispositions réglementaires graphiques
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique l'un par rapport à l'autre, mais ils doivent être cohérents l'un avec l'autre. Les OAP peuvent s'inscrire en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples

1. Articulation avec les documents de rangs supérieurs

2.1 Obligation de compatibilité

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Roquebrune-sur-Argens doit être compatible avec le SCoT de la Communauté d'Agglomération Var-Esterel-Méditerranée (CAVEM), le PLH et le PDU.

2.1.1 Compatibilité avec le SCoT de la CAVEM

La commune de Roquebrune-sur-Argens est dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM approuvé le 11 décembre 2017.

En reprenant la structure du DOO du SCoT, un lien est réalisé à partir des dispositions du PLU de Roquebrune-sur-Argens.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS ET DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

- Organisation des espaces urbanisés et des espaces à restructurer
- Réduction de la consommation foncière pour les fonctions d'habitat
 - Réduction de la consommation foncière pour les fonctions économiques
 - Mobilisation du foncier sur le territoire

Le PLU s'engage sur la maîtrise de la consommation foncière tout en répondant aux besoins des habitants. Le PLU donne la priorité sur le renouvellement urbain au sein. Il a été identifié dans le cadre du PLU un potentiel de production de 590 logements en renouvellement urbain sur une surface de 6.44 ha. Le PLU prévoit des urbanisations nouvelles d'accompagnement tel que le définit dans le SCoT. Ces secteurs non encore urbanisés forment un potentiel de 1015 logements en densification sur une surface de 22.7 ha. Il s'agit pour le PLU de projeter une production potentielle 1605 logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée (hors mobilisation de logements vacants). Le PLU prévoit également des secteurs en urbanisation nouvelle complémentaire à vocation d'habitat pour une surface de 3.61 ha brut permettant de produire 135 logements.

Dans le domaine du renouvellement urbain économique, le règlement permettra le renouvellement urbain au fil de l'eau et l'optimisation des espaces déjà bâtis. Pour l'urbanisation nouvelle d'accompagnement à vocation économique, le site de la Colombelle initialement dans le SCOT a été abandonné à la suite d'une décision du Tribunal Administratif lors d'un jugement en date du 11 juin 2019.

En totalisant les surfaces potentiellement consommables, le projet de PLU consommera 26.31 ha à vocation habitat, 4.06 ha à vocation économique. Le SCoT prévoit une consommation foncière à horizon 20 ans de 73 ha soit 3.6 ha par/an, le projet de PLU est compatible avec le projet du SCoT avec une consommation foncière projetée de 3.0 ha/ an soit une consommation totale de 30.37 ha à horizon du PLU. Le PLU prévoit une consommation foncière de -17% par rapport aux objectifs du SCoT. Hors zone d'équipement communautaire, la consommation foncière est estimée à 30.37 ha soit - 16.8% de consommation foncière par rapport aux objectifs du SCoT.

	Urbanisation en renouvellement urbain	Urbanisation nouvelle d'accompagnement	Urbanisation nouvelle complémentaire	Total besoin foncier	Total consommation foncière
SCOT 20 ans	60	58	15	133	73
SCOT 10 ans	30	29,0	0,075	59,1	29,1
Projet PLU	6,44	26,00	4,37	36,81	30,37

- Ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune
- Ventilation de la croissance démographique et du besoin d'habitat par entité territoriale
 - Un territoire hiérarchisé autour de 4 typologies urbaines
 - Diversité d'habitat
 - Mixité sociale
 - Adaptation de l'offre de logements au vieillissement de la population

Le PLU prévoit un objectif de production de logement de 175 logements/an correspondant aux objectifs fixés par le PLH. Le SCoT prévoit pour la commune de Roquebrune un objectif de production de logements de 3150 sur les 20 ans d'application du SCoT soit 157.5 logements/an. La commune de Roquebrune accuse un retard très important en termes de production de logements sociaux, le PLU a suivi la prescription du SCOT qui autorise un rythme supérieur de production de logement social afin de pouvoir rattraper le retard et tendre vers les obligations légales. L'objectif de production de logements à l'échelle du PLU validé politiquement engendre une production de +18 logements/an soit +180 logements à l'échelle des 10 ans d'application du PLU soit 5.7% de logements supplémentaires à l'échelle du SCoT pour la commune. Le PLU réalise en théorie l'objectif de production de logements fixés avec une production potentielle estimée à 1749 logements sur les 10 ans du PLU.

- Politique d'amélioration et de réhabilitation du parc d'habitat existant
- Renforcer, compléter et diversifier l'offre très sociale, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques

En termes de répartition des logements à l'échelle des entités territoriales, la ventilation est compatible avec le SCoT :

Entités territoriales du SCoT	objectif SCOT /an	objectif PLU / an	Part de production de logements
Logements	157,5	175	
Logements Arc Ouest Roquebrunois	142,5	153	87%
Logements Agglomération Littorale comprenant les Issambres et St Aygluf	30	32	18%

Le PLU s'engage dans la mixité sociale avec un objectif de production de logement social qui s'établit à 100 logements/an soit 57% de la production totale de logements, objectif conforme avec le PLH. Le PLU prévoit la production de 1013 logements à vocation sociale soit 58% de la production totale. Le PLU est compatible avec le SCoT. Des prescriptions de servitude de mixité sociale sont apposées sur des secteurs spécifiques favorisant des seuils de production de logement social plus importants (75 à 100 %) que la règle générale déjà volontaire (50% de logement social à partir de 3 logements). 25% des objectifs du PADD en production de logement social sont réalisés dans le cadre des OAP. 55% des objectifs de logement social seront réalisés en densification.

Le PLU prévoit également un objectif de mobilisation de 50 logements vacants à horizon 10 ans dans le cadre de la réhabilitation du parc existant.

Afin de répondre à la prescription sur l'accueil des personnes défavorisées, le règlement permet l'amélioration de l'habitat existant dans les parcs résidentiels de loisirs ; autorise une extension de l'existant jusqu'à 90 m². Un zonage spécifique a été défini : le UTprl.

La commune souhaite également favoriser le développement de projet intergénérationnel, pour l'accueil des personnes âgées sur son territoire sur du foncier public.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL, ARTISANAL ET TOURISTIQUE

- Retrouver une économie urbaine au service de la proximité et de l'animation du Cœur d'Agglomération
- Promouvoir une utilisation rationnelle de l'espace dans les sites économiques
- (Re)créer des conditions d'accueil favorables au développement économique
 - Proposer une offre économique nouvelle
 - Objectifs de production d'emplois
 - Équipements commercial et artisanal
 - Équipements et activités portuaires durables
 - Développement du tourisme

Le site de développement économique de la Colombelle identifié à l'échelle du SCoT a été abandonné par l'intercommunalité suite à un jugement du tribunal administratif en date du 11 juin 2019. Le PLU a réintégré ce secteur en zone non ouverte à l'urbanisation.

Les sites de Raphèle et des 4 Chemins identifiés dans le SCoT ont été classés en zone UE1 et UE2 à vocation économique favorisant l'implantation d'activités économiques sur ces secteurs. Le renouvellement urbain de la zone Garillan-4 Chemins sera réalisé en partenariat avec la Communauté de Communes qui a la compétence économique. Il a été identifié un potentiel de densification de 3.3 ha à vocation économique sur ces secteurs. Pour permettre la création de nouveaux emplois, 0.76 ha en extension à vocation économique est prévu dans le PLU en continuité Est des zones d'activités existantes aux 4 Chemins.

Sur le volet commercial et artisanal, le centre-village ainsi que le centre de la Bouverie et les Issambres sont identifiés comme des pôles de proximité au SCoT. Le PLU s'attache à préserver et encourager le commerce de proximité dans les pôles de proximité notamment avec la mise en place de la prescription de la protection de la diversité commerciale sur les rues commerçantes du centre-village ainsi que deux zonages spécifiques UA (centre-village) et UB (centre Bouverie et Issambres) qui permet l'installation de commerces de proximité. Des surfaces maximales de plancher sont définies dans les dispositions réglementaires sur les zones U (hors UA). Dans la zone à vocation économique UE1, le règlement impose une surface minimale pour l'installation de surface commerciale de 300 m² permettant d'appuyer la volonté d'éviter la dévitalisation du centre-village tout en offrant la possibilité de compléter l'offre commerciale sur la commune.

Sur le volet équipements et activités portuaires, les ports de la commune sont identifiés en zone UP permettant le fonctionnement et l'entretien de ces équipements.

Sur le volet touristique, des zonages spécifiques ont été définis pour les campings/caravaning (Nt) ainsi que les résidences de tourisme (UT) ou les parcs résidentiels de tourisme (UTprl). Afin de favoriser le développement de l'hébergement touristique sur la commune, l'hébergement touristique est autorisé sur

	<p>l'ensemble des zones U. En zone agricole (A), il est autorisé les hébergements touristiques (gîte rural, accueil de campeur) si l'activité est complémentaire au revenu de l'exploitation agricole, permettant la création de micro-hébergements.</p> <p>Les activités de loisirs s'inscrivent dans des zonages spécifiques adaptés : Ns pour les aménagements sportifs et loisirs, Nli pour les installations balnéaires et équipements sportifs aux Issambres.</p>
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER	
<ul style="list-style-type: none"> • Reconnaître l'agriculture pour l'ensemble de ses fonctionnalités <ul style="list-style-type: none"> • Protéger durablement l'intégrité des terres agricoles 	<p>Les espaces agricoles cultivés et certains secteurs en friche sont inscrits en zonage Aa, à vocation agricole. Le règlement de la zone Aa s'inscrit dans la loi Elan en permettant des unités de transformation et de conditionnement au sein des exploitations agricoles. Le règlement permet également l'hébergement touristique mesuré sous condition que l'agriculture reste l'activité principale. Il a été créé une zone Ai à vocation agricole et participant à la gestion du risque ruissellement et inondation du territoire. La zone agricole s'étend sur 19.4% du territoire.</p> <p>Le PLU s'attache à favoriser la mise en œuvre du projet de hameau agricole prévu sur la commune en permettant le changement de destination de l'ancienne ferme pour du logement agricole, saisonnier et des locaux techniques agricoles. Ce projet s'inscrit dans un projet intercommunal.</p> <p>Les fonctionnalités écologiques dans les zones agricoles sont préservées avec des prescriptions linéaires au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme et repérées sur les planches graphiques.</p> <p>Dans les zones N, la zone naturelle Nn permet également l'exploitation agricole ou sylvicole.</p>
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Une localisation des fonctions urbaines au bénéfice du réseau de transport structurant • Mailler le réseau de déplacement pour diffuser l'intermodalité • La valorisation des modes doux comme atout de l'attractivité territoriale 	<p>À travers des emplacements réservés, le PLU s'engage sur l'amélioration de la trame viaire, des stationnements et des mobilités douces à différentes échelles : du projet de déviation à l'élargissement d'une voie de desserte par exemple. Au sein des OAP, la thématique des déplacements est traitée par de la création de maillage viaire, aire de stationnement, cheminement doux.</p> <p>Le déploiement des micromobilités est acté dans le PLU avec une réglementation nouvelle pour le stationnement, l'insertion d'un réseau de mobilités douces au sein des secteurs OAP en créant des liaisons douces interquartiers.</p>
LES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET LES ORIENTATIONS PRISES POUR LA GESTION DES RESSOURCES	
<ul style="list-style-type: none"> • Équipements scolaires et culturels • Poursuivre la Transition Numérique <ul style="list-style-type: none"> • La problématique des déchets <ul style="list-style-type: none"> • Les besoins en eau potable • La gestion des eaux usées • La gestion des eaux pluviales 	<p>La thématique des équipements est prise en compte dans le PLU notamment dans l'OAP Jean Aicard où il est prévu de réhabiliter, de réaliser des extensions des équipements publics de type scolaire ou culturel par exemple. Au sein de l'OAP Jas de Caillan, la commune souhaite développer une offre en équipement sportif et de loisirs au plus près du centre-village et de préserver les espaces de nature en ville.</p> <p>Pour les équipements sportifs, la commune a pour projet d'implanter un accrobranche sur le secteur du village pour dynamiser l'attractivité touristique et les activités sportives locales.</p> <p>Les espaces de nature en ville sont favorisés dans le PLU à travers la zone Nv qui préserve les zones de nature en limite ou au sein des tissus urbanisés, ces espaces créent un réseau d'espaces verts en milieu urbain.</p> <p>La gestion des déchets est une compétence intercommunale, elle est prise en compte dans le règlement. Sur la commune, un projet communautaire est prévu sur la commune de Roquebrune ; création d'une déchetterie et réhabilitation d'une construction pour une ressourcerie.</p> <p>La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'état initial de l'environnement. À travers les annexes sanitaires, le PLU s'assure du raccordement existant ou futur des zones urbaines au réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement eaux usées. Les dispositions réglementaires communes à toutes les zones ont été définies afin de fixer les règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux pluviales, le raccordement au réseau d'assainissement. La démarche d'élaboration du PLU s'est accompagnée en parallèle de la mise à jour du projet de schéma directeur des eaux pluviales en vue de son approbation prochaine et un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration au sein de l'intercommunalité.</p> <p>Des emplacements réservés sont prévus pour améliorer la gestion du pluvial sur la commune notamment des infrastructures de bassin d'expansion. Une zone agricole spécifique a été créée dans le but de gérer les eaux pluviales pour participer à la gestion du risque ruissellement et inondation du territoire, il s'agit de la zone Ai dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux. Le PLU introduit dans ses dispositions générales des dispositions relatives au ruissellement urbain. L'instauration d'un coefficient de perméabilité va également dans ce sens.</p>
MODALITÉS DE PROTECTION DES ESPACES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ ET A LA PRÉSERVATION OU LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	

<ul style="list-style-type: none"> • Trame verte / Les réservoirs de biodiversité : des espaces à protéger strictement • Trame verte / Les espaces agricoles de perméabilité écologique : un double enjeu économique et écologique • Les corridors écologiques terrestres : des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état <ul style="list-style-type: none"> • La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques • Mettre en valeur la nature en ville pour ses différentes fonctions 	<p>Le PLU a mis en place plusieurs dispositions réglementaires relatives à la protection et au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques :</p> <p>Création d'un zonage spécifique Np, à vocation de protection des espaces naturels remarquables du territoire : permet l'extension limitée des habitations existantes avec une surface de plancher limitée</p> <p>Création d'un zonage Nn, correspond aux zones à protéger en raison de la présence importante de boisement, de la qualité du paysage ou de la présence de risques : permet l'extension limitée des habitations existantes avec une surface de plancher limitée</p> <p>Utilisation de l'outil L151-23 pour la protection des réservoirs de biodiversité et éléments participant à la trame verte et bleue du territoire (ripisylve, haie notamment).</p> <p>Le PLU compte 6092 ha d'Espace Boisé Classé afin d'assurer une protection maximale des espaces naturels remarquables du territoire</p> <p>Classement des berges et ripisylves majoritairement en A ou N.</p> <p>À travers ces outils, le PLU s'engage à préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés au SCOT.</p> <p>En faveur du paysage, les outils suivants sont utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prescription surfacique, linéaire ou ponctuelle au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin d'identifier les éléments du patrimoine paysager ou bâti à préserver - Création d'une servitude de cône de vue au titre de l'article L151-19 rue Paul Arène afin de préserver les vues sur le vieux village <p>Pour la nature en ville, la commune possède de nombreux éléments de nature en milieu urbain. La commune s'engage dans la préservation et encourage le verdissement. Il a été créé un zonage Nv, pour les espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville ; permet uniquement la destination équipement public. Les zones Nv concernent essentiellement le cœur des Issambres, le cœur et les limites de la Bouverie et des secteurs spécifiques en cœur de village.</p> <p>Dans les OAP, les éléments en faveur de la biodiversité, des paysages ont été traités avec des reculs en frange des espaces naturels ou agricoles, des hauteurs adaptées pour préserver les vues notamment. Dans le règlement des zones U, un pourcentage de pleine-terre est imposé par sous-zonage assurant le développement et le maintien de la nature en ville et limitant l'imperméabilisation des sols.</p>
--	---

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS A LA VALORISATION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE

<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les cônes de vue • Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur • Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales • Exiger une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages 	<p>Le PLU s'attache à maintenir la qualité des paysages du territoire et son identité à travers le maintien des cônes de vue sur le rocher de Roquebrune-sur-Argens et sur la mer depuis le Col du Bognon par exemple en interdisant toute nouvelle construction dans les zones naturelles existantes, il s'agit uniquement d'extension limitée. Les espaces naturels remarquables sont identifiés et zonés en Np, zone inconstructible. Le PLU traduit l'orientation de protection des espaces naturels et agricoles en identifiant également graphiquement les espaces à protéger dans le cadre de la trame verte et bleue : protection des espaces naturels et agricoles, les zones humides, les cours d'eau avec un zonage adapté (zone A ou N) et/ou avec l'inscription dans une prescription. La zone A représenté 19.4% de la surface de la commune et la zone N (hors plages, camping et équipements sportifs ou loisirs) cumule 66.9% du territoire.</p> <p>Les zones en extension urbaine correspondent à des secteurs en continuité de l'urbanisation existante permettant de finaliser l'urbanisation de l'enveloppe urbaine en évitant un étalement urbain le long des voies au profit de greffe urbaine.</p> <p>Dans les OAP, différents cônes de vue sont instaurés pour garantir le maintien et la valorisation des cônes de vue sur le vieux village ou encore les éléments du patrimoine. L'OAP la Valette traite la qualité paysagère de l'entrée de ville sud du village en travaillant sur les hauteurs des constructions, l'insertion paysagère depuis les voies et dans la pente notamment. Deux servitudes de vue sont instaurées dans le PLU afin de préserver les paysages.</p> <p>Le maintien de la qualité et du cadre de vie se traduit dans le PLU par la préservation des tissus existants urbains présentant un intérêt paysager notamment les Issambres. La protection du centre ancien est assurée par le règlement de la zone UA, spécifique au secteur. Le PLU protège également les coupures paysagères.</p> <p>Dans les OAP, des exigences de qualité urbaine, paysagère sont édictées. Le règlement donne aussi des règles spécifiques en fonction des secteurs d'application dans une cohérence de quartier.</p>
--	--

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES ET DE PROMOTION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le risque inondation dans les projets • Prendre en considération les autres risques et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les risques technologiques • Maîtriser l'exposition de la population aux pollutions et nuisances <ul style="list-style-type: none"> • Limiter les besoins en énergie et promouvoir les énergies renouvelables 	<p>Le règlement du PLU expose dans ses dispositions générales, les différentes règles relatives aux risques et nuisances. Le risque inondation est abordé dans les axes stratégiques du PLU.</p> <p>Les zones futures d'urbanisation et la zone à urbaniser sont localisées en dehors des zones de risque du PPRI et de submersion. Le PLU s'attache à prendre en compte le phénomène de ruissellement en mettant en place des règles pour la gestion des eaux pluviales et également en mettant en place un coefficient de perméabilité dans les zones U qui permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la végétation de pleine terre. Ce coefficient est déterminé en fonction du contexte urbain. La zone Ai a vocation à permettre l'amélioration de la gestion du risque ruissellement et inondation en interdisant la construction permettant de garantir un bon écoulement des eaux. Des emplacements réservés au bénéfice de l'intercommunalité sont prévus pour des bassins d'expansion des crues.</p> <p>Des recommandations en faveur du bioclimatisme sont rédigées dans les OAP pour favoriser l'exemplarité des opérations d'un point de vue environnemental. En adéquation avec la Loi de Transition Énergétique et le Plan Climat Air Énergie Territorial de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée qui favorisent le déploiement des énergies renouvelables, le PLU promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.</p> <p>Sur le volet de l'exposition de la population aux pollutions et nuisances, les secteurs OAP sont localisés au plus près des aménités du quotidien afin de favoriser l'usage des modes doux et de limiter la voiture. Des cheminements doux sont également prévus sur la commune pour faciliter les circulations douces entre la Bouverie et le Village notamment et à l'échelle inter-quartier.</p>
MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	
<ul style="list-style-type: none"> • Délimitation des Espaces Proches du Rivage • Hameau nouveau intégré à l'environnement • Hameau nouveau agricole intégré à l'environnement 	<p>La délimitation des Espaces Proches du Rivage du SCoT est intégralement reprise dans le PLU. Elle s'appuie sur la ligne de crête du Col du Bougnon. Elle définit clairement la zone agglomérée des Issambres et les espaces dont la densification n'est pas admise.</p> <p>Les espaces remarquables définis au SCoT ont été intégralement repris dans le PLU. Une protection en EBC significatif a été inscrite pour ces secteurs entres autres au PLU.</p> <p>Conformément à l'évolution réglementaire de la loi Littoral par la loi ELAN, le hameau nouveau agricole intégré à l'environnement n'est plus applicable pour le PLU. Le projet de hameau nouveau défini au SCoT est abandonné.</p>
LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES A LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS	
<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre un projet de territoire pour la Basse Vallée de l'Argens autour d'un projet-schéma articulant valorisation des espaces et prise en compte du risque inondation <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer, en amont de la réalisation des aménagements hydrauliques projetés, les objectifs d'aménagement et de valorisation agricole et environnementale des espaces de la plaine • Formaliser et soutenir un projet agricole pour la Basse Vallée de l'Argens • Valoriser des usages renouvelés de la plaine en faveur du tourisme et des loisirs • Valoriser la richesse environnementale et préciser la trame verte et bleue à l'échelle de la Basse Vallée de l'Argens 	<p>Le projet du PLU favoriser la mise en œuvre du projet pour la basse vallée de l'Argens en :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Limitant les extensions strictement au secteur d'OAP Valette sur l'entrée de ville sud pour valoriser le capital naturel et agricole de la plaine – La création d'une zone Aa, à vocation agricole, sur la plaine de l'Argens – Facilitant la réalisation du projet communautaire de hameau agricole sur la plaine (changement de destination, zonage Aa) <p>Le PLU favorise la réalisation d'aménagement hydraulique avec la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer le fonctionnement hydraulique et la zone Ai a aussi cette fonction.</p> <p>Le projet utilise différents outils pour préserver les fonctionnalités écologiques communales. L'article L151-23 permet d'identifier sur le plan de zonage des éléments à préserver avec des prescriptions surfaciques, les différents plans d'eau et certaines zones humides sont ainsi concernés par ce classement, ainsi que les abords de l'Argens. La plaine de l'Argens fait l'objet d'un classement en zone N ou A qui permet d'en préserver l'intégrité globale.</p>

Type de Document	Présence de la commune de Roquebrune-sur-Argens
1 ° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;	Loi Littoral
2 ° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévues à l'article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	SRADDET PACA approuvé
3 ° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;	Néant
4 ° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.	Néant
5 ° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code général des collectivités territoriales ;	Néant
6 ° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'environnement ;	Néant
7 ° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'environnement ;	Néant
8 ° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ; SDAGE Rhône-Méditerranée	SDAGE Rhône-Méditerranée
9 ° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ;	SDAGE Rhône-Méditerranée

2.1.2 Compatibilité avec le PLH de la CAVEM

2.1.2.1 Rappel de la loi SRU

Afin d'assurer l'accès à un logement pour tous, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain définit des obligations de construction de logement social pour certaines communes de France.

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

La commune de Roquebrune-sur-Argens est assujettie au taux légal de logements sociaux à atteindre de 25% en 2025. La commune compte 305 logements sociaux en 2017, soit 2.3 %. Elle est donc déficitaire en logements sociaux, et est carencée. Le PLU est un des outils essentiels pour encadrer et favoriser la production de logements sociaux. L'objectif de rattrapage fixé par les services de l'Etat est de 744 logements locatifs sociaux sur la période 2020-2022, soit 248 logements locatifs sociaux par an.

2.1.2.2 Les objectifs fixés par le PLH

La commune de Roquebrune-sur-Argens est concernée à son échelle par des objectifs ambitieux en termes de production de logement pour la durée du Programme Local de l'Habitat de la CAVEM (période 2018-2023), à savoir :

- 1050 logements nouveaux, soit 175 par an en moyenne dont 100 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne,
- 20 logements par an à requalifier dans le parc existant, et 10 logements par an en conventionnement ANAH

Dans le PLU, la commune s'engage dans la production de logement social en transposant les objectifs de production de logement du PLH comme objectifs de production de logements à l'échelle du PLU : objectif de production de 175 logements/an en neuf dont 100 logements sociaux soit 57% de la production de logements neufs. La commune s'est complètement saisie de la nécessité de faire des efforts de rattrapage en mobilisant plusieurs outils.

Pour produire du logement social, l'outil de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-5 du code de l'urbanisme a été mobilisé :

- Instauration d'une servitude de mixité sociale via le règlement écrit sur l'ensemble des zones U.
- Instauration de servitudes de mixité sociale aux pourcentages variables dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat ou mixte, et des secteurs spécifiques notamment avec des parcelles publiques, via une prescription sur le règlement graphique.

Les logements sociaux seront réalisés soit au sein des tissus existants dans des opérations en densification ou en renouvellement urbain, soit dans des secteurs d'extension urbaine.

Pour favoriser la production de logements sociaux au sein du tissu existant, la servitude de mixité sociale mise en œuvre sur tout le territoire de la commune dans les zones urbaines (U) : dans chaque programme de construction, création de logements par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux (LLS), tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour les secteurs assujettis par une servitude de mixité sociale avec un pourcentage spécifique, le choix des pourcentages affectés par servitude de mixité sociale a été réfléchi dans un souci d'équilibre et d'insertion des projets dans le quartier ou le tissu urbain, l'accès aux aménités du quotidien et aux équipements. Notamment le secteur OAP Jean Aicard dispose d'une bonne accessibilité aux commerces, services, équipements et une bonne desserte. Pour développer le logement social, la commune a souhaité mobiliser du foncier public soit en renouvellement urbain, densification. Les tènements fonciers appartenant à la commune à vocation d'habitat sont assujettis à une servitude de mixité sociale à 100%. Sur les secteurs OAP, 254 logements sociaux sont prévus ce qui permet de réaliser 25 % des 1013 logements sociaux du PLU.

Ces dispositions attestent de l'engagement de la commune dans la production de logement social sur son territoire. À partir de la programmation des OAP, des servitudes de mixité sociale et en comptant sur l'effet du règlement en termes de production de logement social dans le tissu en renouvellement urbain/densification/extension, le PLU prévoit la production de 1013 logements sociaux soit 58% de la production de logements neufs à l'échelle du PLU en cohérence avec les objectifs mentionnés au PADD.

Tableau récapitulatif de la production de logement social spécifiques dans le projet de PLU

Type d'urbanisation	Potentiel de logement social	Part dans la production de logement social
Densification	555	55%
Extension	88	9%
Renouvellement urbain	370	37%
Total	1013	100%

Tableau récapitulatif des servitudes de mixité sociale

Parcelles identifiées	Servitude de mixité sociale en %
CS745	100%
CT424, 425, 426	
BE 211, 212, 213, 742, 743	
BE180, 502	
BI704	
BY 88, 344, 87	50%
CD 175, 176, 204	
BI 229, 379,380,584, 585	75%

2.1.3 Compatibilité avec le PDU de la CAVEM

La commune de Roquebrune-sur-Argens est concernée par le Plan de Déplacements Urbains 2016-2025 (PDU) de la CAVEM approuvé le 12 décembre 2016.

2.1.3.1 Rappel sur le contexte législatif

Le PDU définit les principes d'organisation du transport et du stationnement sur un territoire, tous modes de déplacements confondus. Ses objectifs, conformément à l'application de la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), visent à une amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, à une réduction du trafic automobile et aux nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'à une reconquête de l'espace urbain et de la voirie au profit d'autres modes de déplacements plus « doux » (transports en commun, vélo, marche à pied, covoiturage...), et ce dans le cadre d'un développement durable des espaces urbanisés.

Le PDU prévoit notamment des aménagements et des principes de fonctionnement urbain des transports et des déplacements à l'échelle de chaque commune de la CAVEM.

2.1.3.2 Les objectifs fixés par le PDU

Le PDU de la CAVEM repose sur quatre axes stratégiques :

- Un territoire ouvert sur l'extérieur et qui rayonne
- Un territoire innovant disposant d'un large bouquet de mobilité
- Un territoire accueillant au cadre de vie préservé
- Un territoire touristique qui reste agréable l'été.

Axe stratégique du Plan de Déplacements Urbains	Traduction dans le projet de PLU de Roquebrune-sur-Argens
Axe stratégique 1/ Un territoire ouvert sur l'extérieur qui rayonne	Le PDU prévoit des actions pour compléter le maillage du réseau de voies structurantes. Dans ce cadre, il est prévu de réaliser une voie de contournement de Roquebrune-sur-Argens. Celle-ci est actée dans le PLU par un emplacement réservé.
Axe stratégique 2/Un territoire innovant disposant d'un large bouquet de mobilité	<p>Dans les dispositions générales du règlement du PLU, il est demandé de dimensionner la voirie sur une emprise de 6 m minimale ce qui permet la desserte des bus.</p> <p>Le projet du PLU vise à favoriser l'habitat au plus proche des centralités du quotidien. Les zones d'extensions prévues couvertes par une OAP sont localisées au Village à proximité des aménités du quotidien. Cela vise à favoriser les mobilités douces pour les déplacements. Pour cela, des cheminements doux sont prévus dans les OAP afin de créer un maillage. A une échelle communale, un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable est également acté. La commune s'est saisie du sujet mobilité douce et participe à l'amélioration du réseau de cheminement.</p> <p>Dans les différentes zones U du PLU, des règles spécifiques au stationnement vélo sont édictées, elles sont compatibles avec le PDU. Notamment, il est prévu de réaliser une place de stationnement /logement pour les logements dans les zones U à vocation urbaine.</p> <p>Les règles sont compatibles avec les orientations du PDU en matière de construction de locaux fermés pour les vélos. Dans le PLU, il est par exemple demandé pour les zones UD : pour les habitations de type collectif devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1 m² pour 45 m² de surface de plancher. Il sera prévu une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1m² par 60 m² de surface de plancher pour les bureaux - 1 m² pour 250 m² de surface de plancher pour les autres destinations (sauf équipement ou service d'intérêt public)
Axe stratégique 3/Un territoire accueillant au cadre de vie préservé	Le projet du PLU vise à favoriser l'habitat au plus proche des centralités du quotidien. Les zones d'extensions prévues couvertes par une OAP sont localisées au Village à proximité des aménités du quotidien. Cela vise à favoriser les mobilités douces pour les déplacements. Pour cela, des cheminements doux sont prévus dans les OAP afin de créer un maillage. A une échelle communale, un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable est également acté. La commune s'est saisie du sujet mobilité douce et participe à l'amélioration du réseau de cheminement.
Axe stratégique 4/Un territoire touristique qui reste agréable l'été	Les orientations sont de compétence intercommunale.

2.1.4 Prise en compte et compatibilité du SRADDET PACA

La commune de Roquebrune-sur-Argens est concernée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, approuvé le 15 octobre 2019. Le PLU de Roquebrune-sur-Argens se doit ainsi d'être dans un rapport de compatibilité avec les règles et dans un rapport de prise en compte des objectifs du SRADDET PACA.

Règles / Objectifs du SRADET	Compatibilité avec le SCoT (règles : compatibilité ; objectifs (prise en compte))
LD1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régionale	
Axe 1.1 Renforcer le rayonnement du territoire régional et déployer la stratégie régionale de développement économique	
O1. Conforter les portes d'entrée du territoire régional	Non concerné
O2. Définir et déployer une stratégie portuaire et fluviale à l'échelle régionale	Non concerné
<p>O.3 L103a Motiver les projets de création ou de développement des espaces à vocation logistique notamment au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cohérence du projet avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage régional - Les capacités de raccordement aux modes ferroviaire, maritime, ou fluvial dans un objectif de réduction de l'impact environnemental - La contribution à la réduction de la congestion des réseaux de transport et en particulier la congestion routière péri-urbaine et des centres-villes 	Le PLU ne porte pas de projet de création ou de développement d'espaces à vocation logistique.
O4. Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels	Non concerné
O.5 L105a Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des zones d'activités économiques existantes ;	Le PLU s'attache à optimiser les zones d'activités du territoire existantes, le potentiel en densification des ZAE existantes a été estimé à 3.3 ha. Cette surface disponible est insuffisante pour répondre aux besoins du territoire, aussi, il est prévu au PLU l'extension sur 0.76 ha de la partie Est de la ZAE des Garillans.
L105b Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain	

L105c Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs, et/ou par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Cette règle relève de la compétence intercommunale.
O6. Soutenir le rayonnement du territoire en matière universitaire, de recherche et d'innovation	Non concerné
O7. Consolider les liaisons avec les territoires limitrophes et renforcer l'arc méditerranéen	Non concerné
O8. Conforter les projets à vocation internationale des métropoles et les projets de coopération transfrontalière	Non concerné
<p>O.9 LO9a Favoriser le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer sur les espaces proches du rivage dans les conditions suivantes :</p> <p>1/ en anticipant les effets du changement climatique et en se prémunissant des risques littoraux, par des méthodes compatibles avec les enjeux de préservation de la biodiversité marine</p> <p>2/ en contribuant aux orientations stratégiques du Conservatoire du Littoral sur les 13 unités littorales de Provence-Alpes-Côte d'Azur</p> <p>3/ en priorisant le potentiel foncier économique situé hors secteur historique, et secteurs réhabilités ou à réhabiliter</p> <p>4/ en assurant le cas échéant la conciliation avec l'activité touristique du littoral</p>	<p>Le littoral de Roquebrune est essentiellement artificialisé. Le littoral fait l'objet d'un zonage spécifique adapté aux occupations du sol liées au tourisme : zonage Nlc pour les plages concédées, zonage Nli correspond aux ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires, ainsi qu'aux équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres, UP correspondant aux périmètres des ports de plaisance des Issambres. Zone destinée à accueillir les constructions directement liées à l'exploitation des ports, et à la satisfaction des besoins des usagers. En lien avec l'orientation relative à l'urbanisme de proximité, il est prévu de renforcer la centralité des Issambres autour du site de San Peire, pour cela, un zonage UB a été défini permettant d'opérer de la densification/renouvellement urbain sur ce site.</p>
Axe 1.2 Concilier attractivité et aménagement durable du territoire	
<p>O.10 L1010a S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrant la solidarité amont/aval à l'échelle des bassins versants dans la définition des objectifs relatifs à la protection et à la gestion de l'eau - optimisant l'utilisation des ressources locales, avant le recours à de nouveaux investissements hydrauliques 	<p>Dans le cadre du PLU, l'urbanisation doit être conditionnée à des mobilisations de capacités de ressource en eau suffisante et pérenne, au regard de l'accueil des populations et des activités envisagées.</p> <p>Les ressources actuelles ont été estimées comme étant suffisantes, y compris en période de pointe. Par ailleurs, la réalisation de deux réservoirs AEP est prévue afin de sécuriser l'alimentation en eau potable.</p>

<p>L1O10b Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels</p>	<p>Le PLU intègre les documents cadre sur le risque tels que le PPRI, aléa feu de forêt, en ne définissant pas d'urbanisation possible dans les zones couvertes par un risque fort. Pour prendre en compte le risque ruissellement, un atelier de travail partenarial avec la DDTM, la CAVEM, l'AUDAT VAR a été réalisé pour mettre en place des dispositions spécifiques sur le territoire : recul autour des cours d'eau, vallon sec, talweg. Ces dispositions sont intégrées dans les règles communes à toutes les zones du PLU. Le PLU s'appuie sur la directive MISEN pour le dimensionnement des ouvrages de pluvial en attente de l'approbation du schéma directeur intercommunal. La commune a prévu également de réaliser des ouvrages techniques tels que bassin d'expansion pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire et donc le risque inondation et a instauré une zone Ai, à vocation agricole et participant à la gestion du risque inondation et ruissellement pluvial.</p>
<p>L1O10c Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation</p>	<p>Le PLU définit des mesures limitant l'imperméabilisation des sols et en exigeant un coefficient de perméabilité sur les zones U du territoire. Il est exigé un pourcentage de surface perméable et végétalisée par unité foncière ou parcelle. Ce pourcentage est adapté suivant la zone et donc le contexte urbain. L'aménagement ou réaménagement des espaces de stationnement doivent concourir à réduire l'imperméabilisation dans les OAP.</p>
<p>O.11 L1O11a Définir pour les opérations d'aménagement et de construction des orientations et des objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - de performance énergétique visant la neutralité des opérations, dans la logique de priorité suivante : faibles consommations énergétiques et d'énergie grise, étude sources d'énergies renouvelables et de récupération avec priorisation et optimisation de l'autoconsommation énergétique - de préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement - d'intégration des problématiques d'accueil, de préservation, de restauration de la biodiversité et de résilience au changement climatique - favorisant les formes urbaines économes en espace 	<p>Le PLU favorise la performance énergétique et l'intégration des énergies renouvelables pour les constructions à travers le règlement écrit et les recommandations dans les OAP. La biodiversité à travers la définition des continuités écologiques, la restriction de l'urbanisation sur ces dernières à travers la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La zone N au PLU concerne 68.9% du territoire, ce qui atteste de la prise en compte de la biodiversité dans le PLU. Une zone Nv a été créée pour préserver les espaces de nature en cœur urbain ou sur les franges. Cette zone est par principe inconstructible. Le PLU promeut la densification et le renouvellement dans les enveloppes urbaines existantes et priorise des modes d'urbanisation assurant des objectifs de compacité à travers les règles des zones U et des OAP. Le PLU prévoit la production des logements à 92.2% au sein de l'enveloppe urbaine existante.</p>
<p>L1O11b Définir pour les projets de rénovation du bâti des critères de performance énergétique atteignant le niveau réglementaire BBC ou le niveau passif (dans la logique de priorité suivante : baisse des consommations énergétiques, baisse de l'énergie grise, étude sources d'énergies renouvelables et de récupération...) et environnementale (recours aux éco matériaux, traitement des eaux pluviales...) dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti</p>	<p>La démarche de performance énergétique est initiée sur les secteurs couverts par une OAP.</p>
<p>O.12 L1O12a Favoriser le développement de solutions énergétiques en réseaux (réseaux de chaleur, de froid...) en privilégiant les énergies renouvelables et de récupération</p>	<p>Cette démarche n'est pas interdite dans le règlement écrit. La démarche de bioclimatisme est initiée sur les secteurs couverts par une OAP.</p>
<p>L1O12b Prévoir et intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment de la chaleur fatale, dans tous les projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques</p>	<p>Cela relève de la compétence intercommunale.</p>
<p>L1O12c Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50% du parc de logements anciens (construits avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau réglementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires.</p>	<p>Cette règle est en lien avec la politique publique de politique de la ville.</p>
<p>O13. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant</p>	

O.14 L1O14a Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge quantitative et qualitative des nappes phréatiques	La commune n'est pas concernée.
L1O14b Protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude	La commune n'est pas concernée.
O.15 L1O15a Sur les espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion : <ul style="list-style-type: none"> • Définir dans les documents de planification des orientations et des objectifs favorables au maintien et à la préservation des milieux et de la biodiversité • Déployer des mesures de restauration et de remise en état optimal des continuités écologiques 	Le PLU inscrit la préservation des espaces naturels comme principe premier. Les sous-trames communales sont reprises dans le zonage : la totalité de la sous-trame des milieux aquatiques est protégée ainsi que plus de 90 % de chacune des autres sous-trames (inscription au L151-23, en EBC ou en zone N).
O.16 L1O16a Favoriser les activités, les aménagements et les équipements favorables à la gestion durable, multifonctionnelle, et dynamique de la forêt	
L1O16b Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques	Le PLU promeut le développement des activités agricoles sur le territoire à travers la mise en place d'une zonage Aa sur les zones agricoles existantes et des espaces en reconquête. Le projet de PLU porte conjointement avec la communauté de communes le projet de "hameau agricole" anciennement au SCoT dans la plaine de l'Argens avec le changement de destination d'une ancienne ferme pour du logement et logement saisonnier pour l'activité agricole.
O17. Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants	Le PLU demande de protéger le paysage et le patrimoine (1.2). Le règlement encadre les constructions, et permet d'éviter les atteintes aux paysages et au patrimoine dans une certaine mesure (plusieurs zones permettent les constructions sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages). La préservation des milieux naturels ainsi que l'introduction de la nature en ville participent à la qualité du cadre de vie et à la qualité des paysages.
Axe 1.3 Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource	
O.18 L1O18 Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale et définir des orientations et objectifs dédiés	Le PLU vise à protéger les zones agricoles du territoire en inscrivant les zones agricoles du territoire en zone Aa ou Ai à vocation agricole ainsi que des sites identifiés favorables pour la reconquête agricole.
O.19 L1O19a Identifier, justifier et valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération en développant les solutions de pilotage énergétique intelligent et de stockage	La commune n'a pas souhaité définir des secteurs avec des performances énergétiques imposées.

<p>L1O19b Développer la production des énergies renouvelables et de récupération et des équipements de stockage afférents, en mettant en œuvre des mesures :</p> <p>En faveur de la valorisation de la biomasse, en assurant le renouvellement des forêts</p> <ul style="list-style-type: none"> • En développant les projets de méthanisation sur le territoire <p>• En développant les chaufferies à bois locales, (notamment via les réseaux de chaleur en lien avec l'objectif 12) et la structuration de l'approvisionnement,</p> <p>En faveur de l'éolien offshore</p> <p>• En développant l'éolien flottant offshore afin de tirer parti énergétiquement de la ressource marine régionale et de créer une filière industrielle d'excellence dans ce secteur,</p> <p>En faveur de l'éolien terrestre</p> <ul style="list-style-type: none"> • En développant l'éolien terrestre dans le respect de l'environnement, de la biodiversité et des critères d'intégration paysagère, <p>En faveur du solaire</p> <p>• En privilégiant les projets visant l'autoconsommation d'énergies renouvelables notamment s'agissant des projets photovoltaïques sur toiture et sur ombrière</p> <ul style="list-style-type: none"> • En développant et installant des projets de parcs photovoltaïques prioritairement sur du foncier artificialisé : bâtiments délaissés, toitures et parkings, foncier aérodromes, friches reconnues stériles, ainsi que sur des sites et sols pollués à réhabiliter • En déployant des installations solaires thermiques et photovoltaïques dans des lieux très consommateurs d'énergie (hôpitaux, logements collectifs, piscines, etc.). <p>En faveur de la petite hydroélectricité,</p> <p>• En soutenant les projets de rénovation ou création de petites centrales hydroélectriques sur canal, adduction d'eau potable et torrents, notamment dans l'espace alpin, en s'assurant du respect des continuités écologiques des cours d'eau</p> <p>En faveur de l'innovation</p> <ul style="list-style-type: none"> • En soutenant les nouvelles filières énergies renouvelables, en particulier l'hydrogène, la récupération de chaleur (géothermie, thalassothermie, chaleurs fatales). • En soutenant les démonstrateurs, en particulier pour la méthanisation/gazéification, l'hydrogène, le solaire à condensation, les réseaux intelligents et le stockage de l'énergie 	<p>Le développement des EnR est encouragé, et notamment la mise en place de panneaux solaires, ainsi que la promotion d'autres énergie, comme la biomasse, la récupération de chaleur ou le solaire thermique.</p>
<p>L1O19c Pour le développement de parcs photovoltaïques, favoriser prioritairement la mobilisation de surfaces disponibles sur du foncier artificialisé, en évitant l'implantation de ces derniers sur des espaces naturels et agricoles.</p>	<p>Le PADD cible le développement des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture tout en préservant les sites et paysages.</p>
<p>O20. Accompagner le développement de « territoires intelligents » avec des services numériques utiles aux habitants, aux visiteurs et aux entreprises</p>	<p>Non concerné.</p>
<p>O.21 L1O21a Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'environnement sonore, - la pollution atmosphérique, - les sites et sols pollués, - les rayonnements non-ionisants. <p>En ce sens, identifier les secteurs où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.</p>	<p>Le projet inscrit l'objectif d'inscrire le développement urbain dans le cadre de la réflexion sur les cartes de bruit et de "Renforcer la sécurisation de la traversée du Village pour réduire les risques sécuritaires, de nuisances sonores et de pollutions". De fait, les secteurs de développement urbain évitent les secteurs concernés par le bruit de l'A8 la D7 ou la RN 88 dans leur majorité.</p>

O.22 L1O22a Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des Vélo routes et Voies Vertes et connecter les itinéraires à un maillage local	Le PLU s'inscrit dans des projets d'aménagements cyclables, notamment avec la mise en place d'emplacement réservé à ce titre. Le maillage intra et inter quartier est favorisé également notamment dans les OAP.
L1O22b Mettre en œuvre un réseau d'infrastructures d'avitaillement pour carburants alternatifs favorisant les transports collectifs et de marchandises à faibles émissions et l'intermodalité	Non concerné.
O23. Faciliter tous les types de reprints de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables	Le PLU souhaite favoriser les mobilités alternatives en localisant les secteurs à enjeux OAP à proximité des aménités du quotidien. Des stationnements vélos sont imposés ainsi que des locaux de stationnement pour les vélos dans les zones U.
O24. Décliner des objectifs quantitatifs régionaux de prévention, recyclage et valorisation des déchets	Non concerné.
O.25 L1O25a Elaborer des stratégies de prévention et de gestion des déchets (dangereux, non dangereux non inertes ou non dangereux inertes) et prévoir les équipements afférents en cohérence avec la planification régionale	Non concerné.
L1O25b Orienter prioritairement les nouvelles implantations d'équipements de prévention et de gestion des déchets vers des friches industrielles ou des terrains dégradés dans le respect des principes de proximité et d'autosuffisance	Non concerné.
O.26 L1O26a Intégrer une stratégie territoriale en faveur de l'économie circulaire dans les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) en cohérence avec le Plan d'Action Régional et la feuille de route nationale.	Non concerné.
Volet Déchet du Fascicule (règles obligatoires)	
PRPGD1 DNDNI : les installations qu'il apparaît nécessaire de créer, d'adapter ou de fermer : 1) unités de tri	La commune ne prévoit aucune installation de traitement des déchets.
PRPGD2 DNDNI : les installations qu'il apparaît nécessaire de créer, d'adapter ou de fermer : 2) unités de valorisation organique	
PRPGD3 DNDNI : les installations qu'il apparaît nécessaire de créer, d'adapter ou de fermer : 3) unités de valorisation énergétique	
PRPGD4 DNDNI : les installations qu'il apparaît nécessaire de créer, d'adapter ou de fermer : 4) Unités de stockage des déchets non dangereux non inertes	
PRPGD5 DNDNI : les installations qu'il apparaît nécessaire de créer, d'adapter ou de fermer : 5) Autres unités de gestion	

PRPGD6 Déchets inertes : a) Recyclage des déchets inertes	
PRPGD7 Déchets inertes : b) Stockage ultime	
PRPGD8 Déchets dangereux : Installations qu'il apparaît nécessaire de créer, d'adapter et de fermer	
PRPGD9 GESTION DES DÉCHETS EN CAS DE CATASTROPHES NATURELLES	
PRPGD10 LIMITE AUX CAPACITÉS ANNUELLES D'ÉLIMINATION PAR STOCKAGE	
LD 2 : Maîtriser la consommation d'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Axe 2.1 Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités	
<p>O.27L2027a Décliner la stratégie urbaine régionale dans l'armature locale des documents d'urbanisme et formaliser à ce titre des objectifs différenciés par niveaux de centralité et par types d'espace</p> <p>Les trois niveaux de centralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centralités métropolitaines : <ul style="list-style-type: none"> • Centres régionaux • Centres locaux et de proximité <p>Les quatre types d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces les plus métropolisés - Espaces sous influence métropolitaine - Espaces d'équilibre régional - Espaces à dominante naturelle et rurale. 	<p>Le SRADDET identifie Roquebrune-sur-Argens en centre local de proximité. Cette règle sera à mettre en lien dans le cadre du SCoT.</p>
O28. Consolider les dynamiques des centres urbains régionaux	Non concerné.
O29. Soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité	Le PLU s'est attaché à travailler avec l'outil OAP sur les secteurs à enjeux pour le développement de la commune. Les secteurs d'OAP sont localisés dans le Village, centralité principale du territoire.

O30. Mettre en réseau les centralités, consolider les relations, coopérations et réciprocitys au sein des espaces et entre eux	Le PLU prévoit le renforcement des centralités du territoire à savoir le Village, la Bouverie, les Issambres. Des zonages spécifiques sont prévus ainsi que des dispositions réglementaires permettant de favoriser la mixité fonctionnelle. La prescription de diversité commerciale a été utilisée pour les rues commerçantes du Village afin de protéger et pérenniser l'attractivité du centre ancien de la commune.
O31. Recentrer le développement sur les espaces les plus métropolisés	Non concerné
O32. Maîtriser le développement des espaces sous influence métropolitaine	Non concerné
O33. Organiser un développement équilibré des espaces d'équilibre régional	Non concerné
O34. Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels et l'accès aux services dans les centres locaux et de proximité	Le PLU prévoit le renforcement des centralités du territoire à savoir le Village, la Bouverie, les Issambres. Des zonages spécifiques sont prévus ainsi que des dispositions réglementaires permettant de favoriser la mixité fonctionnelle. La prescription de diversité commerciale a été utilisée pour les rues commerçantes du Village afin de protéger et pérenniser l'attractivité du centre ancien de la commune.
O.35 L2O35a Privilégier l'intensification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et pôles d'échange en : - Quantifiant et priorisant la part du développement et du renouvellement urbain devant être programmée dans les quartiers autour des PEM identifiés comme stratégiques par la Région et opportuns par les SCOT - Fixant des objectifs de qualité urbaine, architecturale, et environnementale pour les programmes d'aménagement au sein des quartiers de gare ou de PEM	Le territoire ne compte pas de PEM. Néanmoins, le PLU a prévu de recentrer l'urbanisation au sein des centralités existantes notamment par des projets OAP, du renouvellement urbain, mobilisation de logements vacants, densification. Les secteurs d'extensions sont localisés en greffe urbaine des centralités.
O.36 L2O36a Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie	Le règlement favorise la mixité fonctionnelle sur le territoire dans les zones U. Il instaure des règles spécifiques sur les surfaces de plancher commerciales afin de préserver le commerce de proximité dans les centralités. Une prescription garantit le maintien des rdc commerciaux dans les rues commerçantes du centre-village Les zones d'activités sont inscrites dans des zonages spécifiques permettant d'accueil d'activité incompatibles avec la dominante résidentielle. Sur la zone UE1, le commerce est autorisé à partir de 300 m ² de surface de plancher pour éviter la mise en concurrence avec les commerces du centre-village tout en permettant une complémentarité dans l'offre. Le PLU vise un développement économique différencié.
L2O36b Viser un développement commercial respectant l'équilibre centre/périphérie et maîtrisant la consommation d'espace et en cohérence avec les territoires limitrophes	
O.37 L2O37a Favoriser la nature en ville et développer les espaces végétalisés et paysagers par l'édiction d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique	Le PLU vise à développer une politique ambitieuse de valorisation de la nature en ville, et prévoit des zones Nv pour protéger des espaces naturels en urbain ou en frange spécifiquement en faveur de la nature en ville. Il est également prévu un pourcentage de perméabilité avec un pourcentage de pleine-terre dans tous les projets d'urbanisation assurant ainsi le maintien et le développement de la nature en ville sur le territoire. Ce dispositif est adapté en fonction du contexte urbain.

Axe 2.2 Mettre en cohérence l'offre de mobilité et la stratégie urbaine

O.38 L2O38a Assurer la transmission et la mise à disposition des informations relatives aux services de transports réguliers de voyageurs	Non concerné
L2O38b Garantir l'usage et le respect d'une norme d'interopérabilité commune	Non concerné
O.39 L2O39a Elaborer une charte de services communs et d'exploitation pour le développement de l'intermodalité dans les PEM	Non concerné
O.40 L2O40 Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports en commun et modes actifs vers les gares ou PEM	Le PLU ne définit pas d'objectifs chiffrés.
O41. Déployer des offres de transports en commun adaptées aux territoires, selon trois niveaux d'intensité urbaine	De la responsabilité régionale
O.42 L1O42 Dans le cas de PDU limitrophes, qualifier les interfaces entre les territoires et le cas échéant veiller à la mise en cohérence des services	Non concerné
O43. Accompagner les dynamiques territoriales avec des offres de transport adaptées aux évolutions sociodémographiques (en cohérence avec la stratégie urbaine régionale)	De la responsabilité régionale
O44. Accélérer la réalisation de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur pour relancer l'offre des transports du quotidien	Non concerné
O.45 L2O45a Prendre en compte le Schéma des Itinéraires d'Intérêt Régional (SIIR)	Le territoire est traversé par 1 itinéraire régional structurant : la D7.
O.46 L2O46a Coordonner les aménagements et les usages des projets de TCSP et de Parcs relais avec l'ensemble des modes de transport pour améliorer la performance intermodale globale	Compétence communautaire.

Axe 2.3 Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques

<p>O.47 L2O47a Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCOT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. La cohérence avec le développement démographique du territoire est à rechercher. Cette réduction s'effectue au regard de la période des 10 dernières années précédant l'arrêt du document, ou lorsque le territoire souhaite privilégier cette option, au regard de la période 2006-2014 (période de référence du SRADDET).</p> <p>La consommation d'espace s'entend comme la mutation d'un espace à dominante agricole ou naturelle en un espace accueillant de l'habitat, des activités, des infrastructures, des équipements, publics ou privés, y compris les équipements de loisirs et sportifs, et quel que soit le zonage initial dans le document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le bilan de la consommation foncière est établi selon les outils définis par le maître d'ouvrage du SCOT.</p>	<p>« L'analyse de la consommation d'espaces réalisée sur la période de référence 2009-2018 (données MAJIC) met en évidence une consommation d'espaces de 17,95 ha/an, essentiellement liée à l'habitat (14,8 ha/an) et aux activités économiques (6,6 ha/an). La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers programmée dans le PLU est de 58.37 ha brut totale. Elle représente donc -67% de consommation d'espaces par rapport à la période de référence des 10 dernières années.</p> <p>Les extensions à vocation d'habitat et d'activités représentent donc 4,37 ha en surface brute soit 2,4% de la consommation d'espaces passée. La consommation d'espaces dédiées aux activités est de 4,06 ha ce qui correspond à 6% de la consommation d'espaces totale projetée dans le PLU.</p> <p>Les surfaces consommatrices d'espaces agricoles et naturels concernent à la fois des espaces en densification, en extension, à vocation d'habitats, d'activités et d'équipements publics. Ont été intégrés, les emplacements réservés consommateurs d'espaces agricoles et naturels hors vocation de gestion hydraulique qui ont une vocation particulière et dont l'état naturel est pour l'essentiel préservé (bassin d'expansion de crues, retenue d'eau, ...). L'emprise projetée de la déviation de la RD7 a été incluse dans ces surfaces.</p>
---	---

<p>L2O47b : Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation existante <ul style="list-style-type: none"> - Diversité et densification adaptée des formes urbaines » - Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des sites Natura 2000 - Évitement de l'urbanisation linéaire en bord de route <p>L'enveloppe urbaine, autrement dit les « espaces bâtis », englobe un ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité. Elle peut incorporer en son sein certaines enclaves, composées de parcelles non bâties (parkings, équipements sportifs, terrains vagues, etc.). Cette enveloppe exclut en principe les zones d'habitat diffus. À cet égard, les parcelles libres destinées à l'urbanisation qui se situent en dehors de l'enveloppe sont considérées comme des espaces d'extension et non de densification/mutation de l'enveloppe urbaine. En cas de discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut, dans une commune donnée, être composée de plusieurs secteurs distincts.</p>	<p>L'urbanisation est prévue en continuité de l'existant. L'objectif global est de produire 92.2% des logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine constituée. A cela s'ajoute 50 logements vacants à mobiliser.</p> <p>L'entrée de ville sud est un site stratégique sur lequel l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une OAP permettant de mettre l'accent sur les critères de qualité urbaine, architecturale et paysagère.</p> <p>Les espaces agricoles participent au maintien des coupures à l'urbanisation ainsi que les zones naturelles.</p> <p>Les sites Natura 2000 sont intégrés dans les cœurs de nature.</p>
<p>O48. Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional</p>	<p>Le zonage A représente 19.4 % de la surface communale et le zonage N représente 66.9% de la surface communale (hors zone touristique et sportive). Ces deux chiffres montrent la volonté de la commune de préserver le socle naturel, agricole et paysager de la commune. A cela s'ajoute l'inscription de 6 ha en EBC significatif au titre de la loi Littoral pour préserver les espaces remarquables du territoire.</p>
<p>O.49 L2O49a Eviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation ou faisant l'objet d'un projet d'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030.</p>	
<p>L2O49b Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potentiel agronomique ou valeur économique - Potentiel d'agriculture urbaine et périurbaine <ul style="list-style-type: none"> - Cultures identitaires - Productions labellisées - Espaces pastoraux <p>Et favoriser la mise en place des dispositifs de protection réglementaire à une échelle intercommunale</p>	
<p>O.50 L2O50a Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors) en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue régionale en cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers</p>	<p>Les continuités écologiques du territoire sont constituées de la trame verte composée de celle des milieux forestiers, de celle des milieux agricoles, de celle des milieux ouverts et semi-ouverts et de la trame bleue composée des milieux aquatiques et des milieux humides. Sont également identifiées la sous-trame des milieux forestiers en zone urbaine et des milieux urbains.</p>

<p>L2050b Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en œuvre des actions adaptées. Cette règle s'applique notamment aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous-trame forestière ; - Sous-trame des milieux semi-ouverts ; - Sous-trame des milieux ouverts ; - Continuités écologiques aquatiques : zones humides et eaux courantes ; - Sous-trame du littoral. 	
<p>L2050c Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des zones humides</p>	
<p>L2050d Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologique, en particulier dans les 19 secteurs prioritaires identifiés</p>	
<p>O51. Assurer les liaisons écologiques au sein du territoire régional et avec les régions voisines</p>	<p>Ce point n'a pas été développé spécifiquement. Toutefois la cohérence avec les continuités régionales du SRCE sont respectées.</p>
<p>LD3 : Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillant</p>	
<p>Axe 3.1 Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires</p>	
<p>O.52 L3052 Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les 3 niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace.</p> <p>Rappel des objectifs régionaux par espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espace provençal : 200 000 habitants supplémentaires en 2030 et 450 000 habitants supplémentaires en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,5% ; - Espace azuréen : 85 000 habitants supplémentaires en 2030 et 200 000 en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,3% ; - Espace rhodanien : 56 000 habitants supplémentaires en 2030 et 124 000 en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,4% ; - Espace alpin : 33 000 habitants supplémentaires en 2030 et 65 000 en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,6%. 	<p>Le PLU définit les objectifs de production totale de 1740 logements, objectif conforme aux objectifs du PLH et compatible avec le SCoT. Le PLU vise la réalisation de 1749 logements avec 58% de logement social.</p>
<p>O53. Faire rayonner les projets métropolitains et promouvoir leurs retombées pour l'ensemble des territoires de la région</p>	<p>Non concerné</p>
<p>O54. Renforcer un modèle de développement rural régional exemplaire à l'échelle nationale</p>	<p>Le territoire n'est pas inclus dans un périmètre de Parc naturel régional.</p>
<p>O55. Structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression</p>	<p>Le développement urbain du territoire s'appuie sur les polarités existantes du territoire à savoir Bouverie, Village, Issambres et la polarité complémentaire des 4 Chemins. Le développement urbain sera réalisé sur ces espaces. Les zones d'habitat diffus n'ont pas vocation à se développer.</p>

O56. Accélérer le désenclavement physique et numérique des territoires, en particulier alpins	Non concerné
O57. Promouvoir la mise en tourisme des territoires	Non concerné
O58. Soutenir l'économie de proximité	Cet objectif renvoie à l'objectif sur le développement commercial en centre-ville.
Axe 3.2 Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie	
<p>O.59 L3O59a Consacrer au minimum 50% de la production totale de logements à une offre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs. Cette production sera localisée en priorité dans les trois niveaux de centralités et réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation.</p> <p>La production totale de logements visée ici concerne les résidences principales, et inclut production neuve et réhabilitation.</p> <p>L'offre de logements abordables inclut : accession sociale à la propriété, locatif intermédiaire, logements locatifs sociaux neufs ou en acquisition-amélioration, logements réhabilités conventionnés, logements-foyer, logement saisonnier dans les stations touristiques...</p>	<p>La part de logements sociaux dans la production de logements devra atteindre une part minimum de 57% en moyenne conformément aux objectifs du PLH. Par ailleurs, l'objectif de la production de logements est de reconstituer un parcours résidentiel complet en développant une offre adaptée aux jeunes/jeunes couples, jeunes familles et familles monoparentales, personnes âgées à revenus modestes et aux niveaux de revenus et de répondre aux besoins des publics spécifiques.</p>
O60. Rénover le parc de logements existant, massifier la rénovation énergétique des logements et revitaliser les quartiers dégradés	L'objectif de lutter contre la vacance et revitaliser le centre repose sur la rénovation et la réhabilitation du parc de logements. L'objectif porté par le PLU est de 50 logements vacants.
O61. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population	Voir la production de l'offre de logements envisagée (ligne O59 L3O59a)
O62. Conforter la cohésion sociale	Le développement de l'offre de logements permettra de conforter la cohésion sociale (voir ligne O59 L3O59a).

O63. Faciliter l'accès aux services	Également le PLU vise à améliorer/conforter les services dans les limites de ses compétences réglementaires.
O64. Déployer les potentialités des établissements de formation	Non concerné
Axe 3.3 Développer échanges et réciprocity entre territoires	
O65. Refonder le pacte territorial de l'eau, de l'énergie et des solidarités environnementales pour donner à chaque territoire les capacités de son développement	Non concerné
O.66 L3O66a Organiser un dialogue permanent entre les AOMD	Non concerné
O67. Consolider l'ingénierie de la connaissance territoriale pour renforcer la mise en capacité des territoires	De la responsabilité régionale
O.68 L3O68a Etablir de nouveaux équilibres économiques pour le financement des infrastructures et des services de transport et assurer leur conformité avec la stratégie régionale de chef de file de l'intermodalité	De la responsabilité régionale

2.1.5 Compatibilité avec les dispositions relatives à la Loi Littoral

La commune de Roquebrune-sur-Argens est soumise aux dispositions de la loi Littoral codifiées aux articles L et R121-1 et suivant du code de l'urbanisme. Le SCoT de la CAVEM précise les modalités d'application de la loi et propose une transcription cartographique des notions suivantes :

- Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral
- Les Espaces Proches du Rivage
- Les coupures d'urbanisation
- Les Espaces Boisés Significatifs des territoires littoraux
- Les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE)

La bande des 100 m

L'article L121-16 et suivants du code de l'urbanisme prévoit qu'au sein des espaces urbanisés, la constructibilité est permise dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, sous réserve des autres règles en vigueur. En dehors des espaces urbanisés, la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, peut être autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La bande des 100 m sur le territoire de Roquebrune-sur-Argens est urbanisée au sens de la Loi Littoral. Le PLU intègre cette zone urbanisée avec des règles particulières relatives aux plages, éléments techniques etc. inscrits en zone Nli et Nlc.

Les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Ils sont identifiés à partir de la prise en compte combinée de trois données : la distance séparant le secteur en cause du rivage, la covisibilité entre ce secteur et la mer et le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage. Un document d'urbanisme peut également prendre en compte la topographie, le relief et la présence d'infrastructures majeures en plus des trois critères précédents.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage du SCoT est intégralement reprise dans le PLU. La définition a été conçue à partir de trois critères : la visibilité, la distance du littoral, le relief et la configuration des lieux. La sensibilité sur les Issambres est forte du fait de la géographie en surplomb collinaire sur la mer. La sensibilité étant forte, il est nécessaire de prendre en compte une profondeur élevée pour couvrir toutes les pentes jusqu'à la ligne de crête. Certains terrains non visibles depuis la mer, car situés en contre-pente appartiennent quand même aux espaces proches du rivage de fait de la configuration des lieux soit une urbanisation littorale diffuse avec un taux de végétalisation élevé. La limite de l'espace proche du rivage s'appuie sur la ligne de crête du Col du Bougnon. Elle englobe clairement la zone agglomérée des Issambres et au-delà les espaces naturels jusqu'à la limite sur le relief. Les espaces proches du rivage se caractérisent par une urbanisation continue sur l'essentiel du trait de côte. Les espaces proches du rivage se traduisent essentiellement par des zones U ainsi que des zones N, il n'y a pas de zone à urbaniser AU. Les évolutions prévues par le PLU sur les espaces proches du rivage s'inscrivent dans une logique d'intensification faible dans la logique de la réglementation applicable de la loi Littoral et ont vocation à préserver le cadre de vie et la qualité du paysage littoral très urbanisé. Dans le règlement écrit, ces orientations sont traduites par des règles de volumétrie et d'implantation adaptées pour favoriser la densification "douce" afin de préserver les

caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des Issambres. La majeure partie des Issambres est en zone UD, (seule la centralité est en zone UB dont les règles sont en adéquation avec l'existant) :

- Les hauteurs maximales autorisées sont de 6 m à l'égout du toit et 8 m en hauteur frontale sur la zone UD permettant de gérer les hauteurs dans les pentes tout en préservant les vues.
- L'emprise au sol fixée est de 20% maximale, elle est définie en miroir avec la règle de coefficient de perméabilité imposant un pourcentage de 50% surface perméable dont 70% de pleine terre

Des zones spécifiques ont été créées pour les plages concédées (Nlc), les ports (UT) et la bande littorale étroite qui borde l'urbanisation (Nli) dont les règles sont adaptées aux caractéristiques propres de chaque zone.

En arrière de la zone agglomérée, les sites restent en zone naturelle et sont protégés en EBC significatifs au titre de la loi Littoral et n'interfèrent pas avec la réglementation applicable pour les Espaces Proches du Rivage.

Le PLU organise l'évolution du tissu urbain dans l'espace proche du rivage de manière cohérente et maîtrisée en vue de la préservation des paysages urbains, l'accessibilité du littoral.

Les Espaces Naturels Remarquables (ENR)

L'article L121-23 du code de l'urbanisme définit les Espaces Naturels Remarquables. La Loi Littoral assure la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le SCoT définit des espaces naturels remarquables sur la base d'une étude du Volet Littoral et Maritime en 2015-2017. Le PLU reprend ces entités identifiées comme espaces naturels remarquables. Les espaces naturels remarquables sont représentés par le site Natura 2000 de la vallée de l'Argens ainsi que les sites de protection au titre des ZNIEFF I et II du territoire. Les habitats naturels qui correspondent à la définition des espaces naturels remarquables (paysager et/ou écologiques) sont les suivants du SCOT :

- Dunes et landes côtières
- Plages et îlots inhabités
- Parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps
- Marais, vasières et zones humides et milieux temporairement immergés
- Zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune

Sur le territoire communal, les espaces naturels remarquables sont composés principalement par les milieux forestiers (massif des Maures, bois de Palayson) - essentiellement des pinèdes et des chênaies - ou par des secteurs ouverts et semi-ouverts (pelouses et maquis, notamment sur les contreforts du massif).

Dans ces espaces remarquables, les possibilités d'occupation des sols sont encadrées par les articles L121-23 à 121-26 et R121-4 à 6 du code de l'urbanisme.

Les espaces naturels remarquables sont classés en Np, où toute nouvelle construction est proscrite mise à part des constructions ou installations à vocation d'équipement public. Cette règle est plus restrictive que la loi Littoral. De plus, ces espaces sont protégés par leur classement en EBC significatifs au titre de la loi Littoral.

Les coupures d'urbanisation

La loi Littoral conduit à la préservation de coupures naturelles d'urbanisation conformément à l'article L121-22 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, plusieurs espaces sont identifiés sur le territoire communal comme coupure d'urbanisation. Compte-tenu de l'urbanisation continue du littoral, la coupure d'urbanisation est orientée latéralement sur l'arrière de la zone agglomérée des Issambres. Sur la zone rétro-littoral, le parti pris est de définir des coupures naturelles d'urbanisation permettant d'être en cohérence avec le SCoT. La coupure d'urbanisation a pour objet d'être un frein à l'urbanisation. Les zones de coupures d'urbanisation agro-naturelles telles que définies dans le SCoT sont intégrées dans le PLU. Pour ce faire, le développement urbain des sites de la Rouvière et de Perussiers est stoppé dans le cadre du PLU afin de préserver les coupures d'urbanisation entre les Issambres et ces entités urbaines. Ces secteurs sont inscrits en zone UD, zone résidentielle peu dense. Les coupures d'urbanisation en limite ouest et est au niveau de l'autoroute sont préservées. Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur ces secteurs. La coupure d'urbanisation au SCoT entre le Village et le secteur de la Rouvière est également préservée. L'extension urbaine de la Valette prévue au PLU est inscrite en continuité du village et finalise l'enveloppe urbaine du village, cela n'impacte pas la coupure d'urbanisation. Les zones identifiées au SCOT recoupent différentes zones N qui assurent la préservation du caractère naturel dominant des lieux. Aucune coupure d'urbanisation a été définie entre les Issambres et Saint Aygulf, car la continuité urbaine est effective.

Urbanisation en continuité de l'existant

L'article L121-8 et suivants définissent que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages suivants.

Le SCoT en vigueur définit les entités urbaines conformément à la loi Littoral, antérieure à la loi ELAN. Le PLU sera mis en compatibilité avec la future modification simplifiée du SCoT pour intégrer le volet loi ELAN et en particulier les secteurs déjà urbanisés. Ce principe s'applique sur la totalité du territoire communal. De par sa configuration, Roquebrune-sur-Argens dispose de plusieurs polarités urbaines définies au SCoT en entités urbaines : les pôles de proximité de la Bouverie, 4 Chemins, le Village ; centralité secondaire pour le cœur des Issambres et des entités dites agglomération pavillonnaire pour les Issambres, une partie de la Bouverie, le sud de la voie ferrée aux 4 Chemins et le Perussier. Dans ce cadre, le PLU identifie en termes d'agglomération et village existants, les entités suivantes :

- Bouverie
- Village
- Issambres
- 4 Chemins

La délimitation de ces entités urbaines est basée sur la continuité du tissu urbain. Elles concentrent des équipements, services et commerces du territoire. Des espaces de mitage ne relèvent pas de cette notion de continuité de l'existant et ne sont donc pas considérés comme de l'agglomération/village. Les entités définies en agglomération/village sont susceptibles d'être densifiées ou d'accueillir de l'extension.

Les extensions projetées dans le PLU doivent s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante. Les possibilités d'extension de la commune sont développées et justifiées dans la présente partie "justification des choix". Les extensions prévues au PLU sont localisées en greffe urbaine de l'enveloppe urbaine :

- Du Village pour les OAP Jean Aicard, la Valette ainsi que les extensions autres en zone U qui viennent finaliser l'urbanisation du Village et délimiter les contours urbains de l'entité
- Des Issambres pour les extensions en zone U qui viennent fixer les limites d'urbanisation de la polarité en accroche des tissus existants

Quant à la zone 2AUeq, elle se raccroche au secteur des 4 Chemins par-delà l'autoroute A8. Cette extension dite à long terme a vocation à accueillir des équipements communautaires.

La construction nouvelle est uniquement possible en zone A pour la destination exploitation agricole ou logement nécessaire à l'exploitation agricole. Pour les autres destinations, la construction nouvelle de la destination logement est interdite, seule de l'extension limitée est possible sous conditions de surface de plancher maximale.

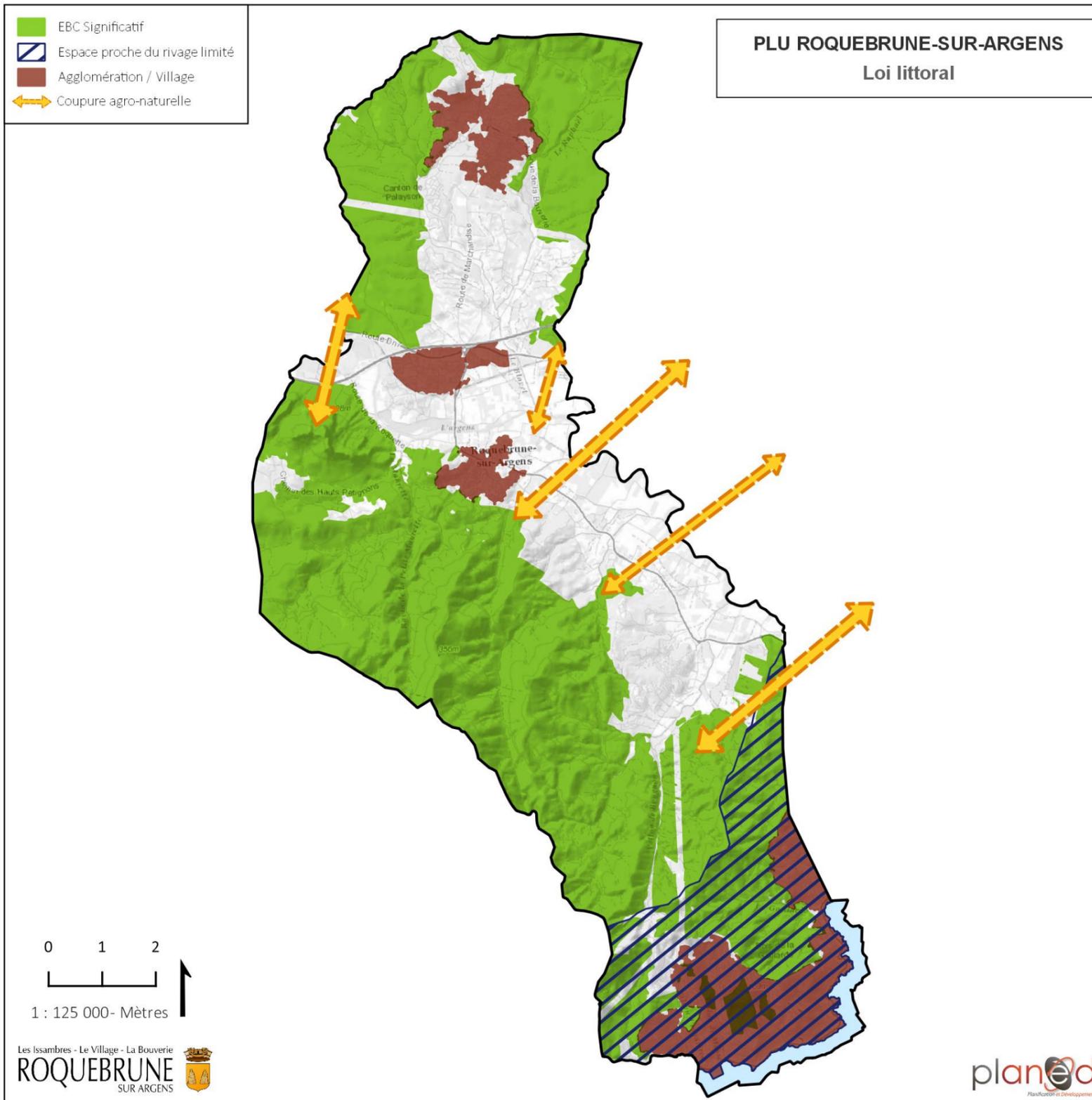
Évolution des Espaces Boisés Classés significatifs

Au titre de la loi Littoral, il convient de protéger les boisements et parcs les plus significatifs en Espace Boisé Classé conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme. À ce titre, la commune a fait le choix d'inscrire les sites les plus remarquables que ce soit sur la partie littorale que rétro-littoral. La commune comptait des secteurs classés en EBC dans le POS abrogé. La commune a choisi de reprendre globalement la délimitation des EBC du POS et d'inscrire des secteurs complémentaires en EBC significatif au titre de la loi Littoral afin de renforcer la protection des espaces naturels remarquables du territoire. Le PLU reprend les anciens EBC au POS en les adaptant en prenant en compte la valeur des sites notamment.

Au total, ce sont 6 092 ha de surface communale couverts par un EBC significatif au titre de la loi Littoral. Ces chiffres attestent de l'engagement de la commune dans la volonté de préservation des espaces naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire. Les entités protégées concernent des espaces boisés, forêt, cordon arboré, ... à protéger en raison de la qualité écologique du site, de la qualité paysagère. Cette identification empêche toute occupation du sol qui compromettrait la protection et la conservation de ces espaces. Les dispenses d'autorisation préalable de coupe ou d'abattage dans les Espaces Boisés Classés sont énoncées par arrêté préfectoral.

Hameau nouveau intégré à l'environnement

Cet outil a été supprimé par la loi ELAN. Dans ce cadre, le hameau nouveau agricole prévu au SCoT est abandonné dans le cadre du PLU.



2.1.6 Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le SDAGE 2022-2027 est en cours d'élaboration, le tableau ci-après reprend le contenu de la version soumise à consultation.

SDAGE Rhône-Méditerranée	PLU de Roquebrune-sur-Argens
Orientation fondamentale n°0 : s'adapter aux effets du changement climatique	
Disposition 0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique	La création de bassins d'expansion des crues, de réservoirs d'eau potable ou de manière indirecte la préservation des milieux naturels de la commune prévus par le PLU devraient permettre une meilleure adaptation ou résilience du territoire. De plus, le projet prévoit de "développer une politique ambitieuse de valorisation de la nature en ville", notamment en privilégiant les espèces adaptées au climat méditerranéen. Le projet est en adéquation avec les capacités d'alimentation en eau de son territoire.
Disposition 0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique	
Orientation fondamentale n°1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Disposition 1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification locale	Ces éléments sont portés par le SCoT en partie.
Orientation fondamentale n°2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
Disposition 2-01 Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »	La sous-trame aquatique de la commune est intégralement protégée par des prescriptions graphiques dans le PLU (au titre des EBC ou du L151-23).
Orientation fondamentale n°4 : renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	
Disposition 4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique	Le PLU intègre les enjeux du SAGE : le PADD inscrit la préservation des milieux naturels et de la nature en ville, la protection de la ressource en eau et des zones humides et la maîtrise des risques, dont l'inondation.

Disposition 4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire	Non réalisé. L'EIE a repris les enjeux du TRI et du PAPI, qui ont servi à alimenter le projet. De fait, le PLU les décline à son échelle.
Disposition 4-15 Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles	Habilitation du SCoT.
Orientation fondamentale n°5A : poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
Disposition 5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux de rejet s'appuyant sur la notion de « flux admissible »	Les stations d'épuration sont conformes et leurs capacités résiduelles pour accepter l'augmentation de population. Le Règlement enjoint toute construction ou installation nouvelle à se raccorder à un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante. De plus, le PLU prévoit de limiter l'imperméabilisation (pour les stationnements et selon les zones), ce qui permet de limiter le transport de polluants.
Disposition 5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	Le PLU prévoit de limiter l'imperméabilisation (pour les stationnements et selon les zones), ce qui permet de limiter le transport de polluants.
Disposition 5A-04 Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées	La consommation foncière est réduite de 60% par rapport aux dix années précédentes, et les surfaces nouvellement urbanisées devront limiter leur imperméabilisation.
Disposition 5A-06 Etablir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	Non concerné
Orientation fondamentale n°5B : lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	
Disposition 5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	Les stations d'épuration sont conformes et leurs capacités résiduelles pour accepter l'augmentation de population. Le Règlement enjoint toute construction ou installation nouvelle à se raccorder à un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante.
Orientation fondamentale n°5E : évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	

Disposition 5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable	Non concerné
Disposition 5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable	Non concerné
Orientation fondamentale n°6A : agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	
Disposition 6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines	Le PLU décline la trame verte et bleue du SCoT en différentes sous-trames : milieux aquatiques, milieux forestiers, milieux ouverts et semi-ouverts et milieux agricoles.
Disposition 6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques	Le PADD acte de "Préserver et réinvestir de façon adaptée les espaces périphériques aux cours d'eau pour permettre leur divagation et respecter l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau". De fait, la sous-trame aquatique est intégralement protégée dans le zonage.
Disposition 6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants	Non concerné.
Disposition 6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves	Le PADD acte de "Préserver et réinvestir de façon adaptée les espaces périphériques aux cours d'eau pour permettre leur divagation et respecter l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau". De fait, la sous-trame aquatique est intégralement protégée dans le zonage.
Disposition 6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux	Non concerné.

Orientation fondamentale n°6B : préserver, restaurer et gérer les zones humides	
Disposition 6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents	Le PADD inscrit l'objectif d'"Identifier et préserver les zones humides ou les zones de dépression à proximité des cours d'eau", les zones humides de l'inventaire départemental font l'objet pour la majorité d'une préservation au titre du L151 ou des espaces boisés classés, le reste des zones humides est classé en zone N ou Aa.
Disposition 6B-02 Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides	
Disposition 6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets	
Disposition 6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance	
Orientation fondamentale n°7 : atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource et en anticipant l'avenir	
Disposition 7-01 Elaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau	Non concerné
Disposition 7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique	Le projet prévoit deux réservoirs AEP (ECA1, Création10) afin de sécuriser l'alimentation en eau potable, qui font l'objet d'emplacements réservés.
Disposition 7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource	
Disposition 7-06 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique	Non concerné
Orientation fondamentale n°8 : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Disposition 8-01 Préserver les champs d'expansion des crues	La sous-trame aquatique est entièrement protégée par le Règlement graphique.

Disposition 8-02 Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues	3 emplacements réservés sont prévus pour des bassins d'expansion des crues, ce qui permet de gérer localement le risque.
Disposition 8-03 Éviter les remblais en zones inondables	Le Règlement du PPRI s'impose au PLU.
Disposition 8-04 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants	
Disposition 8-05 Limiter le ruissellement à la source	Le Règlement intègre plusieurs mesures de gestion des eaux pluviales : perméabilité des stationnements, et diverses zones prévoient des taux minimums de perméabilisation, ce qui concourt à réduire l'imperméabilisation des sols et à maîtriser le risque de ruissellement.
Disposition 8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements	Des règles encadrant l'imperméabilisation des sols, des emplacements réservés pour des bassins d'expansion des crues, la préservation des zones humides permet de favoriser l'infiltration et d'écarter les crues.
Disposition 8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion	Non concerné

2.5.7 Compatibilité avec le PGRI Rhône-Méditerranée

Le PGRI 2022-2027 est en cours d'élaboration, l'analyse de l'articulation se fait donc avec le PGRI en vigueur (2016-2021).

Objectifs du PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021	PLU de Roquebrune-sur-Argens
<p>GRAND OBJECTIF N°1 « Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation »</p>	<p>La commune de Roquebrune est couverte par un PPRI qui s'impose au PLU. Les zones rouges sont inconstructibles par définition. Les secteurs exposés à l'aléa submersion marine ne sont pas susceptibles de recevoir d'urbanisation.</p> <p>En outre, le Règlement intègre plusieurs mesures de gestion des eaux pluviales : perméabilité des stationnements, et diverses zones prévoient des taux minimums de perméabilisation, ce qui concourt à réduire l'imperméabilisation des sols et à maîtriser le risque de ruissellement.</p>
<p>GRAND OBJECTIF N°2 « Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques »</p>	<p>Aucune construction n'est permise en zone rouge, et seuls 3 ha seront potentiellement urbanisés en zones bleues (0,02 % de la commune). 3 emplacements réservés sont prévus pour des bassins d'expansion des crues, ce qui permet de gérer localement le risque.</p>
<p>GRAND OBJECTIF N°3 « Améliorer la résilience des territoires exposés »</p>	<p>Les choix opérés sur la trame verte et bleue dans le cadre du PLU ont également pour conséquence de préserver au maximum les éléments végétalisés permettant de limiter le risque de ruissellement. Dans le Zonage, la préservation des zones humides et des zones naturelles en général permet de réduire l'aléa.</p>
<p>GRAND OBJECTIF N°4 « Organiser les acteurs et les compétences »</p>	<p><i>Non concerné</i></p>
<p>GRAND OBJECTIF N°5 « Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation »</p>	<p><i>Non concerné</i></p>

2.2.1 Prise en compte du PCAET

2.2 Obligation de prise en compte

La notion de « prise en compte » correspond au degré le plus faible de l'opposabilité. Selon la jurisprudence, l'obligation de prise en compte correspond à l'obligation de ne pas contrarier les orientations fondamentales du document de rang supérieur.

Type de document	Présence sur la CAVEM
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;	OUI (voir paragraphe plus haut)
2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement	OUI
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;	NON
4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;	NON
5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;	En cours d'élaboration
6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	NON

Conformément à l'article L131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Roquebrune-sur-Argens prend en compte le PCAET prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Le PCAET de la CAVEM	Le PLU de Roquebrune-sur-Argens
La CAVEM, un territoire qui se développe tout en préservant son foncier et en limitant ses besoins énergétiques !	
A.1 Aménager et construire un territoire sobre en énergie, résilient et intégré à son environnement	Le PLU vise à favoriser la mixité fonctionnelle et prévoit des mesures énergétiques dans les opérations. Le développement des EnR est encouragé, ainsi que les constructions sobres. Il est inscrit dans le PADD l'objectif d'agir sur les formes urbaines et modes de transport pour réduire les émissions de GES.
A.2 Créer les conditions favorables à une mobilité diversifiée, sobre en énergie et décarbonée	Le PLU a pour objectif d'améliorer le service de navettes ; sont prévus également des espaces de stationnement connectés aux cheminements piétons. La promotion des modes doux est également inscrite dans le projet, et des connexions entre espaces d'habitat et espaces économiques sont prévus. Le PLU acte de permettre la réalisation d'une station multimodale, de favoriser l'aménagement d'aires de covoiturage.
La CAVEM, un territoire qui maintient son attractivité économique !	
B.1 Engager la CAVEM vers la transition énergétique de son économie	La mixité fonctionnelle visée par le PADD, ainsi que le déploiement local des modes actifs et de la production d'EnR permet d'engager la transition.
B.2 Conforter l'attractivité touristique de la CAVEM tout en limitant ses impacts	Le PADD acte le renforcement du statut touristique de la commune, en mettant l'accent sur la valorisation d'une offre respectueuse de l'environnement et des paysages dans le cas des structures d'accueil, d'hébergement. Il s'agit également de développer le tourisme vert. La promotion du tourisme balnéaire inscrite dans le PADD se basera sur le patrimoine et les équipements existants (requalification du port, amélioration des services, etc.).
B.3 Favoriser une agriculture de proximité	Le PLU préserve ses terres agricoles, et acte de privilégier l'activité agricole dans le PADD. La commune met en œuvre des mesures complémentaires pour préserver les espaces à vocation agricole.

La CAVEM, un territoire qui préserve et valorise ses ressources locales !	
C.1 Préserver la ressource en eau et la biodiversité locale face au développement urbain	Le PLU acte de protéger les composantes écologiques et garantir la qualité des eaux. Les zones humides communales sont préservées dans le règlement graphique, et la presque totalité des sous-trames fait l'objet d'un classement N, A ou au titre du L151.
C.2 Réduire la production de déchets à la source et encourager la valorisation énergétique et de matière	Le PLU n'a pas de leviers en matière de déchets.
C.3 Déconcentrer, décentraliser et diversifier les sources d'approvisionnement énergétique	Le PADD acte le développement des énergies renouvelables : énergie solaire, biomasse, récupération de chaleur, sur les toitures des serres, les bâtiments publics, les parkings PEM, les toitures d'habitation ou de bâtiments d'activité.
La CAVEM, un territoire qui mobilise ses acteurs autour de la question énergétique et climatique !	
D.1 Informer, sensibiliser et mobiliser chacun aux enjeux climatiques et énergétiques	Hors du champ du PLU
D.2 S'organiser pour mettre en œuvre et évaluer le PCAET	Hors du champ du PLU
D.3 Poursuivre l'exemplarité de l'action publique locale	Le PADD mentionne le déploiement des EnR sur les bâtiments publics notamment.

2. Justification des choix effectués pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3.1 Justifications des orientations du PADD

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juillet 2020, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de traduire une politique volontariste de planification du développement communal, s'appuyant sur le contexte local et les orientations souhaitées par la commune. La révision du Plan Local d'Urbanisme permet également de prendre en compte les nouvelles exigences réglementaires (loi ALUR notamment).

La révision du PLU, dans le respect de l'article L151-1 du Code de l'Urbanisme, traduit une politique volontariste de planification du développement communal qui s'appuie sur l'analyse du contexte local, sur les orientations souhaitées par la commune, et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire roquebrunois puis définit avec ses orientations générales et objectifs, sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 10 prochaines années.

3.1 Prospective démographique et besoin en logements

AXE 1. PRÉSERVER UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET NATUREL D'EXCEPTION, ENTRE MAURES ET ESTEREL

Objectif 1.1 Valoriser et préserver les espaces naturels

État Initial de l'Environnement	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est source de richesses écologique et paysagère, mais comporte également un certain nombre de contraintes environnementales qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le PLU.</p> <p>Les enjeux de préservation du territoire en matière d'environnement sont nombreux et importants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Préserver et valoriser les milieux boisés et semi-ouverts, tout en renforçant la prévention contre les risques incendies, ● Préserver les grandes fonctionnalités écologiques notamment dans les zones urbanisées ou dans les zones potentiellement urbanisables, ● Respecter les paysages par une urbanisation raisonnée et maîtrisée, intégrant des notions architecturales en adéquation avec les espaces existants, ● Lutter contre le changement climatique et les pollutions par le développement d'une proposition de transports propres, limitant l'usage de la voiture dans les déplacements de proximité, ● Maintenir et renforcer la qualité du littoral pour préserver et assurer la bonne qualité des eaux, ● Intégrer dans les nouvelles formes urbaines une composante en énergies renouvelables, notamment énergies solaires, ● Une richesse et une sensibilité écologique forte et reconnue, même en dehors des sites protégés est observée. Certaines capacités foncières encore libres dans les zones urbaines possèdent un enjeu écologique très élevé qu'il est nécessaire de prendre en compte dans les futures orientations, ● Des corridors naturels à identifier et préserver, ● Une gestion de la ressource en eau doit être maîtrisable afin de limiter la surconsommation, et les saturations estivales des réseaux et systèmes de traitement des eaux usées. <p>Sur le plan de la gestion forestière, celle-ci est principalement concernée par la prévention des risques incendies et départs de feux, avec la gestion des interfaces, les débroussailllements et les pistes DFCI. L'essentiel du domaine boisé communal est utilisé pour des activités de randonnée (pédestres, équestre et VTT) dont la modernisation des sentiers serait favorable pour sa mise en valeur.</p>	<p><u>Environnement, paysage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Création de zonages spécifiques pour la protection des espaces naturels : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nn à vocation de protection des espaces en raison de la présence importante de boisements, de la qualité des paysages ou de la présence de risques naturels ○ Np à vocation de protection des espaces naturels remarquables ○ Nv à vocation de protection des espaces naturels en urbain ou en frange en faveur de la nature en ville ● Principe d'extension limitée de l'existant dans les règlements des zones Nn permettant de limiter les impacts sur les milieux et le paysage ● Principe d'inconstructibilité en zone Np en faveur de la protection des espaces naturels remarquables ● Instauration des prescriptions au titre des articles L151-23, L151-19 du code de l'urbanisme pour la protection des espaces naturels remarquables (réservoir de biodiversité, haie, arbre isolé), les zones humides et la trame bleue, les éléments paysagers ● Développement de l'outil Espace Boisé Classé significatif sur le territoire pour les espaces de protection majeur ● Préservation des ripisylves dans les secteurs OAP et instauration d'un traitement pour les franges naturelles et agricoles <p><u>Énergie, changement climatique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Amélioration du maillage mode doux pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture avec la mise en place d'emplacement réservé, de principes dans les OAP ● Imposition de nombre de places de stationnement pour les vélos et les deux roues suivant les zones ainsi que des locaux fermés ● Intégration de recommandations concernant les principes du bioclimatisme dans les OAP ● Développement de formes urbaines économes en foncier au sein des OAP et par les dispositions réglementaires du règlement écrit <p><u>Eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Définition de l'objectif d'accueil démographique en tenant compte des capacités des réseaux actuels et futurs ● Instauration d'un zonage Nli spécifique pour le littoral aux Issambres

Objectif 1.2 Protéger le paysage et le patrimoine, éléments identitaires de la commune**État Initial de l'Environnement**

Roquebrune-sur-Argens bénéficie d'une richesse et d'une importante diversité de son paysage naturel. Ces paysages ont toujours été pour les visiteurs et ses habitants un univers d'attrait et d'affect, drainant une fréquentation endogène comme exogène, stimulant fortement l'emploi et l'activité économique du territoire. Les résidents sont venus sur le territoire de la commune par choix de son environnement et des caractéristiques de son grand paysage. Mais cette attirance, tant permanente qu'estivale, par la fréquentation qu'elle génère, fragilise ce patrimoine paysager, objet de cet attrait. Tant par son importance que ses différentes qualités, les enjeux paysagers ne doivent pas cristalliser le patrimoine, comme les points de vue, mais identifier les qualités diverses de ce paysage patrimonial, pour les développer et l'assumer dans tous les actes de bâtir ou de rénover. L'urbanisation, le tourisme, les incendies, le pic de fréquentation estivale contribuent à la modification du paysage naturel et du trait de côte. Aujourd'hui, ce paysage fait l'objet d'enjeux majeurs, qui permettront de conjuguer le maintien d'une activité économique prospère, une prévention des risques, une adaptation au changement climatique et l'augmentation du bien-être social.

Roquebrune-sur-Argens, en reconnaissance de ces paysages en héritage, de leur biodiversité, de leur histoire, saura adopter des limites objectives à la pression immobilière, à la préservation de son rivage et rives fluviales, à la qualité de son environnement forestier comme urbain, qui restent les éléments fondamentaux. Les enjeux paysagers majeurs sur la commune, peuvent se synthétiser comme suit :

- Maintenir le rapport étroit entre les roquebrunois et leur milieu naturel (l'Argens, la côte littorale, les espaces forestiers...),
- Accroître la reconnaissance des massifs forestiers, des rives de l'Argens et de la côte littorale, tous emblématiques, par le maintien des parcours et itinéraires de découverte, pour accroître les compréhensions (biodiversité, histoire, gestion), des milieux naturels, mais aussi la gestion restauratrice des milieux naturels très fragilisés,
- Maintenir des ruptures urbaines, entre les pôles urbanisés, afin de mettre en valeur les pôles existants, offrant une représentation positive auprès des administrés et des touristes, des valeurs du territoire communal, l'amélioration de la protection de la population au regard des incendies, la conscience du maintien de la biodiversité et l'histoire du territoire,
- Améliorer le confort urbain et routier par des espaces verts soignés, des alignements continus, ombrageant les axes de circulation et les futures voies vertes tout en participant à l'apaisement de la circulation et la juste utilisation des essences méditerranéennes,
- Accompagner tous les projets de construction ou de rénovation d'un programme paysager permettant d'instaurer des rapports d'échelle et l'intégration des volumes bâtis à l'environnement immédiat.

Traduction dans le règlement et les OAPPaysage, environnement

- Création de zonages spécifiques pour la protection des espaces naturels :
 - Nn à vocation de protection des espaces en raison de la présence importante de boisements, de la qualité des paysages ou de la présence de risques naturels
 - Np à vocation de protection des espaces naturels remarquables
 - Nv à vocation de protection des espaces naturels en urbain ou en frange en faveur de la nature en ville particulièrement mis en place sur les secteurs de la Bouverie, les Issambres et le Village afin de préserver les poches vertes au sein des tissus existants participant à la qualité des paysages
- Principe d'extension limitée de l'existant dans les règlements des zones Nn permettant de limiter les impacts sur les milieux et le paysage
- Instauration des prescriptions au titre des articles L151-23, L151-19 du code de l'urbanisme pour la protection des espaces naturels remarquables (réservoir de biodiversité, haie, arbre isolé), les zones humides et la trame bleue, les éléments paysagers
- Instauration d'un calcul de la hauteur frontale permettant d'intégrer la pente dans le calcul des hauteurs maximales des constructions afin de limiter les impacts sur les paysages et de rester cohérent avec l'existant
- Préservation des ripisylves dans les secteurs OAP et instauration d'un traitement pour les franges naturelles et agricoles
- Instauration de servitudes de vue
- Préservation des cônes de vue remarquables dans les OAP
- Traitement de l'entrée de ville sud du Village par l'OAP la Valette : recul des constructions depuis la D7, végétalisation des franges naturelles

Objectif 1.3 Prémunir la population des risques**État Initial de l'Environnement**

L'environnement étant un élément évolutif, il est nécessaire d'analyser ses principales tendances afin de les intégrer dans le PLU.

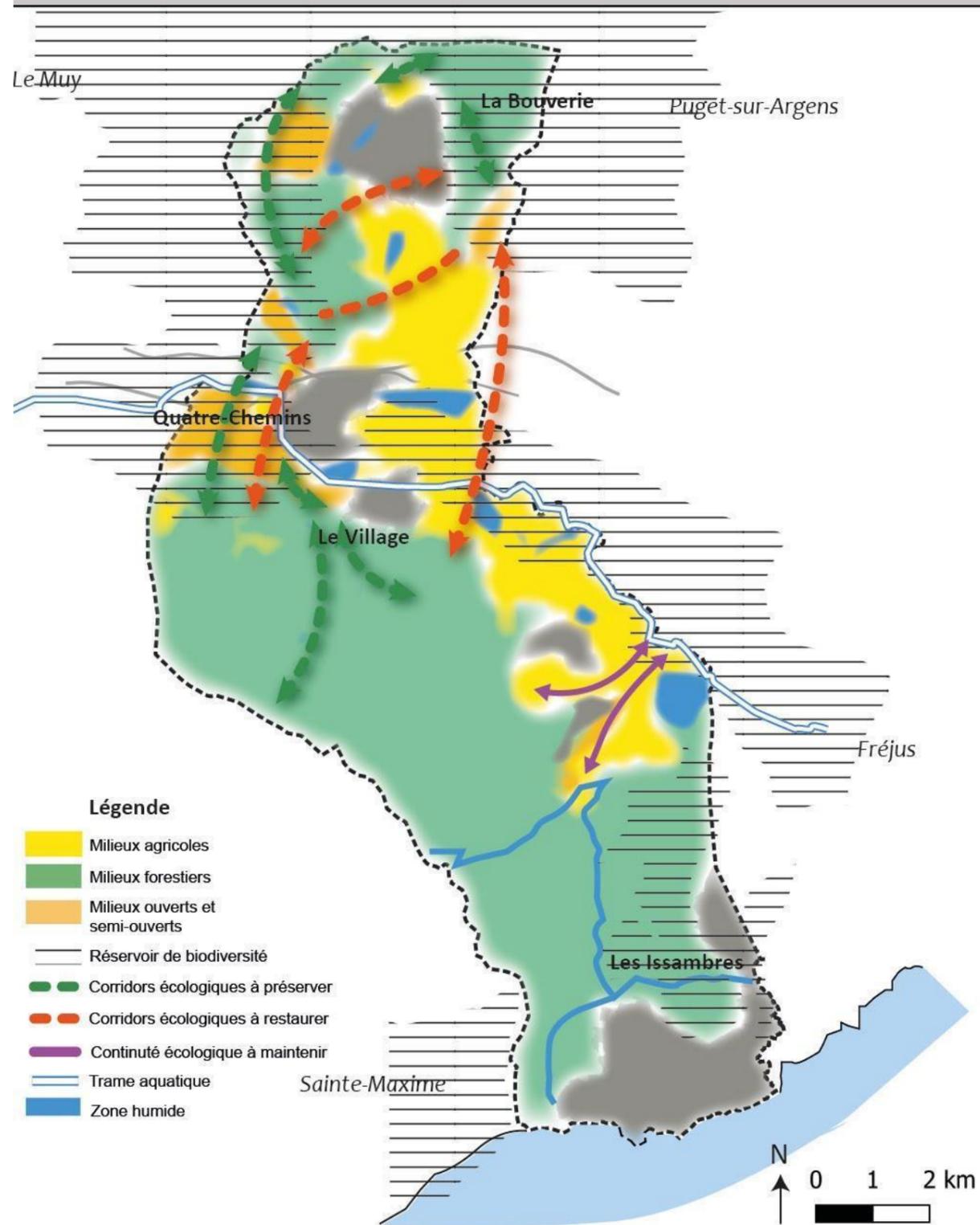
- L'identification du risque incendie sur le territoire communal doit permettre le renforcement des moyens de prévention et d'intervention dans les espaces vulnérables,
- Les préconisations en matière de débroussaillage, de conception des voies et de mise en place des hydrants doivent être respectées,
- Des zones « coupe-feu » sont à maintenir,
- La lutte contre une urbanisation diffuse qui vient fragiliser les milieux, augmenter le nombre de personnes exposées au risque incendie et/ou inondation, est nécessaire,
- La sécurisation des itinéraires de transports de matières dangereuses.
- Les événements passés concernant les inondations sur la commune doivent permettre d'adapter et renforcer les moyens de prévention et d'intervention.
- Limiter l'anthropisation et l'imperméabilisation des sols afin de permettre aux écosystèmes d'absorber l'eau et limiter les inondations : préserver notamment les espaces naturels (boisements, haies, zones humides) et agricoles en zone d'expansion des crues, aux abords des cours d'eau du territoire. Articuler cet enjeu avec les enjeux liés aux paysages et à la trame verte et bleue ;
- Limiter l'exposition des populations aux risques en tenant compte des zones d'aléas pour l'urbanisation ;
- Réduire la vulnérabilité des constructions existantes en créant des aménagements de protection (ex. : champ d'expansion des crues pour les inondations) ;
- Prendre en compte le risque de mouvement de terrain dans les décisions d'aménagement, en réglementant spécifiquement l'implantation du bâti en fonction des zones d'aléa (adaptation du bâti et des fondations selon le contexte géologique local) ;

Le PLU doit prendre en compte les contraintes exercées par les risques naturels, en particulier les risques inondation et incendie. Il convient également de tenir compte des risques technologiques (TMD, gazoduc et oléoduc) et ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens à proximité immédiate.

Traduction dans le règlement et les OAP

- Prise en compte des enjeux liés au PPRI et au ruissellement dans les dispositions générales du règlement écrit, les principes du zonage (pas de zone urbanisable en zone rouge), les OAP.
- Prise en compte des autres risques sur la commune en n'autorisant pas d'urbanisation dans les zones à risque élevé.
- En l'absence de schéma directeur des eaux pluviales approuvé, instauration des règles liées à la gestion du pluvial en s'appuyant sur la doctrine départementale de la MISEN, doctrine en faveur de l'amélioration de la gestion du pluvial sur le territoire départemental.
- Instauration d'un coefficient de perméabilité sur les zones U du PLU visant à définir des surfaces minimales perméables au sein des opérations auxquelles s'ajoutent un pourcentage minimum de végétalisation de pleine terre. Le coefficient de perméabilité est différencié suivant les secteurs en prenant compte le contexte urbain.
- Des emplacements réservés créés en faveur de la protection des personnes contre les inondations notamment bassin d'expansion et création d'une zone Ai à vocation agricole et de gestion du risque inondation/ruissellement

Composantes écologiques et de la TVB



AXE 2. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 2.1 Renforcer le statut touristique de la commune

<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>La renommée et l'attractivité touristique du territoire communal n'est plus à faire, mais à conforter et à développer, en fonction des spécificités de chacun des pôles et des catégories de populations ciblées. Le PLU doit permettre de développer une politique de développement de l'activité touristique pour répondre non seulement aux besoins lors des pics estivaux, mais également pour favoriser l'activité touristique sur les quatre saisons.</p> <p>Un enjeu de ce développement touristique est relatif à la modernisation des installations et des propositions des activités touristiques. Notamment :</p> <p style="padding-left: 40px;">Au Village :</p> <ul style="list-style-type: none">● Moderniser les parcours balisés et la signalétique de la découverte du patrimoine historique communal,<ul style="list-style-type: none">● Augmenter les capacités d'accueil touristiques selon les catégories de populations,● Valoriser les différentes structures touristiques de découverte (gastronomique, patrimoniale, produits locaux et du terroir Roquebrunois). <p style="padding-left: 40px;">A la Bouverie :</p> <ul style="list-style-type: none">● Permettre le développement d'activités tournées vers un tourisme vert et de découverte de la nature (chemins de randonnée, espace nature de la Colle du Rouet...),<ul style="list-style-type: none">● Proposer une nouvelle offre de structures touristiques. <p style="padding-left: 40px;">Aux Issambres :</p> <ul style="list-style-type: none">● Moderniser les sentiers de randonnée par une mise en sécurité et un balisage renouvelé,<ul style="list-style-type: none">● Développer les capacités d'accueil des ports arrivant aujourd'hui à saturation,● Conforter la proposition d'activités nautiques à l'année, tout en préservant la frange littorale et permettant l'accessibilité aux PMR.	<ul style="list-style-type: none">● Le PLU prévoit dans son règlement que la destination hébergement touristique et hôtelier est autorisée dans toutes les zones U afin de favoriser une diversité d'hébergement à vocation touristique sur le territoire● L'hébergement touristique est également autorisé en zone Aa sous réserve que l'activité agricole reste le revenu principal.● Les structures d'hébergements touristiques existantes sont inscrites dans des zonages spécifiques : UT pour les résidences touristiques, Nt pour les campings/caravanning, UTprl pour les parcs résidentiels de loisirs. Les règles sont adaptées à chaque type de structure● La zonoz Ns permet l'implantation d'activités touristiques de plein air, de loisirs sur le territoire. Le lac est d'ailleurs inscrit dans ce zonage et le plan d'eau du ski nautique.

Objectif 2.2 Privilégier l'activité agricole	
<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>L'agriculture sur le territoire communal est fragilisée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des contraintes d'ordre naturel avec la présence d'un risque inondation : les majeures parties des terres agricoles sont en zone inondable rouge du PPRI de l'Argens, • Un coût foncier agricole avec des prix de terres inaccessibles pour bon nombre d'agriculteurs, • Une difficulté de mobilisation du matériel agricole sur les exploitations (éloignement des sièges d'exploitation ou des hangars et zones de stockage de matériels), • Une division parcellaire et un abandon des cultures au bénéfice des zones de fauche / prairie. <p>Il devient aujourd'hui nécessaire que le PLU réponde aux attentes et aux besoins des agriculteurs, en permettant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le regroupement des sièges d'exploitations, • Le stockage de matériel sur les exploitations, tout en respectant les règles fixées par le règlement du PPRI, • La protection vis-à-vis du risque inondation, • La valorisation du terroir par la reconquête du parcellaire viticole dans les zones concernées par une Appellation d'Origine Contrôlée et par la mise en place d'une ZAP. <p>Le PLU doit permettre le développement des exploitations agricoles tout en limitant la vulnérabilité face aux inondations, afin d'enrayer l'abandon des terres. Les documents et études en cours de réalisation (PAPI, AFAF, ZAP, Atelier National...) sont favorables à une maîtrise du risque d'inondation de la plaine de l'Argens, et à la diminution de la vulnérabilité des exploitations agricoles, sans augmenter les risques pour les personnes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU prévoit la création d'une zone agricole Aa correspondant aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et des ressources du sol. La zone couvre les zones en culture et des secteurs de reconquête agricole. Le principe général de la zone est l'autorisation des constructions et installations en lien avec les activités d'exploitation agricole ainsi que la diversification des activités économiques de l'exploitation en complément de revenu. • Le PLU prévoit la création d'une zone agricole Ai correspondant aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et des ressources du sol et participant à la gestion du risque inondation et ruissellement. Les constructions sont interdites pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux. • Le PLU prévoit le changement de destination d'une ancienne ferme pour un projet de développement d'activité agricole portée par l'intercommunalité qui prévoit la création de logements pour des exploitants agricoles et saisonniers agricoles. • Dans les OAP, les franges agricoles sont traitées afin d'apporter une qualité dans l'aménagement sans altérer le fonctionnement agricole.

Objectif 2.3 Redynamiser l'économie commerciale, d'artisanat, de bureaux et de services	
<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>Il existe trois zones d'activités économiques sur le territoire de Roquebrune-sur-Argens : les Châtaigniers, les Garillans et Raphèle (ZAC du Blavet). Elles représentent 1 595 salariés et accueillent 313 entreprises.</p> <p>Pour répondre non seulement aux besoins en matière de développement économique touristique, mais également aux besoins de la population locale résidente, le diagnostic a mis en évidence une nécessité de renforcer les installations commerciales permettant une dynamique économique tout au long de l'année :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au niveau des différentes centralités urbaines, en favorisant l'installation de commerces de proximité dans un contexte de renouvellement ou densification urbaine, en réservant les rez-de-chaussée à l'ouverture commerciale, par exemple, • Au sein des éventuelles opérations d'aménagements, en y proposant une mixité de logements et commerces, 	<ul style="list-style-type: none"> • Les destinations commerces sont autorisées dans les zones U à vocation habitat sous condition de surface maximale de plancher afin de rester dans une cohérence territoriale et d'éviter la dispersion des activités économiques sur le territoire dans des secteurs non propices. Dans la zone UE1, instauration d'une surface de plancher minimale pour éviter la mise en concurrence avec le centre-village. Les commerces ne sont pas autorisés dans la zone UE2. • Deux zonages spécifiques pour les ZAE sont prévus UE1 et UE2 dont les destinations sont différenciées pour correspondre aux besoins. Une extension est prévue sur 0.76 ha dans la zone d'activité existante des Garillans pour permettre de répondre aux besoins d'installation des entreprises. • Le règlement favorise la qualité des aménagements dans les ZAE notamment sur le traitement des clôtures, des aires de stockage, la gestion du pluvial avec le coefficient de perméabilité. • Le règlement intègre des dispositions concernant les stationnements et notamment le stationnement vélo/2 roues et la création de locaux pour ces modes de déplacement.

- Au sein des différentes zones d'activités existantes en proposant une nouvelle offre d'activités économiques.

En effet, les différentes zones d'activités arrivent aujourd'hui à saturation. De plus, l'apport de nouvelles perspectives d'emploi par la redynamisation du commerce est favorable à une résidentialisation de la population sur sa commune de travail.

AXE 3. VALORISER L'AUTHENTICITÉ DU LITTORAL

Objectif 3.1 Protéger un littoral d'exception

État Initial de l'Environnement

Le littoral marqué par une succession de petites criques naturelles et de calanques bordées de pins parasols, de palmiers et de chênes-lièges est convoité et fragilisé. Il doit pour résister aux aléas climatiques et maritimes être structuré.

Principalement constitué de maisons pavillonnaires, résidences secondaires, et résidences de tourisme, le maintien d'une végétation de confort de vis-à-vis reste un point essentiel dans l'appréciation du paysage proche comme du mitage en perception lointaine.

La densification des parcelles ne pourra se réaliser qu'en optimisant les réseaux, les accès, mais aussi en maintenant des coefficients dits « de biotope » pour maîtriser des espaces d'infiltration de rétention ou d'écoulements pluviaux, assurant une adaptation des projets au milieu naturel tout en conjuguant, la gestion des milieux et risques naturels et la redécouverte du paysage capable de se jumeler au milieu urbanisé.

Améliorer la qualité des voies de circulation tout diminuant les charges d'entretien, en accroissant la qualité des espaces publics et les connaissances sur la biodiversité maritime.

Accompagner les zones commerciales ou touristiques, d'espaces verts mettant en valeur les espaces techniques souvent standardisés, en maintenant l'intégration des volumes souvent ostensibles en raison de la déclivité des terrains.

Protéger le milieu côtier et sa végétation endémique par la restriction des passages et itinéraires, pour maintenir la tenue des sols à l'érosion marine, la biodiversité des milieux naturels très agressifs, mais aussi la gestion restauratrice de ces milieux naturels trop fragilisés.

Traduction dans le règlement et les OAP

- Les espaces naturels remarquables du territoire sont préservés dans un zonage Np spécifique où la construction est interdite, ils sont également protégés par des EBC significatifs au titre de la loi Littoral
- Le littoral étant artificialisé, les EBC significatifs concernent plutôt la zone rétro-littorale
- Les coupures majeures du territoire sont préservées dans le cadre des zones A et N. L'urbanisation est organisée en accroche des enveloppes existantes sans venir impacter les coupures urbaines existantes.
- L'urbanisation future n'aura pas vocation à étendre les limites urbaines au sein de l'espace proche du rivage. La zone U prévue au sein des Issambres s'appuie sur les limites actuelles en intégrant les périmètres des ZAC.

Objectif 3.2 Préserver le cadre de vie des Issambres	
<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>Caractérisée par un tissu urbanisé de densité différente en fonction de son éloignement de la mer et de la topographie du site, la densité plus importante du cordon littoral que celle du tissu pavillonnaire discontinu en partie supérieur est davantage marquée. Deux densités et deux typologies d'habitats constitueront donc toujours « Les Issambres », dont la majorité configurera une « dissémination » de maisons individuelles. Une concentration plus abondante du cordon littoral constitue le centre de vie de San Peire, dont les qualités urbaines et environnementales doivent y être accrues.</p> <p>Que ce soit la zone climatique ou pavillonnaire, le secteur est généralement sous-dimensionné. Il est donc nécessaire qu'en accompagnement d'une densification souhaitée, les réseaux capables de supporter ou non une densification soient correctement objectivés. Ils seront coûteux et compliqués à rénover en raison de la configuration viaire peu propice au maintien des travaux et de la circulation. La densification de la zone pavillonnaire reste donc conditionnée à des secteurs particuliers où la capacité du site comme des équipements publics le permettent.</p> <p>Par ailleurs, la densification ne peut être, compte tenu du contexte particulier de la « ville de bord de mer » envisagée que sur une action hybride (action privée et publique conjointe), sous peine de provoquer plus de problèmes que de solutions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le quartier des Issambres est inscrit en zone UD pour la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine. Cette zone est à vocation de quartier résidentiel peu dense. Il s'agit de préserver les caractéristiques urbaines existantes tout en permettant l'évolution mesurée des constructions. Le quartier fait l'objet de protection au titre du L151-19 notamment pour des poches d'espace vert au sein des tissus urbains, mais aussi des alignements d'arbres remarquables. Il a été choisi aussi d'inscrire les poches vertes dans un zonage Nv à vocation de protection des éléments de nature en ville. Ce zonage permet de préserver l'identité paysagère et le cadre de vie des Issambres L'architecture provençale est privilégiée à travers les règles communes à toutes les zones dans le règlement écrit.

Objectif 3.3 Concilier identité balnéaire et lieu de vie	
<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<ul style="list-style-type: none"> La diversité des pratiques et des structures d'hébergement se répartit ainsi sur les trois pôles : <ul style="list-style-type: none"> - Le tourisme balnéaire et nautique aux Issambres, - Le tourisme de loisirs et le tourisme sportif dans le secteur du Fournel, - Le tourisme culturel, naturel et de détente autour du Village, de la Bouverie (dégustation des produits du terroir), du Rocher, du plan d'eau de l'Aréna et de l'Argens. <p>En 2014, le quartier des Issambres concentre une part importante de la capacité d'accueil, avec près de 46,9% en hébergements professionnels, et près de 70% en résidences secondaires. Par son dynamisme, il est encore possible d'y diversifier son potentiel d'accueil touristique. Le Village, avec son caractère historique atteint les 36,8% de la capacité d'accueil touristique communal.</p> <p>Le quartier du Fournel dispose d'une capacité d'accueil représentée principalement par les campings et le tourisme de plein air. Le quartier de la Bouverie ne présente en 2014 que 16,3% des hébergements touristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> La place de San Peire est inscrite en zone UB permettant une intensification urbaine pour renforcer son attractivité et asseoir ce site comme la centralité des Issambres. Le règlement permet notamment l'installation de commerces dans la limite de 150 m² de surface de plancher ce qui permet de rester dans la notion de commerce de proximité. Des zonages spécifiques liés aux activités littorales ont été instaurés permettant de poursuivre les activités balnéaires et du tourisme sur le littoral tout en limitant les impacts. Les zones concernées sont Nlc, Nli, UP.

communaux. Quartier en devenir, son développement peut permettre l'augmentation de l'offre dans ce secteur.

AXE 4. ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, UNE URBANISATION RÉFLÉCHIE, MAIS DYNAMIQUE

Objectif 4.1 Diminuer la consommation foncière et proposer un habitat diversifié adapté à l'évolution de la typologie des ménages

Diagnostic

- L'analyse de la consommation d'espaces réalisée sur la période de référence 2009-2018 (données MAJIC) met en évidence une consommation d'espaces de 17,95 ha/an, essentiellement liée à l'habitat (14,8 ha/an) et aux activités économiques (6,6 ha/an).

Traduction dans le règlement et les OAP

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers programmée dans le PLU est de 58.37 ha brut total. Elle représente donc -67% de consommation d'espaces par rapport à la période de référence des 10 dernières années. Les extensions à vocation d'habitat et d'activités représentent donc 4,37 ha en surface brute soit 2,4% de la consommation d'espaces passée. La consommation d'espaces dédiées aux activités est de 4,06 ha ce qui correspond à 6% de la consommation d'espaces totale projetée dans le PLU. Les surfaces consommatrices d'espaces agricoles et naturels concernent à la fois des espaces en densification, en extension, à vocation d'habitats, d'activités. Ont été intégrés, les emplacements réservés consommateurs d'espaces agricoles et naturels et les changements d'occupation des sols (artificialisation). L'emprise projetée de la déviation de la RD7 a été incluse dans ces surfaces.

PROJET PLU Roquebrune-sur-Argens	Surface brute ha
Densification habitat	22,70
Extension habitat	3,61
TOTAL habitat	26,31

Densification économie	3,3
Extension économie	0,76
TOTAL économie	4,06

Emplacements réservés consommant des espaces naturels et agricoles	28
TOTAL équipements	28,00

TOTAL consommation ENAF	58,37
Soit par an	5,837

Objectif 4.2 Maintenir la qualité des services proposés et compléter l'offre en équipements publics	
<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Des équipements publics également répartis sur les trois pôles, • Des structures d'accueil de la petite enfance qui arrivent à saturation, • Quelques équipements culturels essentiellement concentrés au Village, • De nombreux équipements sportifs sur tout le territoire communal, • Vieillesse de la population, qui induit un besoin de développement des équipements et structures adaptées aux personnes âgées et/ou dépendantes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instauration d'un zonage spécifique pour les équipements de loisirs : Ns • Projet de réhabilitation et extension de l'école du Village dans l'OAP Jean Aicard • Volonté de mixité sociale dans les secteurs OAP •

AXE 5. AFFIRMER ET RENFORCER L'IDENTITÉ PROPRE À CHACUN DES PÔLES URBANISÉS DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	
Objectif 5.1 Affirmer les centralités historiques	
<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>Les trois pôles urbains principaux comportent un quartier qui peut être identifié comme un centre-ville.</p> <p>Il s'agit d'un secteur moins dense, plus aéré, généralement plus récent que le centre historique et composé principalement de bâtis de niveau R à R+3.</p> <p>Le centre-ville du Village s'organise autour de deux rues formant un axe de circulation majeur regroupant les principaux commerces généralement en rez-de-chaussée des bâtiments.</p> <p>Le centre de San Peire, centre-ville des Issambres, est lui en R+2 et R+3 avec une possibilité de densification réglementaire. Il rassemble également les entités administratives et quelques commerces et restaurants.</p> <p>Le centre de la Bouverie quant à lui se situe au croisement de la route de la Bouverie et de l'avenue des Eucalyptus (route de Marchandise). Il comporte également les principaux équipements administratifs et publics et les commerces.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Instauration de zonages et règlements différenciés adaptés aux caractéristiques urbaines, fonctionnelles du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - Zone UA pour le centre historique - Zone UB pour les centralités des Issambres, la centralité de la Bouverie et la couronne urbaine du Village - Zone UC pour les quartiers résidentiels pouvant s'intensifier - Zone UD pour les quartiers résidentiels peu denses • Mise en place de la prescription de diversité commerciale pour les rues commerçantes du Village afin de pérenniser la dynamique du centre village historique.

AXE 6. OPTIMISER LES FLUX ET LES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS EN LIMITANT L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

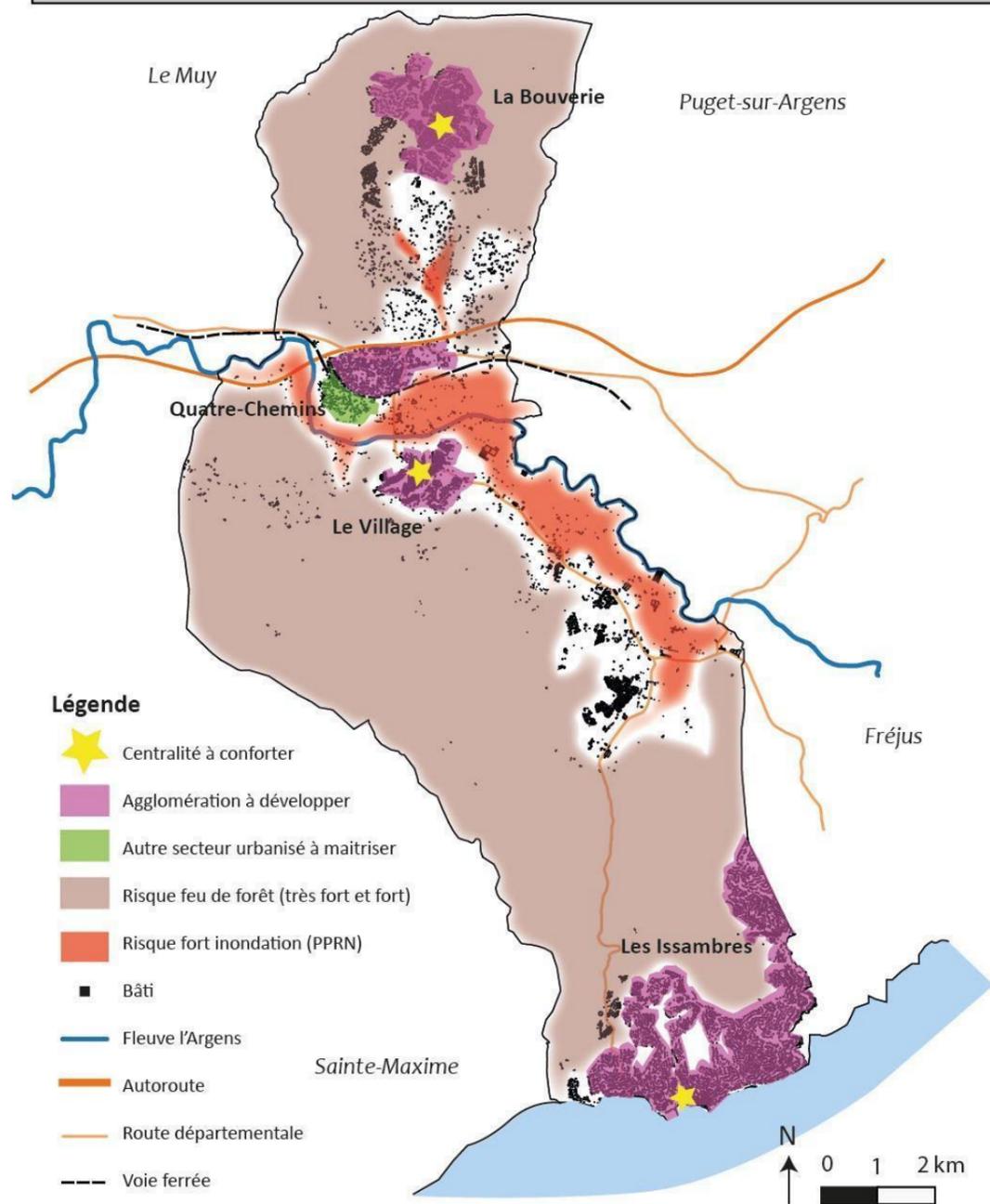
Objectif 6.1 Des espaces à connecter dans une logique de fluidification et de sécurisation

<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<ul style="list-style-type: none">● La gestion des flux et du stationnement <p>Il existe un enjeu important lié au trafic et au stationnement. De nombreux encombrements sur le réseau viaire existent, principalement dus à un sous-dimensionnement des voiries par rapport aux flux actuels. Du fait, notamment, du report du projet de voie de contournement par le Conseil Départemental, le Village est concerné tout au long de l'année par une problématique d'engorgement compte tenu des déplacements pendulaires. Ceci se retrouve également aux Issambres notamment en période estivale, mais aussi à cause des déplacements pendulaires en provenance des communes voisines.</p> <p>Par ailleurs, le parc de stationnement arrive aujourd'hui à saturation malgré la réalisation de plusieurs aménagements. Il est nécessaire de prévoir la création de nouveaux parkings notamment à la Bouverie et au vieux Village afin de faciliter les déplacements quotidiens de ces secteurs et l'accès aux différents services.</p> <ul style="list-style-type: none">● L'accessibilité par les transports en commun <p>La gestion de l'accessibilité dans les transports est aujourd'hui une compétence dédiée à la CAVEM. Sur la commune de Roquebrune-sur-Argens se pose la problématique de l'accessibilité des arrêts de bus aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Aujourd'hui, la majorité des arrêts ne permettent pas une accessibilité à ces personnes. Il devient alors nécessaire d'établir des arrêts de bus prioritaires. Un projet porté par la CAVEM, sur le territoire communal de Roquebrune-sur-Argens, est de créer de nouveaux arrêts de bus avec accès PMR permettant de faire des allers-retours entre les différents pôles urbains (cœur Bouverie <> Centre Village <> San Peire aux Issambres). La CAVEM s'est engagée dans l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Accessibilité, dans lequel les volontés communales pourraient être inscrites.</p> <ul style="list-style-type: none">● Les déplacements doux et les pistes cyclables <p>Les enjeux concernant les pistes cyclables existantes résident dans la modernisation des tracés et leur sécurisation. Ces dernières ne sont pas assez larges pour permettre une séparation des voies de circulation par usage (vélo et voitures). Une extension du réseau cyclable est également à souhaiter afin de favoriser l'utilisation des modes doux. Pour ce faire, des emplacements réservés doivent être positionnés afin de répondre aux besoins de développement de ce mode de déplacement doux.</p> <p>La commune dispose également d'un potentiel de développement des sentiers de VTT au sein de ses différents massifs forestiers, ce qui peut participer au tourisme vert.</p>	<ul style="list-style-type: none">● Des emplacements réservés sont prévus au PLU pour élargir des voiries, des carrefours, créer de la piste cyclable, réaliser des stationnements afin d'améliorer la trame viaire existante et les équipements liés● Le PLU prévoit également de renforcer les liaisons piétonnes au village à travers l'OAP Jas de Caillan notamment et des liaisons interquartiers avec l'OAP Aicard (liaisons douces et viaire).● Les places de stationnement imposées ont été définies suivant la localisation des secteurs. Aussi, aucune place de stationnement n'est imposée au sein du centre ancien du Village par exemple.● Le règlement prévoit par type de zone U, une règle spécifique pour le stationnement vélo/2 roues tant sur les secteurs à vocation d'habitat que d'économie● Le PLU prévoit l'implantation de parkings complémentaires à la périphérie du centre ancien dans le cadre de l'OAP Jas de Caillan afin de répondre aux besoins des stationnements résidentiels et du quotidien pour la dynamique commerciale du centre village.

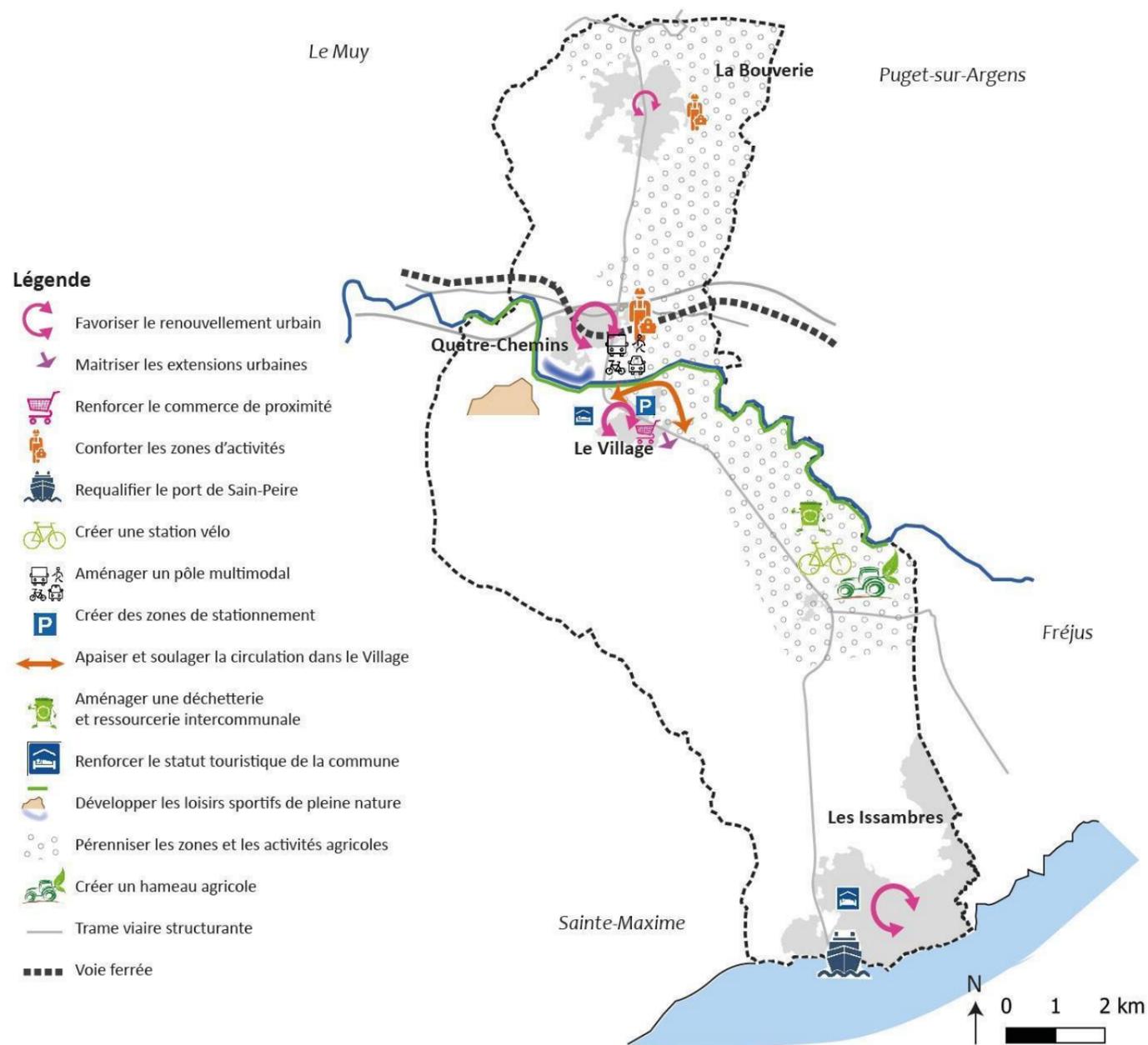
Objectif 6.2 Un territoire qui encourage le développement des énergies renouvelables	
<i>État Initial de l'Environnement</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Une consommation énergétique majoritairement d'origine pétrolière, • Des actions engagées afin de réduire les consommations énergétiques, • Un potentiel pour le développement du solaire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement permet l'utilisation des énergies renouvelables

Objectif 6.3 Un territoire qui promeut les constructions à basse consommation d'énergie	
<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>Le Village totalise 137 logements vacants, soit 49 % des logements vacants de la commune. Ces logements inoccupés nécessitent pour certains des réhabilitations. Ils représentent un potentiel pour la mise en place d'une politique d'amélioration des performances énergétiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement permet l'utilisation des énergies renouvelables • Les OAP intègrent des recommandations sur le bioclimatisme

Secteurs urbanisés et risques naturels



Un développement réfléchi mais dynamique



- 4- Justification des choix – croissance démographique, besoins en logements

Le projet politique de la commune vise en premier lieu à **développer un urbanisme réfléchi, mais dynamique.**

La question de la production des logements dans le PLU de Roquebrune-sur-Argens est avant tout guidée par l'enjeu de répondre au parcours résidentiel des ménages, aujourd'hui bloqué par un manque de diversité de l'offre en logements et une pression foncière et immobilière qui rend inaccessible une grande partie du parc pour les ménages.

Les élus se sont engagés à initier un moratoire sur l'urbanisation au regard du contexte de pression de la commune (sur les réseaux, les équipements publics, la consommation d'espaces...) et ses contraintes physiques et naturelles (risques, environnement, topographie, littoral, ...). Cependant, la commune doit également répondre aux obligations de production de logements locatifs sociaux au titre de la Loi SRU.

Afin de trouver un juste équilibre entre ces enjeux, et s'appuyant sur les documents supra-communaux, déjà approuvés par les élus et les partenaires, le PADD du PLU de Roquebrune sur Argens s'appuie sur les besoins en logements du Programme Local de l'Habitat 2018-2023, lui-même compatible avec le SCoT (2016-2035) pour établir sa prospective démographique et besoins en logements.

Ainsi, le PADD affirme la production sur 10 ans de 175 logements par an dont 57% de logements locatifs sociaux, objectifs qui déclinent les objectifs communaux du PLH 2018-2023.

Le PLH s'appuie sur une croissance de population de 0,9% à l'échelle de l'agglomération pour fixer ces objectifs.

Plusieurs scénarios démographiques ont été réalisés pour accompagner les élus dans la mise en œuvre de ce scénario du PLH.

Selon les hypothèses de calculs basés sur la méthode du point mort (croissance démographique, desserrement des ménages, évolution de la vacance et des résidences secondaires), ce scénario de 175 logements par an pourrait mener la commune à :

- Un taux de croissance annuel d'environ 1,27 % / an soit une centaine de résidences principales par an en incluant la croissance démographique et un desserrement des ménages légèrement accentué (de 0,1%/an à 0,2%/an par an du fait du vieillissement engagé de la population notamment)
- Le taux de vacance à Roquebrune sur Argens est de 2% et n'évolue pas dans un marché très tendu. L'évolution de la vacance est donc neutralisée dans le calcul du point mort.
- Les résidences secondaires absorbent aujourd'hui une grande partie de la production de logements de la commune. Le scénario travaillé s'appuie sur un ralentissement de l'augmentation des résidences secondaires (de 2,3 % /an à 1% / an) soit 75 à 80 résidences secondaires de plus par an.

Synthèse des hypothèses chiffrées retenues :

	Rappel : taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017	Taux de croissance annuel moyen retenu	Commentaires
Croissance démographique	+3,23%	+1,27%	Réduire la croissance démographique de près de 60% par rapport à la période antérieure

Taille moyenne des ménages	2,25 (2017)	2,17 (2032)	
Évolution de la taille moyenne des ménages	-0,19%	-0,2%	Hypothèse d'une stabilisation de la taille moyenne des ménages
Besoin en résidences principales		95 à 100 RP / an	

Taux de logements vacants	2% (2017)		
Évolution du taux de logements vacants	-12,4%	0%	Hypothèse d'une stabilisation de la vacance : 0 production de logements vacants sur la période du PLU

Taux de résidences secondaires	53,2%		
Évolution du taux de résidences secondaires	2,3%	+1%	Hypothèse d'un ralentissement de la progression des résidences secondaires : + 75 à 80 résidences secondaires / an

Besoin annuel en logements	175 Soit 1750 logements sur 10 ans		
----------------------------	---	--	--

En appliquant ces hypothèses, le besoin annuel en logement est estimé à **175 logements / an, soit 1750 logements sur les 10 ans.** Le PLU prévoit de mobiliser 50 logements vacants.

5. Justification de la délimitation des zones du règlement graphique

En application du Code de l'Urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement graphique du PLU. Il prévoit de manière générale :

- Une mixité fonctionnelle en zone urbaine ou ouverte à l'urbanisation. C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisantes ou incompatibles avec la vocation résidentielle des bourgs et villages existants ;
- Une protection accrue des terres et l'activité agricole et de la vocation des différents secteurs naturels du territoire avec une limitation des constructions et des objectifs de préservation importants.
- Un principe de continuité de l'urbanisation et de limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

5.1 Construction du zonage

L'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme précise :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Le règlement a été construit en cohérence avec le PADD, en intégrant notamment :

- Les orientations du SCoT de la CAVEM,
- Les objectifs nationaux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels (SCoT, SRADDET).
- La prise en compte des spécificités de la commune, avec une déclinaison du zonage adaptée aux tissus urbains, aux contextes, aux paysages et à l'environnement local.

5.2 Superficie des zones et secteurs du PLU

Le PLU divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. La surface des zones et des sous-secteurs du PLU permet de traduire réglementairement le PADD.

Le règlement graphique est divisé en 18 zones correspondantes chacune à des espaces spécifiques, dont :

- 1 zone agricole
- 6 zones naturelles
- 10 zones urbaines
- 1 zone à urbaniser

Zone	Description du secteur	Indice	Superficie (en ha)
ZONE URBAINE DITE « U »	Zone correspondante à la centralité historique du Village	UA	16.76
	Zone correspondante au centre de vie de la Bouverie, des Issambres et la couronne urbaine du Village	UB	49.15
	Zone résidentielle pouvant être intensifiée	UC	98.73
	Zone résidentielle peu dense	UD	891.12
	Zone urbanisée accueillant des activités économiques. Secteurs ZAC Garillans, zone d'activités des Châtaigniers	UE1	57.32
	Zone urbanisée accueillant des activités économiques. Secteur ouest de la zone d'activité des Châtaigniers et le secteur nord/est de la ZAC des Garillans	UE2	15.52
	Zone correspondant aux périmètres des ports de plaisance des Issambres. Zone destinée à accueillir les constructions directement liées à l'exploitation des ports, et à la satisfaction des besoins des usagers	UP	7.14
	Zone à vocation de résidence de tourisme, hébergement hôtelier	UT	42.30
	Zone comprenant des parcs résidentiels de loisirs	UTprl	33.43
	Zone comprenant des équipements publics ou d'intérêt général à vocation de sport et loisirs	UEQ	18.46
ZONE AGRICOLE DITE « A »	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et des ressources du sol	Aa	2031.39
	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et des ressources	Ai	43.67

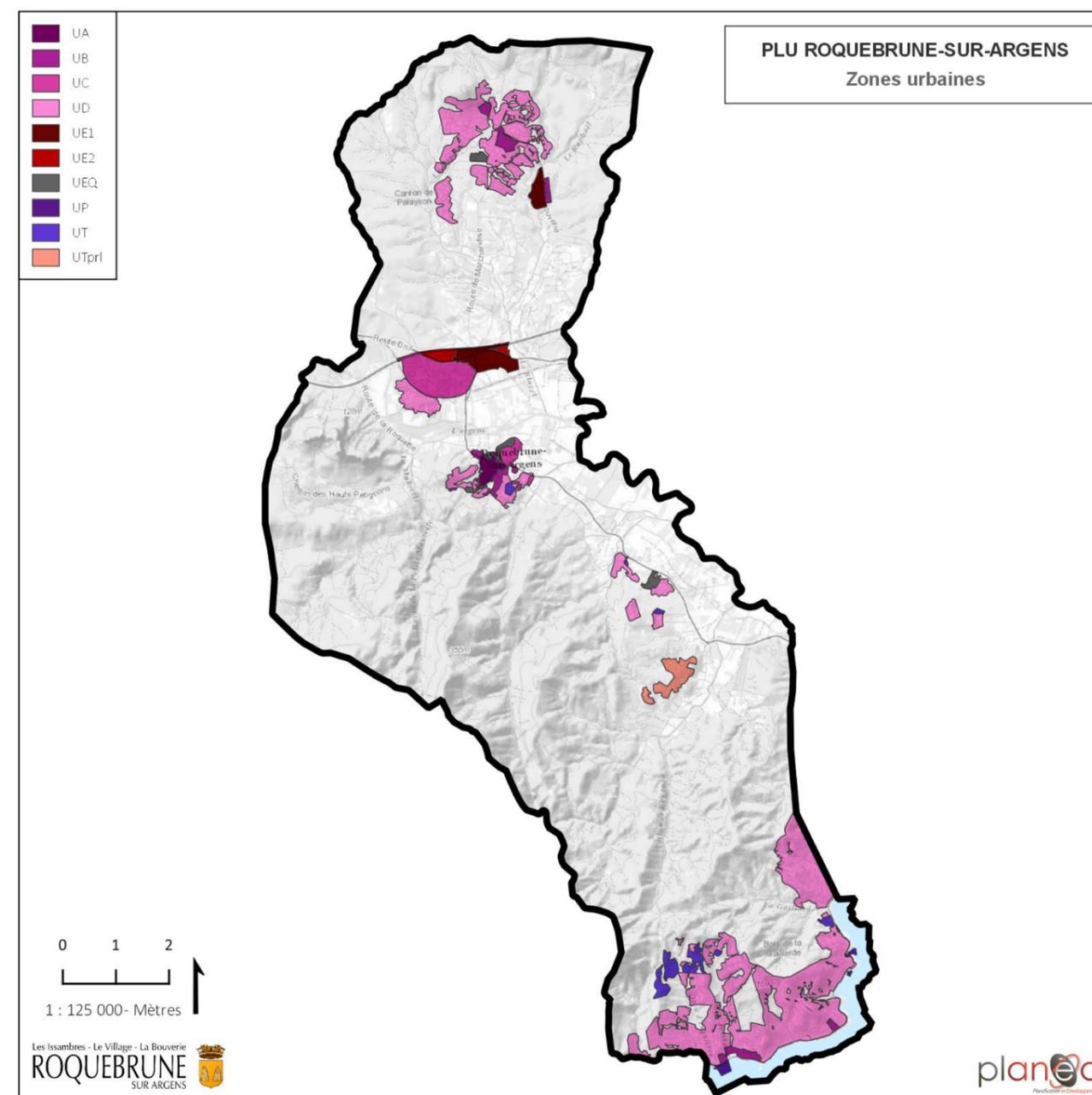
	du sol et participant à la gestion du risque inondation et ruissellement		
ZONE NATURELLE DITE « N »	Zone comprenant des ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires, ainsi qu'aux équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres	Nli	34.00
	Zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels	Nn	957.28
	Zone naturelle remarquable de la commune à protéger	Np	6145.37
	Zone naturelle aménagée pour des activités sportives (golfs, VTT, etc.)	Ns	125.34
	Zone de camping et de caravaning	Nt	73.40
	Zone naturelle en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville	Nv	65.83
	Zone correspondante aux plages concédées	Nlc	1.29

5.3 Règlement applicable aux zones urbaines « U »

La zone urbaine (zone « U ») correspond aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les principaux objectifs sont de :

- Favoriser la constructibilité au sein des tissus existants, l'intensification des espaces bâtis et le renouvellement urbain grâce à des règles souples permettant une diversité des projets.
- Développer l'offre résidentielle et de services, commerces de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle.
- Adapter les règles en fonction des contextes urbains existants afin de prendre en compte les spécificités du territoire.

La zone urbaine du PLU de Roquebrune-sur-Argens représente 11.5 % du territoire (soit 1230 hectares).



Présentation générale	Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
<p>UA</p> <p>La zone « UA » correspond à la centralité historique du Village. Ce secteur se caractérise par sa densité du bâti, son implantation sur rue et par l'intérêt patrimonial qu'il représente. L'objectif recherché est la préservation du caractère patrimonial.</p>	<p>Protéger le paysage et le patrimoine, éléments identitaires de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conserver et protéger la structure urbaine du Village, particulièrement dans le centre historique. • Maintenir le style architectural des villages provençaux notamment dans le traitement des façades, des toitures et des menuiseries et exercer une vigilance forte dans ce domaine lors des projets d'aménagement dans les cœurs de centralités historiques que sont le Village et San Peïre. <p>Privilégier l'implantation de commerces et de services de proximité afin de redynamiser les centres de vie, en particulier au Village :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et favoriser l'implantation des commerces et services de proximité en complémentarité avec les démarches initiées dans chaque pôle • Maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée en centre ancien, notamment. <p>Le Village, centre historique et cœur de vie de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le Village, son cœur historique et ses extensions contemporaines en tant que lieu de vie et d'animation, commerces/services, principal de la commune en y proposant une offre d'accession et de location adaptée à un public diversifié. • Diminuer la consommation foncière en promouvant les projets de rénovation et de requalification de l'existant. • Diversifier l'offre commerciale et de services notamment de proximité. • Valoriser le cœur historique du Village, allier la préservation de son identité et de son patrimoine tout en priorisant l'accueil de la population permanente par la remobilisation des logements vacants et poursuivre la requalification des espaces publics. • Améliorer les liaisons et la gestion des flux entre le cœur historique et les extensions contemporaines du village • Intégrer les dimensions architecturales et patrimoniales dans les projets de surélévations dans le centre historique. 	<p>La zone "UA" s'appuie sur la trame bâtie ancienne du centre historique et les abords de la D7 entre le boulevard Jean Jaurès et l'avenue Xavier Henriot.</p> <p>La délimitation est justifiée par la volonté de mettre en place une zone spécifique englobant le cœur historique, avec sa typologie spécifique (bâti en ordre continu, etc.) et qui s'appuie sur la protection du patrimoine pour préserver ses caractéristiques.</p> <p>Le bâti y est en ordre continu, aligné sur les voies. Cette délimitation assure une applicabilité de règles qualitatives liées à la valeur patrimoniale de cet espace historique en maintenant sa configuration urbaine.</p> <p>Cette zone répond aussi à l'objectif d'accueillir du logement en remobilisant du logement vacant d'une part et en réalisant des opérations de renouvellement urbain. Cette délimitation répond aussi à la volonté de pérenniser les activités commerciales et de service en place, de maintenir le cœur de vie de la commune en tant que lieu d'animation.</p>
<p>UB</p> <p>La zone « UB » correspond au centre de vie de la Bouverie, des Issambres et la couronne urbaine du Village.</p>	<p>La Bouverie, quartier résidentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stopper l'urbanisation périphérique. • Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et prioriser une densification des dents creuses incluses dans l'emprise de l'agglomération. • Favoriser des sinuosités viaires, tout en conservant des gabarits suffisamment dimensionnés pour permettre le passage de véhicules de secours et le stationnement en sécurisant la circulation et limiter la vitesse dans les espaces urbanisés. • Préserver la qualité de vie du quartier en augmentant l'offre de services de proximité. 	<p>La délimitation de la zone "UB" s'appuie d'une part sur la trame bâtie des centralités de la Bouverie et des Issambres et d'autre part la trame bâtie dense de la couronne urbaine du Village et des quartiers denses (ZAC Raphèle par exemple). Cette zone intègre quelques poches du Village aux caractéristiques similaires. Le règlement de la zone intègre les caractéristiques locales afin d'éviter la banalisation des territoires. Cette zone favorise le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle de par ses dispositions réglementaires.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ● Concentrer l'urbanisation au plus près du centre de vie <p>Les Issambres, quartier littoral :</p> <p>La centralité des Issambres est une polarité dont la spécificité est sa façade littorale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Permettre le renouvellement urbain et favoriser une mixité sociale adaptée au caractère littoral du secteur. ● Renforcer le pôle touristique et culturel des Issambres. ● Requalifier le centre historique de l'agglomération (autour de la Place San Peire) en y développant de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle tout en maîtrisant la densité. <p>S'orienter vers un habitat diversifié plus économe d'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Prioriser le renouvellement urbain et la remobilisation des logements vacants, en particulier dans les centralités. ● Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses moins consommatrices d'espace, dans la production neuve. <p>Concilier identité balnéaire et lieu de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Requalifier la centralité de la place San-Peire et renforcer son attractivité. ● Dynamiser le développement commercial 	
UC	La zone « UC » correspond à des secteurs résidentiels pouvant être intensifiés.	<p>S'orienter vers un habitat diversifié plus économe d'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Développer l'urbanisation sur les sites non bâtis en priorité dans les enveloppes urbaines, dans une logique de densification en tenant compte selon les contextes des tissus urbains environnants en conservant leur intégration environnementale et paysagère. ● Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses moins consommatrices d'espace, dans la production neuve. 	La zone "UC" correspond aux zones d'extension à dominance d'habitat pavillonnaire du Village et du secteur des 4 Chemins (nord de la voie ferrée) pouvant être intensifiées de manière cohérente afin de respecter les tissus urbains existants. Le tracé de la zone "UC" aux 4 Chemins reprend le périmètre de l'entité agglomération au SCOT.
UD	Le secteur « UD » correspond à une zone résidentielle peu dense.	<p>S'orienter vers un habitat diversifié plus économe d'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Développer l'urbanisation sur les sites non bâtis en priorité dans les enveloppes urbaines, dans une logique de densification en tenant compte selon les contextes des tissus urbains environnants en conservant leur intégration environnementale et paysagère. ● Stopper l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations, notamment dans les secteurs du Perrussier, de la Rouvière et des Tourres. 	La délimitation de la zone "UD" correspond aux secteurs pavillonnaires de la commune peu denses dont la vocation est de conserver les caractéristiques existantes. Ces secteurs n'ont pas vocation à se densifier soit pour des Il s'agit notamment des secteurs : zone pavillonnaire de la Bouverie, des Issambres ; les secteurs de la Rouvière, des Perussiers. Afin d'éviter la banalisation des territoires, le règlement de la zone intègre les caractéristiques locales.
UE1	La zone "UE1" correspond aux secteurs du territoire dédiés aux activités économiques. Ce sont les secteurs ZAC Garillans, zone d'activités des Châtaigniers	<p>Faciliter l'implantation d'entreprises dans des secteurs d'activités attractifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recentrer l'offre commerciale et artisanale sur les besoins de la population permanente ● Optimiser les espaces disponibles dans les zones d'activités existantes afin d'encourager le maintien, le développement et l'implantation d'entreprises, et la création d'emplois à travers le développement de l'économie locale. 	La zone "UE1" se délimite par l'emprise actuelle des zones d'activités des Garillans et des Chataigniers. Ce secteur est occupé par des activités économiques diversifiées. Le règlement créé prend en compte les spécificités de la zone.

		<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité urbanistique et l'attractivité des zones d'activités en renforçant leur intégration paysagère en y réalisant des aménagements respectueux de l'environnement. • Renforcer la lisibilité et développer la compétitivité du secteur Pôle d'activités Châtaigniers-Garillans afin d'en faire la principale zone d'activités du territoire. 	
UE2	La zone "UE2" correspond aux secteurs du territoire dédiés aux activités économiques. Secteur ouest de la zone d'activité des Châtaigniers et le secteur nord/est de la ZAC des Garillans	<p>Faciliter l'implantation d'entreprises dans des secteurs d'activités attractifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recentrer l'offre commerciale et artisanale sur les besoins de la population permanente • Optimiser les espaces disponibles dans les zones d'activités existantes afin d'encourager le maintien, le développement et l'implantation d'entreprises, et la création d'emplois à travers le développement de l'économie locale. • Améliorer la qualité urbanistique et l'attractivité des zones d'activités en renforçant leur intégration paysagère en y réalisant des aménagements respectueux de l'environnement. • Renforcer la lisibilité et développer la compétitivité du secteur Pôle d'activités Châtaigniers-Garillans afin d'en faire la principale zone d'activités du territoire. 	La zone "UE2" correspond à deux secteurs économiques des zones d'activités existantes où la vocation est d'accueillir de l'activité à dominante industrielle. Cette zone comprend le secteur d'extension économique de la commune. Le règlement créé pour cette zone prend en compte les spécificités de la zone : commerce interdit pour favoriser les activités industrielles et logistiques.
UEQ	La zone "UEQ" correspond aux secteurs comprenant des équipements publics ou d'intérêt général à vocation de sport et loisirs.	<p>Veiller à une répartition équilibrée et suffisante des équipements sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Principalement dans les trois pôles historiques (Village, Issambres, Bouverie), mais aussi aux Quatre Chemins afin de répondre aux besoins du quartier en structuration 	La délimitation de la zone "UEQ" s'appuie sur la trame des équipements publics existants. Cette zone comporte les équipements sportifs et de loisirs de la commune, à conforter, avec leurs conditions d'occupation des sols spécifiques.
UP	La zone "UP" correspond aux périmètres des ports de plaisance des Issambres. Cette zone est destinée à accueillir les constructions directement liées à l'exploitation des ports, et à la satisfaction des besoins des usagers.	<p>Promouvoir le tourisme balnéaire de qualité dont dispose la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalifier le port des Issambres et en permettre une extension mesurée. 	La zone "UP" reprend les contours des périmètres des ports de la commune, à conforter, avec leurs conditions des sols spécifiques.
UT	La zone "UT" correspond à des secteurs à vocation de résidence de tourisme et d'hébergement hôtelier.	<p>Maintenir et développer les structures d'accueil (culture, hébergement, etc.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l'offre en hébergement touristique • Conforter et diversifier l'économie touristique et valoriser la création de structures d'accueil respectueuses de l'environnement, des paysages et inscrites dans une logique de développement durable. • Favoriser l'implantation de structures d'hébergement touristique de qualité (gîtes, éco-lodges, résidences hôtelières par exemple...) afin de compléter un tourisme estival de masse par un tourisme désaisonnalisé, culturel, sportif et patrimonial ouvert notamment sur l'Europe. • Favoriser l'installation de structures hôtelières pour étendre et diversifier l'offre d'hébergement touristique, prioritairement dans un contexte de renouvellement urbain, ... 	La délimitation de la zone "UT" s'appuie sur la trame bâtie des hébergements touristiques/hôtelières existants du territoire dont la vocation est similaire, à conforter, avec leurs conditions des sols spécifiques.

<p>UTpri</p>	<p>La zone "UTpri" correspond à des secteurs comprenant des parcs résidentiels de loisirs.</p>	<p>Maintenir et développer les structures d'accueil (culture, hébergement, etc.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Diversifier l'offre en hébergement touristique ● Conforter et diversifier l'économie touristique et valoriser la création de structures d'accueil respectueuses de l'environnement, des paysages et inscrites dans une logique de développement durable. ● Stopper le développement d'habitat de type Parc Résidentiel de Loisirs 	<p>La délimitation de la zone "UTpri" s'appuie sur la trame bâtie des parcs résidentiels de loisirs du territoire, à conforter, avec leurs conditions des sols spécifiques.</p>
---------------------	--	---	---

5.4 Règlement applicable aux zones agricole « A »

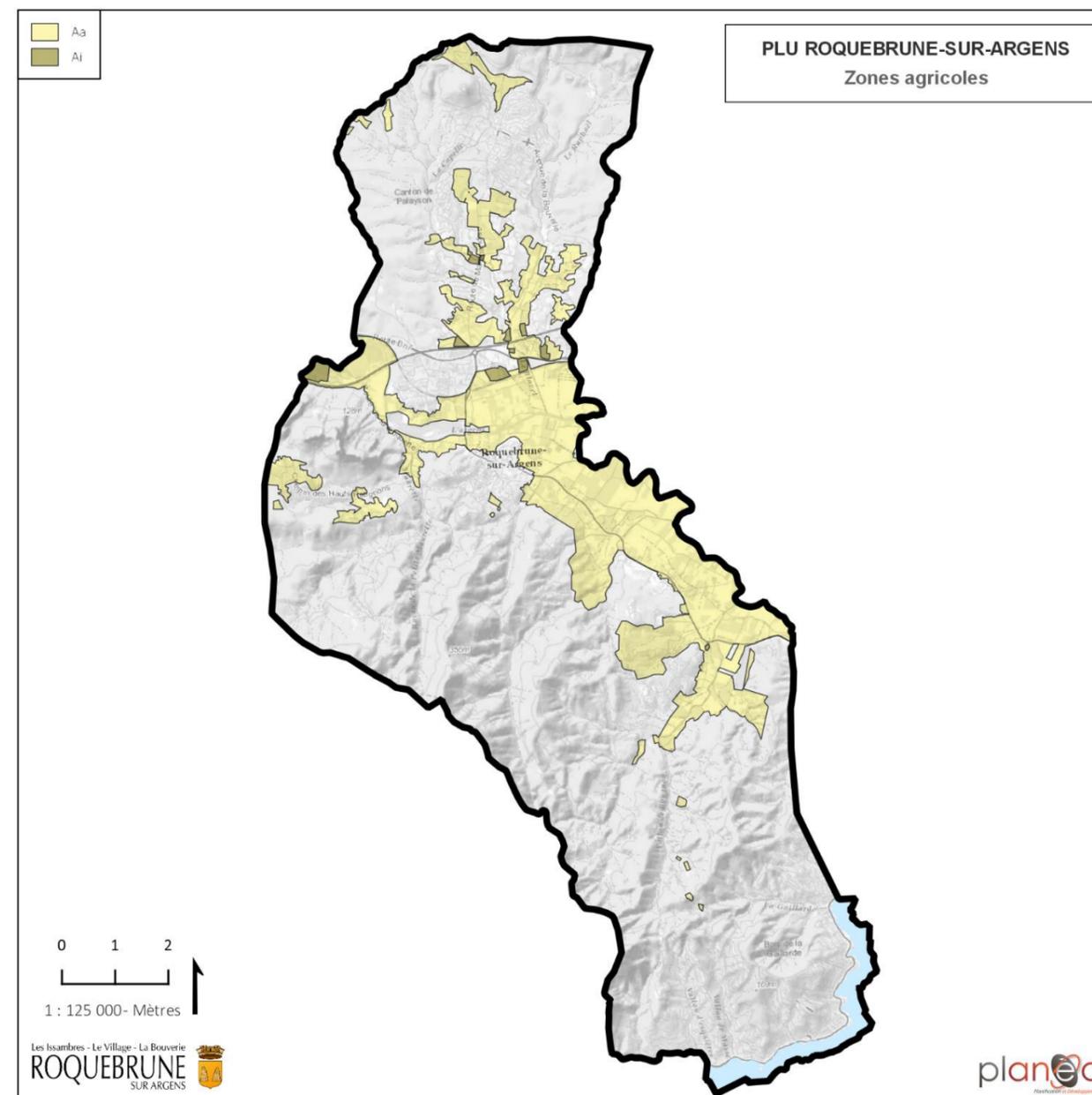
La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres. La qualité de ces espaces, au-delà de leur valeur patrimoniale, emblématique et économique, est un des fondements essentiels de l'image et de la qualité de vie du territoire.

Cela intègre notamment :

- Les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ou pâturées, parfois en friche ;
- Les espaces agricoles pouvant comporter des constructions telles que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation soit isolés ;
- Les secteurs agricoles d'intérêt paysager.

Dans le PLU, la zone A comporte un sous-secteur dit Aa

La zone A représente une superficie de 2075.6 ha soit 19.4 % du territoire.



Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
Aa	La zone "Aa" correspond à des secteurs de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et des ressources du sol.	<p>Confirmer le caractère agricole de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la viticulture, l'arboriculture et le maraîchage notamment. • Protéger et développer les espaces nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales. • Protéger les franges agricoles des espaces agglomérés pour leur fonctionnement agricole et écologique. <p>Pérenniser les activités agricoles et favoriser le retour de l'agriculture :</p> <p>La volonté de la commune est de s'inscrire dans une logique dynamique de reconquête agricole en associant l'ensemble des acteurs du monde rural et promouvoir les activités agricoles inscrites dans des démarches vertueuses.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le développement des activités agricoles en permettant notamment les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, en dehors des espaces proches du rivage • Créer un hameau agricole pour mutualiser des bâtiments techniques, des logements accessibles pour les agriculteurs, et ainsi favoriser leur installation. • Favoriser la diversification des activités agricoles en permettant l'aménagement d'espaces adaptés dans le prolongement de l'activité (production, transformation, commercialisation) et également dans les limites propres à ce secteur, des activités connexes : camping à la ferme ... • Favoriser la reconquête des espaces agricoles refermés, les remettre en culture et y favoriser des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et du développement durable. • Créer des logements adaptés dédiés notamment à l'accueil des travailleurs saisonniers agricoles. 	La zone « Aa » est délimitée par l'urbanisation des entités urbaines du territoire (Bouverie, Village, Issambres, 4 Chemins, Perussier, Rouvière), et les zones naturelles. La zone comprend des espaces en exploitation agricole ou à potentiel. Des sites identifiés en friche ont été intégrés à la zone agricole dans un objectif de reconquête agricole. La zone agricole recouvre parfois des secteurs mités, des constructions isolées. La constructibilité dans la zone agricole doit rester limitée. Sont admises les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, des locaux artisanaux ou commerciaux permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique, les locaux techniques et industriels des administrations publiques, sous réserve de démontrer la nécessité de leur implantation en zone agricole et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.
Ai	La zone "Ai" correspond à des secteurs de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et des ressources du sol et participant à la gestion du risque inondation et ruissellement	<p>Confirmer le caractère agricole de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la viticulture, l'arboriculture et le maraîchage notamment. • Protéger et développer les espaces nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales. <p>Prémunir la population des risques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde • Définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existant 	La zone « Ai » est délimitée sur les critères de zone agricole non bâtie et en zone rouge d'aléa du PPRI. Une partie du zonage correspond aux anciens emplacements réservés à vocation de bassin d'expansion des crues. La zone comprend des espaces agricoles existants. La construction dans la zone est interdite dans l'objectif de garder les espaces libres de tout écoulement. La volonté est d'atténuer les risques et de ne pas aggraver l'inondabilité et le ruissellement.

		<ul style="list-style-type: none">• Dans les zones exposées aux risques, en fonction de la nature et de l'intensité du risque encouru, interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines	
--	--	--	--

5.5 Règlement applicable aux zones naturelles « N »

Les zones N sont les zones naturelles et forestières correspondant aux réservoirs de biodiversité en milieu ouvert et agro-bocager. Les secteurs classés en zone naturelle et forestière sont des secteurs, desservis ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

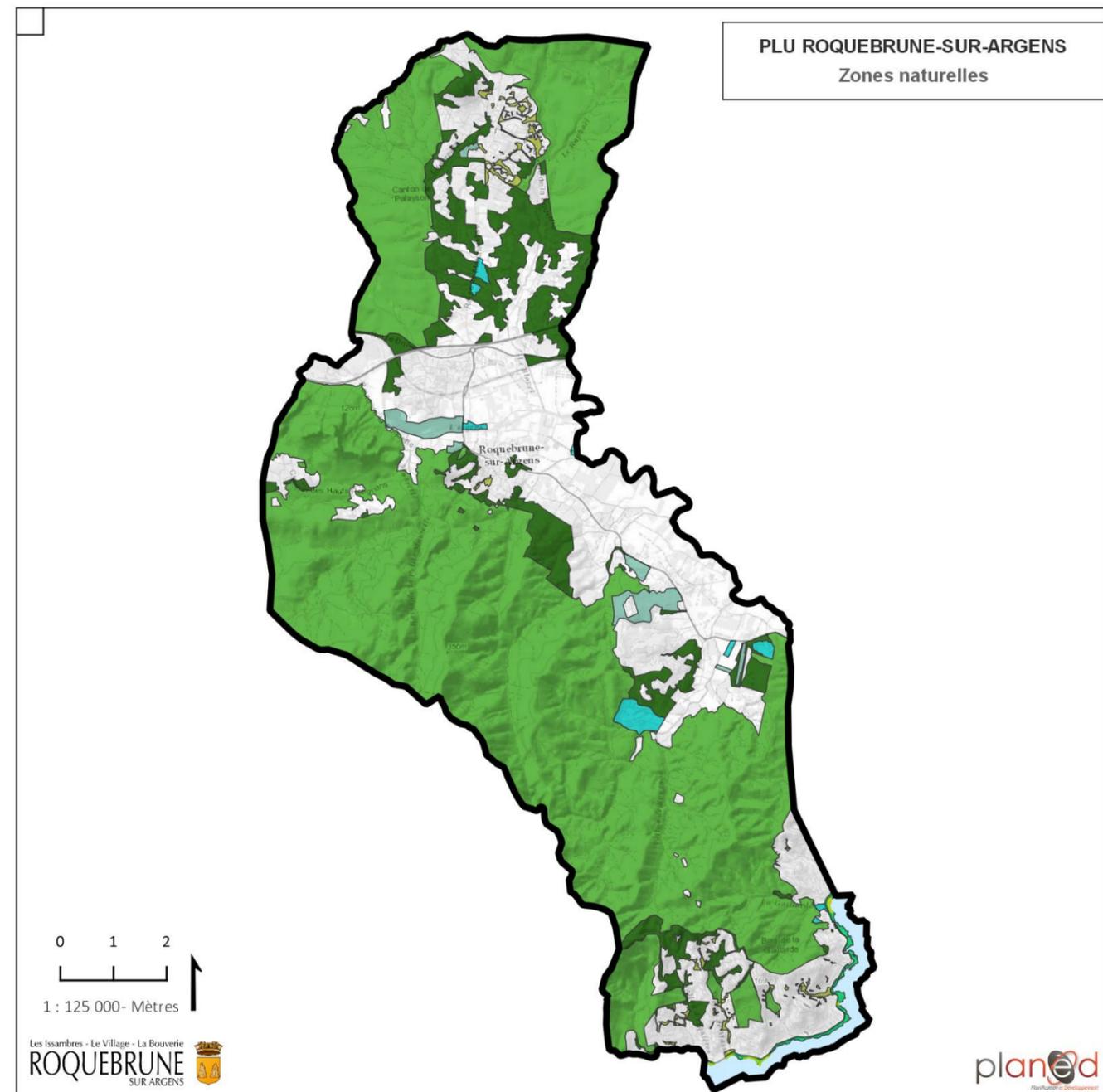
Elles intègrent notamment :

- La valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire,
- La préservation des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire.
- La mise en valeur des paysages emblématiques,
- Le développement de secteurs naturels de loisirs, permettant des aménagements légers, installations techniques, ...

La zone N comporte six sous-secteurs :

- Les secteurs Nn sont les espaces naturels sans spécificités particulières. Ils représentent 957.28 ha ;
- Les secteurs Np sont les espaces naturels protégés au titre du paysage correspondant à une superficie de 6145.37 ha ;
- Les secteurs Ns sont les zones dédiées à l'accueil d'activités liées au sport et aux loisirs. Ils représentent 125.34 ha ;
- Les secteurs Nt sont les secteurs dédiés aux camping et caravaning. Ils représentent 73.4 ha ;
- Les secteurs Nv sont les espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville. Ils représentent 65.83 ha ;
- Les secteurs Nli correspondent aux zones littorales des Issambres à vocation d'ouvrage technique, d'aménagements des plages, etc. pour une superficie de 34 ha ;
- Les secteurs Nlc est une zone spécifique pour les plages concédées. Ils représentent une superficie de 1.29 ha.

Les secteurs naturels couvrent environ 69.1 % du territoire, soit une superficie de 7403 ha.



Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
Nn	La zone "Nn" correspond à des secteurs protégés en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels.	<p>Protéger le paysage et le patrimoine, éléments identitaires de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contrôler l'urbanisation en limitant le mitage, afin d'éviter les effets paysagers néfastes et la perte d'identité des centralités ; • Préserver les espaces naturels qui ont une fonction de respiration paysagère Préserver de toute urbanisation les secteurs littoraux non bâtis ; • Ne pas étendre les limites d'urbanisation dans les collines des Issambres afin de préserver notamment le paysage, l'environnement et lutter contre le ruissellement. 	La délimitation de la zone "Nn" s'appuie sur les espaces boisés, ripisylve, zone humide à valeur naturelle du territoire. Cette zone est délimitée par le zonage U, AU et A. Elle comprend une majorité de secteurs soumis aux risques forts. Elle ne comprend pas les espaces naturels remarquables du territoire, inscrits dans un zonage spécifique. L'objectif est de protéger cette zone, soumise à la pression foncière en frange urbaine.
Np	La zone "Np" correspond à des espaces naturels remarquables de la commune à protéger.	<p>Permettre la protection des composantes écologiques du territoire communal en s'appuyant sur le trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les réservoirs de biodiversité en s'appuyant notamment sur certains périmètres à statuts considérés comme remarquables. • Préserver les éléments éco-paysagers constitutifs des corridors écologiques (arbres isolés, haies, secteurs favorables, ripisylve, zone humide, etc.). • Préserver et renforcer les continuités végétales (alignements d'arbres, noues...), qui sont un des supports de la trame verte urbaine, notamment en accompagnement des liaisons douces. • Protéger les espaces forestiers remarquables, mettre en valeur les chênaies et pinèdes représentatives de l'image de Roquebrune-sur-Argens. • Préserver de toute urbanisation les espaces à forte richesse écologique identifiés dans le diagnostic. 	La zone "Np" s'appuie sur la trame des espaces naturels remarquables délimités au SCoT et intègre les secteurs de protection réglementaire à caractère environnemental. Elle couvre aussi les secteurs à forte valeur paysagère. Elle intègre le Rocher de Roquebrune, le Col du Bognon notamment. L'objectif est de protéger ces espaces de toute urbanisation.
Ns	La zone "Ns" correspond à des espaces naturels aménagés pour des activités sportives (golfs, VTT, etc.).	<p>Développer le tourisme vert :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer et promouvoir les loisirs sportifs de pleine nature notamment par l'aménagement des berges de l'Argens et des plans d'eau majeurs (sentiers de randonnée, parcours VTT, balisage trail running...) la réactivation du CRAPA de la Bouverie et de l'Azur Bike Park des Issambres afin de générer une activité touristique tout au long de l'année en partenariat avec les associations, le Département et la Région. 	La délimitation de la zone "Ns" s'appuie sur la trame de secteurs dont l'occupation du sol est à vocation d'activité sportive tels que le lac de l'Arena, golf et des projets en cours sur la commune : Azur bike park, accrobranche. Il est soumis à des dispositions réglementaires spécifiques pour permettre la poursuite des activités en place, la création ou le confortement.
Nt	La zone "Nt" correspond à des secteurs comprenant des espaces dédiés aux campings et caravanings.	<p>Maintenir et développer les structures d'accueil</p> <p>4 Conforter et diversifier l'économie touristique et valoriser la création de structures d'accueil respectueuses de l'environnement, des paysages et inscrites dans une logique de développement durable.</p>	Le zonage "Nt" s'appuie sur la trame existante des camping et caravaning du territoire. L'objectif est de permettre la pérennité de l'existant, de le conforter. Il est soumis à des dispositions réglementaires spécifiques pour permettre la poursuite des activités en place, ou le confortement.

<p>Nv</p>	<p>La zone “Nv” correspond à des espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville.</p>	<p>Développer une politique ambitieuse de valorisation de la nature en ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser et créer les espaces de nature en ville (parcs, squares, jardins familiaux, rues...) et imposer la réalisation d’espaces verts de proximité de qualité dans les projets d’aménagement. • Valoriser les espaces publics et les espaces verts, tant publics que privés, afin d’offrir un cadre de vie de qualité aux usagers du territoire. • Penser les espaces verts de façon à favoriser la protection et le renforcement de la biodiversité locale en privilégiant les espèces floristiques adaptées au climat méditerranéen. 	<p>La délimitation de la zone “Nv” correspond aux espaces naturels en cœur de tissu urbain ou en frange. La zone couvre notamment les espaces naturels dans les tissus urbains de la Bouverie, les espaces naturels des tissus urbains des Issambres. L’objectif est de protéger ces espaces d’intérêt naturel et paysager, soumis à une forte pression foncière. L’objectif est de protéger ces espaces de toute urbanisation.</p>
<p>Nli</p>	<p>La zone “Nli” correspond à des secteurs comprenant des ouvrages techniques liés à l’équilibre du rivage ou aux besoins d’aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires, ainsi qu’aux équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres.</p>	<p>Promouvoir le tourisme balnéaire de qualité dont dispose la commune</p> <p>Dans une approche globale afin de renforcer l’offre en matière de services et d’accessibilité du littoral :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l’accessibilité aux plages, par exemple avec Handiplage • Permettre l’exploitation commerciale des plages en lien avec la vitalité de la centralité des Issambres • Gérer et valoriser le patrimoine remarquable des Issambres en aménageant la promenade du littoral dans une optique de développement durable en conciliant préservation des milieux, activités et usages littoraux. 	<p>La zone “Nli” correspond au cordon littoral du territoire. Elle est soumise à des dispositions spécifiques au caractère de la zone pour permettre l’entretien, le fonctionnement, de répondre aux besoins en équipements.</p>
<p>Nlc</p>	<p>La zone “Nlc” correspond aux secteurs de plage concédée</p>	<p>Promouvoir le tourisme balnéaire de qualité dont dispose la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre l’exploitation commerciale des plages en lien avec la vitalité de la centralité des Issambres 	<p>La délimitation de la zone “Nlc” correspond aux périmètres des plages concédées de la commune. Elle est soumise à des dispositions spécifiques au caractère de la zone.</p>

6. Justification des règles du règlement écrit

Le règlement écrit de Roquebrune-sur-Argens se veut simple d'utilisation. La modernisation du règlement a été appliquée à ce document. L'objectif de ce règlement synthétique est d'exprimer la règle de manière simple et de la rendre lisible et compréhensible de tous.

Le décret de modernisation du contenu du PLU permet de répondre notamment aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ce parti pris part du constat que les règlements écrits des Plans locaux d'urbanisme sont les descendants des Plan d'occupation des sols. Ces règlements, à cause d'un nombre de règles toujours plus nombreux et de règles toujours plus techniques et mathématiques, pouvaient être un frein à certains projets pour novateur. De plus, cette abondance de règles n'a pas apporté plus de qualité à l'urbanisme de manière générale.

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de ce territoire sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs.

Il a été décidé d'opter pour un règlement modernisé, plus qualitatif, avec des règles à la juste mesure des orientations générales du PADD, en complément des approches d'aménagement d'ensemble sur secteurs à travers les OAP.

Dans ce cadre, le règlement écrit se découpe en trois parties :

- Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme.
- Des règles relevant de la qualité, des équipements et réseaux communes à toutes les zones applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme.
- Les dispositions du règlement spécifique pour chaque zone, simplifié.

Le règlement graphique comprend :

- La planche des zonages et prescriptions ;
- La planche des prescriptions de hauteur.

6.1 Justification par thématique des règles pour chacune des zones

Le règlement assure la mise en œuvre du PADD. La présente partie exprime la justification des règles utilisées de manière commune, mais aussi les spécificités de chacune des zones. Cette justification est organisée par thématique en reprenant la forme du règlement, organisé autour de trois chapitres.

Ainsi, les thématiques abordées sont :

- La destination des constructions et affectations des sols ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Les équipements et réseaux.

Chapitre 1 : Puis-je construire ?	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS			
	INTERDICTIONS		AUTORISES SOUS CONDITIONS	
	Constructions interdites		Constructions autorisées sous certaines conditions	
Chapitre 2 : Comment s'insérer au mieux dans mon environnement ?	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	STATIONNEMENT
	Hauteurs des constructions Implantation des constructions Coefficient d'Emprise au Sol (CES) Surface de Plancher (SDP)	Identité architecturale Éléments architecturaux Couleurs, matériaux autorisés Clôtures - Toitures	Éléments paysagers Espaces verts/espaces libres	Nombre de places de stationnement minimum Dimension des places de stationnement
Chapitre 3 : Comment je m'y raccorde ?	EQUIPEMENTS ET RESEAUX			
	DESSERTE ET VOIRIE		RESEAUX	
	Caractéristiques des voies (largueur, normes de sécurité etc.)		Réseaux d'eau potable, assainissement, électrique et numérique	

6.2 Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affectations de sols

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un code couleur :

 Autorisé  Autorisé sous condition  Interdit

Pour chaque zone sont interdites les occupations par les destinations et sous-destinations non compatibles avec l'occupation dominante. Il s'agit de favoriser le maintien du caractère spécifique de la zone. Le règlement s'appuie pour son application sur un lexique annexé au règlement. L'écriture dans chaque zone pour les constructions se réfère notamment aux destinations voire sous destinations visées par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du CU, précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016. La structure générale de cette partie est que tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

Zones		Destinations	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE URBAINE	UA	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante.	L'outil de protection de la diversité commerciale a été instauré sur les rues commerçantes du centre-village afin de préserver la mixité fonctionnelle. La mixité fonctionnelle est également garantie par les destinations autorisées (commerce, services, équipements). Pour favoriser la mixité sociale, il a été choisi d'intégrer des servitudes de mixité sociale aux seuils particuliers sur les secteurs OAP d'une part et d'autre part la règle relative à la servitude de mixité sociale générale s'applique à savoir : dans chaque programme de construction, création de logement par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux (LLS), tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation. Cette disposition s'avère volontaire pour répondre au besoin de création de logement social sur le territoire.
	UB		La destination commerce et artisanat est autorisée dans l'objectif de renforcer les centralités actives existantes : le cœur de la Bouverie et San Peire aux Issambres. Pour favoriser la mixité sociale, il a été choisi d'intégrer des servitudes de mixité sociale aux seuils particuliers sur le secteur de la Bouverie par exemple d'une part et d'autre part la règle relative à la servitude de mixité sociale générale s'applique à savoir : dans chaque programme de construction, création de logement par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux (LLS), tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation. Cette disposition s'avère volontaire pour répondre au besoin de création de logement social sur le territoire.
	UC		La destination commerce et artisanat est autorisée, mais les conditions ont été restreintes pour être compatibles avec la dominance résidentielle de la zone à savoir maximum 150 m ² de surface de plancher. Sur cette zone, il n'a pas été défini de règle spécifique pour la mixité sociale. La règle relative à la servitude de mixité sociale générale s'applique à savoir : dans chaque programme de construction, création de logement par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux (LLS), tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation. Cette disposition s'avère volontaire pour répondre au besoin de création de logement social sur le territoire.
	UD		La destination commerce et artisanat est autorisée, mais les conditions ont été restreintes pour être compatibles avec la dominance résidentielle de la zone à savoir maximum 100 m ² de surface de plancher. Sur cette zone, il n'a pas été défini de règle spécifique pour la mixité sociale. La règle relative à la servitude de mixité sociale générale s'applique à savoir : dans chaque programme de construction, création de logement par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux (LLS), tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation. Cette disposition s'avère volontaire pour répondre au besoin de création de logement social sur le territoire.
	UE1	Permettre le maintien, l'accueil et le développement d'activités économiques.	Non réglementé, car les zones ont une vocation spécifique qui n'est pas compatible avec une mixité fonctionnelle et sociale.
	UE2		
	UEQ	Réserver des secteurs bien identifiés pour certaines destinations liées aux équipements et loisirs, compatibles avec la vocation	

		de la zone.	
	UP	Permettre le maintien, l'accueil et le développement d'activité liée au port.	
	UT	Réserver des secteurs bien identifiés pour certaines destinations liées à l'hébergement touristique et hôtelier.	
	UTprl	Permettre le maintien des parcs résidentiels de loisirs	

Zones		Destinations	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE AGRICOLE	Aa	Répondre aux besoins des activités agricoles. Permet la création et l'évolution de constructions à usage agricole, à usage d'activités connexes à l'activité principale agricole (transformation, conditionnement, commercialisation), à usage d'habitation/logement saisonnier nécessaire à l'exploitation, à usage d'agritourisme, création d'extensions et annexes. Sont également admis les gîtes ruraux, les équipements collectifs dans le respect du caractère naturel, de l'activité agricole sur le terrain d'assiette, de la qualité des paysages. Les changements de destination, ciblés sur les planches graphiques du règlement sont autorisés	La mixité est exclue, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	Ai	Répondre aux besoins des activités agricoles. Permettre la gestion du risque inondation et du ruissellement. Les constructions sont interdites.	

Zones		Destinations	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE NATURELLE	Nn	Répondre aux besoins des activités forestières, exploitations agricoles. Permettre aux habitations existantes d'évoluer dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone (annexe, extension). Les équipements collectifs dans le respect du caractère naturel, de l'activité agricole sur le terrain d'assiette, de la qualité des paysages sont autorisés. Interdiction des autres constructions nouvelles.	La mixité est exclue, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).

	Np	Permettre aux habitations et activités agricoles existantes d'évoluer dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone (annexe, extension). Les équipements collectifs dans le respect du caractère naturel, de l'activité agricole sur le terrain d'assiette, de la qualité des paysages sont autorisés. Interdiction des autres constructions nouvelles.	
	Ns	Permettre les constructions liées aux activités de loisirs. Sont également admis les équipements collectifs dans le respect du caractère naturel, de l'activité agricole sur le terrain d'assiette, de la qualité des paysages.	
	Nt	Réserver des secteurs bien identifiés pour la destination camping/caravaning. Permettre la continuité des activités en place suivant les règles spécifiques.	
	Nv	Répondre à la volonté de préserver les espaces naturels en urbain ou en frange. Interdiction de construction nouvelle.	
	Nli	Réserver des secteurs aux destinations bien identifiées du cordon littoral et permettre l'évolution, l'entretien, le développement des activités liées. Permettre la continuité des activités en place suivant les règles spécifiques.	
	Nlc	Réserver des secteurs aux destinations bien identifiées : les plages concédées. Permettre la continuité des activités en place suivant les règles spécifiques.	

6.3 Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, dans les zones urbaines, le règlement intègre une composante environnementale avec notamment un coefficient de perméabilité, la possibilité d'installations en faveur des énergies renouvelables, le respect d'essences végétales variées, et locales dans le traitement des espaces libres et des clôtures. L'outil du coefficient de perméabilité a été choisi pour répondre à l'enjeu global de faire face aux défis du changement climatique. Il permet d'assurer de la qualité environnementale dans les projets, quelle que soit l'échelle du projet en réponse à plusieurs objectifs :

- Développer les fonctions naturelles des sols
- Infiltrer les eaux pluviales
- Améliorer le microclimat
- Créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore

En corrélation avec cet objectif global de lutte contre le réchauffement climatique, il a été choisi de privilégier les clôtures végétales sur le territoire sur les zones A et N. Ce choix permet de répondre aux objectifs suivants :

- Améliorer la qualité des paysages
- Créer des perméabilités pour la petite faune

Le règlement écrit favorise le développement des énergies renouvelables en n'interdisant pas les dispositifs relatifs. Le règlement donne un cadre pour l'insertion qualitative des dispositifs

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE URBAINE	UA	<p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain du centre ancien en limitant la hauteur à l'environnement immédiat.</p> <p>Favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en implantant à l'alignement la construction dans une profondeur de 18 m maximum. L'objectif est de respecter les effets d'alignement en poursuivant la constitution de façade urbaine.</p> <p>Permettre une optimisation maximale des parcelles en secteur centre ancien en ne limitant pas l'emprise au sol.</p>	<p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les aspects et les matériaux.</p> <p>Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximale des clôtures.</p> <p>Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Les toitures à pans sont majoritairement représentées sur la commune.</p> <p>Pas de réglementation pour les stationnements de véhicules dans le centre ancien afin de favoriser le réinvestissement du centre-village. Des actions publiques en termes d'aménagement de stationnement public sont prévues pour répondre aux besoins induits. Du stationnement vélo et 2 roues imposé. Ces règles se justifient par une volonté d'incitation de développer des alternatives à la voiture tout en permettant de stationner son véhicule pour répondre à ses besoins.</p>
	UB	<p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain de couronne du centre ancien, des centralités de la Boverie et des Issambres en limitant la hauteur maximale à l'égout à 9 m.</p> <p>Permettre une optimisation des parcelles du secteur tout en prenant en compte la qualité de vie en imposant une emprise au sol maximale à 40%.</p>	<p>Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Les toitures plates ne sont pas représentatives sur la zone.</p> <p>Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 30% et au moins 70% de ces espaces seront végétalisés avec des essences locales.</p> <p>Imposer 2 places de stationnement des véhicules motorisés par habitation et du stationnement visiteur à partir de 3 logements afin de prendre en compte les besoins des habitants. Du stationnement vélo et 2 roues imposé. Ces règles se justifient par une volonté d'incitation de développer des alternatives à la voiture tout en permettant de stationner son véhicule pour répondre à ses besoins. Pour inciter l'usage des modes alternatifs, il est imposé la réalisation d'une aire de stationnement pour les vélos pour toutes les destinations.</p>
	UC	<p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à l'égout à 6 m et en imposant une hauteur frontale à 8 m.</p> <p>Permettre une intensification des parcelles du secteur tout en prenant en compte le contexte urbain et la qualité de vie en imposant une emprise au sol maximale à 30%.</p> <p>Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 3 m minimum en limite séparative.</p>	<p>Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Les toitures plates ne sont pas représentatives sur la zone.</p> <p>Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 40% et au moins 70% de ces espaces seront végétalisés avec des essences locales.</p> <p>Imposer 2 places de stationnement des véhicules motorisés par habitation et du stationnement visiteur à partir de 3 logements afin de prendre en compte les besoins des habitants. Du stationnement vélo et 2 roues imposé. Ces règles se justifient par une volonté d'incitation de développer des alternatives à la voiture tout en permettant de stationner son véhicule pour répondre à ses besoins. Pour inciter l'usage des modes alternatifs, il est imposé la réalisation d'une aire de stationnement pour les vélos pour toutes les destinations.</p>
	UD	<p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à l'égout à 6 m et en imposant une hauteur frontale à 8 m pour bien intégrer les constructions dans la pente.</p> <p>Permettre l'intensification modérée des parcelles du secteur tout en prenant en compte le contexte urbain et la qualité de vie en imposant une emprise au sol maximale à 20%.</p> <p>Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 3 m minimum en limite séparative.</p>	<p>Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Les toitures plates ne sont pas représentatives sur la zone.</p> <p>Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 50% et au moins 70% de ces espaces seront végétalisés avec des essences locales. Ce pourcentage élevé permet non seulement d'agir sur l'amélioration de la gestion du pluvial, permet de préserver un cadre de vie de qualité.</p> <p>Imposer 2 places de stationnement des véhicules motorisés par habitation et du stationnement visiteur à partir de 3 logements afin de prendre en compte les besoins des habitants. Du stationnement vélo et 2 roues imposé. Ces règles se justifient par une volonté d'incitation de développer des alternatives à la voiture tout en permettant de stationner son véhicule pour répondre à ses besoins. Pour inciter l'usage des modes alternatifs, il est imposé la réalisation d'une aire de stationnement pour les vélos pour toutes les destinations.</p>

	UE1	Garantir la faisabilité de tout type de constructions économiques, tertiaires, artisanales et commerciales en fixant les règles volumétriques compatibles avec le contexte urbain de la zone. Adapter les hauteurs en fonction des destinations de la zone en autorisant 9.5 m à l'égout du toit. Permettre l'optimisation des parcelles en permettant l'implantation des constructions en limite séparative et en instaurant une emprise au sol maximale de 40%.	Insérer avec harmonie les constructions dans le tissu existant. Intégrer les caractéristiques existantes en autorisant les toitures terrasses. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Imposer un masque visuel en cas de stockage ou dépôts afin d'agir sur l'insertion paysagère des activités économiques dans le paysage. limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 30% et au moins 70% de ces espaces seront végétalisés avec des essences locales. Ce pourcentage est volontaire pour les entreprises afin d'améliorer la qualité générale des zones d'activités du territoire.
	UE2	Garantir la faisabilité de tout type de constructions économiques, en fixant les règles volumétriques compatibles avec le contexte urbain de la zone. Adapter les hauteurs en fonction des destinations de la zone en autorisant 9.5 m à l'égout du toit. Permettre l'optimisation des parcelles en permettant l'implantation des constructions en limite séparative et en instaurant une emprise au sol maximale de 40%.	Imposer des places de stationnement des véhicules motorisés par type d'activité, du stationnement vélo et 2 roues imposé. Ces règles se justifient par une volonté d'incitation de développer des alternatives à la voiture tout en permettant de stationner son véhicule pour répondre à ses besoins. Pour inciter l'usage des modes alternatifs, il est imposé la réalisation d'une aire de stationnement pour les vélos pour toutes les destinations.
	UEQ	Imposer une hauteur maximale afin de limiter les impacts paysagers tout en permettant la réalisation des équipements publics nécessaires. Permettre une optimisation maximale des parcelles en secteur centre ancien en ne limitant pas l'emprise au sol.	Donner de la souplesse pour permettre la réalisation des constructions et installations voulues (équipements).
	UP	Imposer une hauteur maximale différenciée afin de limiter les impacts paysagers tout en permettant la réalisation des équipements inhérents aux besoins de la zone. Permettre une optimisation maximale des parcelles en secteur centre ancien en ne limitant pas l'emprise au sol.	Donner de la souplesse pour permettre la réalisation des constructions et installations voulues en termes d'aspect extérieur des constructions. Imposer des places de stationnement des véhicules motorisés par type d'activité, du stationnement vélo et 2 roues imposé. Ces règles se justifient par une volonté d'incitation de développer des alternatives à la voiture tout en permettant de stationner son véhicule pour répondre à ses besoins. Pour inciter l'usage des modes alternatifs, il est imposé la réalisation de stationnement pour les vélos pour toutes les destinations.
	UT	Permettre le confortement de l'activité d'hébergement touristique en autorisant une superficie maximale de 150 m ² et une emprise au sol maximal de 30% de l'unité foncière ou de la parcelle.	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Les toitures plates ne sont pas représentatives sur la zone. limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 30% et au moins 70% de ces espaces seront végétalisés avec des essences locales. Ce pourcentage est volontaire pour les entreprises afin d'améliorer la qualité générale des zones d'activités du territoire. Imposer une aire de stationnement par unité d'hébergement touristique pour organiser les stationnements en répondant aux besoins.
	UTpri	Imposer une hauteur maximale à 3 m à l'égout du toit afin de limiter les impacts paysagers tout en permettant l'évolution de l'occupation des sols. Instaurer des marges de reculs au sein du parc résidentiel de loisirs entre les constructions et par rapport aux limites séparatives pour prendre en compte le cadre de vie.	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Les toitures plates ne sont pas représentatives sur la zone. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures et des règles spécifiques pour créer des masques visuels sur les abris jardins. limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 40% et au moins 70% de ces espaces seront végétalisés avec des essences locales. Ce pourcentage est volontaire pour les entreprises afin d'améliorer la qualité générale des zones d'activités du territoire. Imposer une aire de stationnement par habitation légère de loisirs pour organiser les stationnements en répondant aux besoins.

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE AGRICOLE	Aa	Garantir un impact paysager et agricole limité : <ul style="list-style-type: none"> - En limitant la hauteur maximale absolue des constructions à 7 mètres pour les habitations nécessaires à l'exploitation - En limitant la hauteur des annexes à 3 mètres, - En limitant la surface de plancher de la destination logement à 250 m² et en les implantant dans un rayon de 100 mètres autour du bâtiment d'exploitation sauf contraintes spécifiques de production - En donnant de la souplesse pour les constructions à usage agricole en instaurant une hauteur maximale absolue des constructions techniques agricoles à 10 m 	Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises dans ces cas particuliers. Si elles sont nécessaires, elles seront obligatoirement végétalisées. Le règlement définit les hauteurs et le type de clôture le cas échéant.
	Ai	Garantir l'activité agricole tout en assurant la perméabilité du secteur pour permettre la gestion du risque inondation et ruissellement. Les constructions sont interdites.	Non réglementé.

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE NATURELLE	Nn	Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limités : <ul style="list-style-type: none"> - En interdisant des constructions nouvelles à usage d'habitation - En limitant la hauteur absolue maximale des extensions des constructions à usage d'habitation à 6 m - En limitant la hauteur des annexes, abri léger à 3 mètres - En limitant la surface de plancher de la destination logement à 250 m² y compris annexe et extension 	Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises sous conditions. Si elles sont nécessaires, elles seront obligatoirement végétalisées. Le règlement définit les hauteurs et le type de clôture le cas échéant.
	Np	Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limité en : <ul style="list-style-type: none"> - Interdisant toute construction nouvelle mis à part d'intérêt public et les aménagements légers à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des milieux et des paysages et aux activités agricoles - Limitant la hauteur absolue à 7 m 	
	Ns	Imposer une hauteur maximale afin de limiter les impacts paysagers tout en permettant la réalisation des aménagements légers en particulier sportifs.	Donner de la souplesse pour permettre la réalisation des constructions et installations autorisées (équipements). Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises sous conditions. Si elles sont nécessaires, elles seront obligatoirement végétalisées. Le règlement définit les hauteurs et le type de clôture le cas échéant.
	Nt	Permettre l'évolution et le confortement des destinations autorisées tout en limitant l'impact sur les milieux naturels en : <ul style="list-style-type: none"> - Limitant les extensions à 30% de la surface de plancher existante - Limitant la construction d'un seul logement de 90 m² de surface de plancher - En fixant la hauteur maximale à 6 m à l'égout du toit 	Imposer une aire de stationnement par habitation légère de loisirs ou d'unité d'hébergement touristique pour organiser les stationnements en répondant aux besoins. Donner de la souplesse pour permettre la réalisation des constructions et installations autorisées. Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises. Si elles sont nécessaires, elles seront obligatoirement végétalisées. Le règlement définit les hauteurs et le type de clôture le cas échéant.

	Nv	Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limité en : <ul style="list-style-type: none"> - Interdisant toute construction nouvelle mis à part d'intérêt public à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des milieux et des paysages et aux activités agricoles - Limitant la hauteur absolue à 7 m 	Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises. Si elles sont nécessaires, elles seront obligatoirement végétalisées. Le règlement définit les hauteurs et le type de clôture le cas échéant.
	Nli	Imposer une hauteur maximale équivalente à l'existant afin de limiter les impacts paysagers tout en permettant la réalisation des équipements nécessaires. Instaurer des règles en termes de recul en limite séparative et au sein d'une même propriété afin de conserver une organisation urbaine cohérente.	Donner de la souplesse pour permettre la réalisation des constructions et installations voulues (équipements).
	Nlc	Imposer une hauteur maximale afin de limiter les impacts paysagers tout en permettant la réalisation des équipements publics nécessaires en se référant aux cahiers des charges des lots.	Donner de la souplesse pour permettre la réalisation des constructions et installations voulues (équipements) en se référant aux cahiers des charges des lots.

6.4 Justification des règles portant sur les équipements et réseaux

L'essentiel de ces règles portant sur les équipements et réseaux est défini dans les dispositions générales. Le territoire ne dispose pas de schéma directeur approuvé. Le territoire intercommunal s'est engagé dans la mise à jour du schéma directeur pluvial arrêté en 2016 et dans l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement.

Les conditions d'accès et de voirie sont définies dans les dispositions générales, car s'appliquent à l'ensemble des zones. Dans les zones urbaines, les principes de desserte et de voiries sont de :

- Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement.
- Assurer une bonne accessibilité des engins de lutte contre l'incendie, les véhicules de secours.
- Garantir la sécurité et le confort des déplacements, quel que soit son mode en imposant les normes d'accessibilité : Desserte par voie publique ou privée d'une largeur minimale.

Du point de vue des réseaux (voiries, eau potable, eaux usées, eaux pluviales et électricité), les principes sont :

- Garantir la desserte en réseaux suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur.
- Garantir un confort d'usage des constructions.
- Garantir le raccordement aux réseaux publics.
- Prendre en compte le phénomène de ruissellement en instaurant des dispositions réglementaires spécifiques (coefficient de perméabilité, recul des vallons secs notamment)

Dans les zones naturelles et agricoles, les principes sont identiques que pour les zones urbaines tout en prenant en compte la difficulté du raccordement aux réseaux dans les secteurs les plus reculés. Les constructions nouvelles doivent donc se raccorder au réseau public.

7. Justification des autres dispositions écrites ou graphiques participant à la mise en œuvre du PADD

La commune utilise certains des outils prévus par le code de l'urbanisme afin de conserver la maîtrise des aménagements et de se donner les moyens de réaliser des équipements publics.

7.1 Synthèse des outils

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	
Article L151-15 : Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale	Il est défini dans chaque programme de construction, création de logement par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux (LLS). A cela s'ajoute des servitudes de mixité sociale avec des pourcentages plus importants sur des secteurs particuliers.
Article L. 151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	Des linéaires commerciaux ont été identifiés sur la zone UA afin de pérenniser les commerces de centre-village. La règle appliquée est la suivante : interdiction de changement de destination des RDC commerciaux dans un délai de 5 ans.
QUALITÉ DU CADRE DE VIE	
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Cet article est utilisé uniquement pour identifier et protéger des boisements d'intérêt paysager. Les éléments au titre du L151-19 pour intérêt paysager sont localisés en zone urbaine, mais aussi agricole ou naturelle. Cet outil permet d'apporter une protection paysagère pour les éléments majeurs. Ils concernent des boisements, haies, arbre isolé notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Arbres isolés aux Issambres - Espaces verts en cœur urbain ou en frange - Haies - Cordon boisé - Lac Au titre du patrimoine bâti à protéger, les éléments identifiés sont des constructions variées : chapelle et lieu de culte, patrimoine architectural et historique, patrimoine agricole et artisanal. Ils sont listés dans le règlement écrit et sont explicités dans une fiche de présentation.
Article L.151-21 : Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.	Le PLU n'a pas prévu de secteurs spécifiques. Néanmoins, le règlement écrit permet la mise en œuvre de modes constructifs novateurs favorisant les projets énergétiquement performants en n'interdisant pas les dispositifs d'énergie renouvelable ou les matériaux écologiques.
Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	En zone U, il est utilisé le coefficient de perméabilité qui oblige à conserver des espaces libres en pleine terre selon un pourcentage minimum de la surface du terrain d'assise des projets des unités foncières. Le coefficient de perméabilité est différencié par zone, il est inscrit dans chaque règlement de zone.
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques	Dans l'ensemble des zones du PLU, des éléments ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments sont les cours d'eau et leurs abords (Blavet, Argens, Fournel), des coulées vertes de certains quartiers (la Pinède, le Cantadou), et des zones humides. Le PLU identifie des éléments à protéger au titre du maintien et de la protection des continuités écologiques. Des prescriptions linéaires ont été intégrées sur les ripisylves des cours d'eau, ravins, canaux et des haies stratégiques pour les milieux.
Article L. 151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	Dans l'ensemble des zones U du PLU, des éléments ont été identifiés et localisés en contexte urbain pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments sont des cours d'eau et des haies.

DENSITÉ	
Article L151-26 : Imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.	Le règlement des zones U à dominance d'habitat favorise la réalisation d'opérations d'intensification urbaine en densification ou renouvellement urbain par la non-mise en place d'une densité minimale.
ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	Le PLU prévoit des emplacements réservés aux voiries (création des aires de stationnement, création des carrefours, aménagement du gabarit des voies existantes, création de cheminements piétons...) pour répondre aux besoins d'amélioration du maillage viaire et modes doux, mais aussi d'amélioration du fonctionnement urbain. Des emplacements réservés sont également inscrits à vocation d'amélioration de la gestion du risque inondation, de la gestion de l'eau potable.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Non concerné.

Ci-dessous, des zooms sur certaines prescriptions.

7.2 Les Emplacements Réservés (ER)

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général. L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. Les emplacements réservés du PLU de Roquebrune-sur-Argens sont au bénéfice de la commune, de la CAVEM et du département du Var. La liste des emplacements réservés est annexée au Tome 1 du PLU. Plusieurs types d'emplacements réservés ont été inscrits : voirie, carrefour, cheminement doux, stationnements, bassin de rétention, espace public, ...

La commune a fait le choix d'utiliser cet outil réglementaire afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé. L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage.

6.2.1 Les emplacements réservés pour les déplacements

Les emplacements réservés pour voiries ont pour but :

- D'élargir le gabarit des certaines voies existantes,
- De créer des voies nouvelles pour désenclaver des quartiers, améliorer le fonctionnement urbain,
- D'élargir le carrefour/création de giratoire pour améliorer la circulation, la visibilité et la sécurité,
- De création d'aire de stationnement,
- De création de circulation douce.

6.2.3 Les emplacements réservés pour les équipements

Pour répondre aux besoins en termes d'équipements publics, la commune a inscrit des emplacements réservés à vocation :

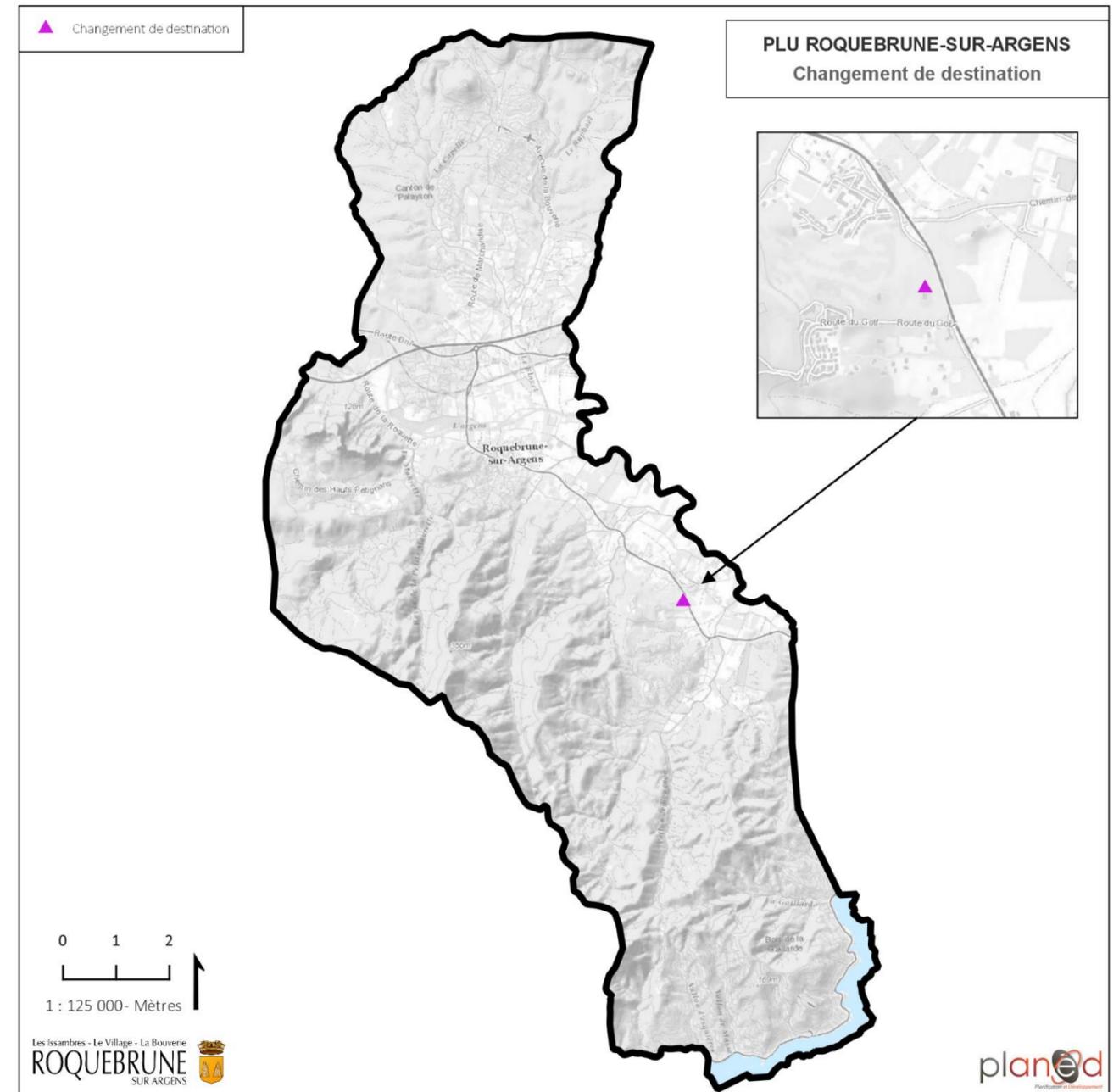
- D'amélioration de la gestion du risque inondation et ruissellement : bassin d'expansion des crues,
- D'amélioration des réseaux : réservoir eau potable



7.3 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Pour répondre au PADD, le règlement graphique désigne en zone agricole et/ou naturelle les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole, et à l'avis conforme de la Commission Départementale. Une construction est concernée par le changement de destination. Le motif de changement de destination du bâtiment identifié sur le règlement graphique est justifié au regard de la non-adéquation du bâtiment avec l'activité à venir. La construction concernée est la ferme dite Aicardi. Le changement de destination sera à vocation d'habitation. Le projet de changement de destination s'inscrit dans un projet de dimension communautaire qui est le développement et la reconquête agricole de la basse Vallée de l'Argens. Le projet consiste à réhabiliter la ferme en plusieurs logements agricoles à destination des agriculteurs et des saisonniers agricoles.

Ce changement de destination permet de modifier la vocation de la construction existante, mais ne permet pas de donner des droits à construire supplémentaires.



7.4 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés « de droit commun »

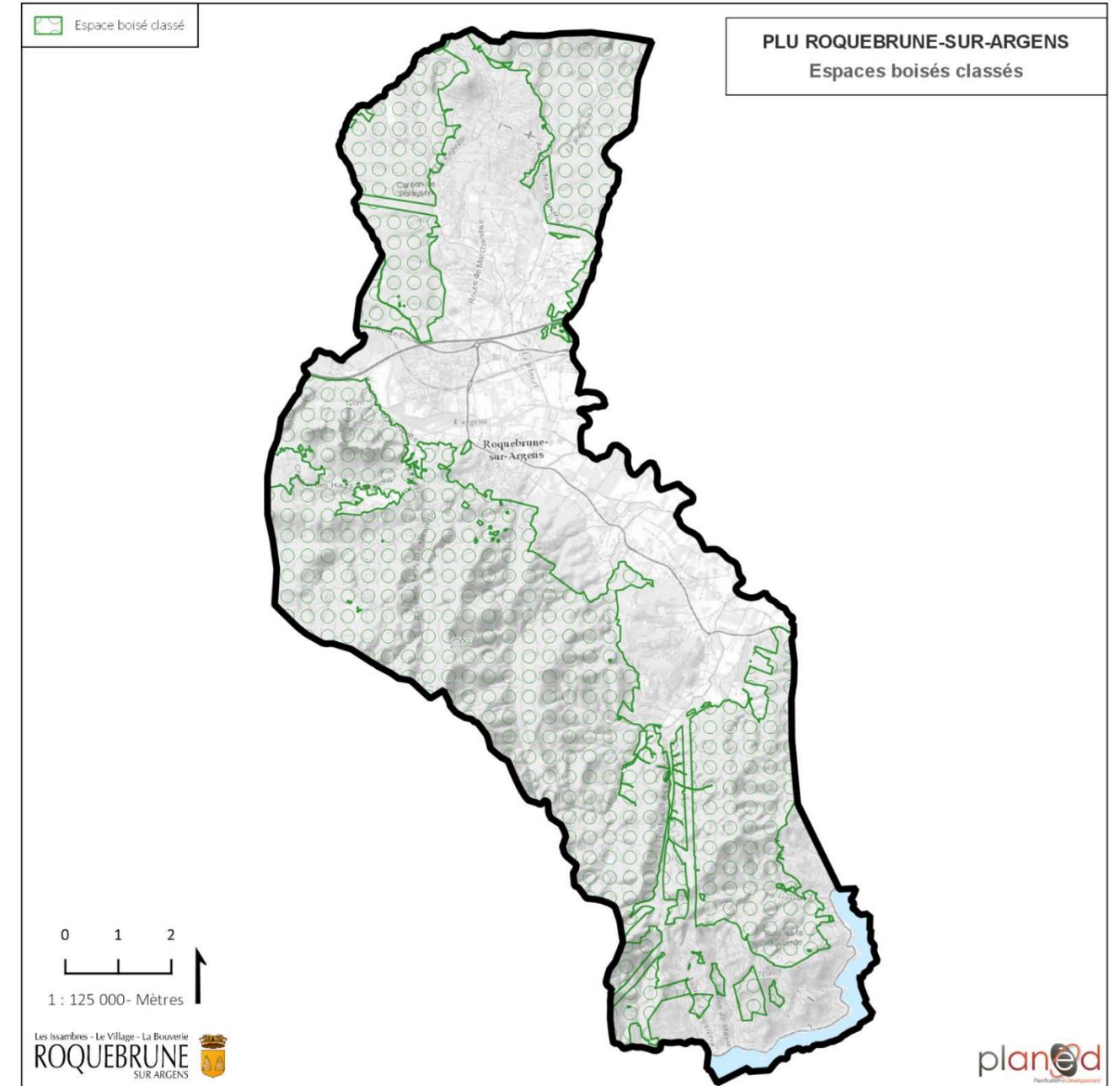
Les articles L113-1 et suivants permettent de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

L'outil espace boisé classé de "droit commun" n'a pas été utilisé par la commune.

Les espaces boisés classés au titre de la Loi Littoral

L'article L121-27 prévoit que le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, les parcs et ensembles boisés existants « les plus significatifs » de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS.)

L'outil des Espaces Boisés Classés a été instauré dans le PLU sous la forme d'EBC significatifs au titre de la loi Littoral. La commune a choisi d'inscrire les espaces naturels remarquables en EBC pour instaurer une protection optimale de ces secteurs majeurs pour la commune et de supprimer certains secteurs pour des raisons de projet agricole, d'équipement ou d'occupation du sol (dont détournement des constructions). Au total, la commune porte à travers le PLU la protection en EBC significatif d'une surface de 6092 ha. Ces chiffres attestent de l'engagement de la commune dans la volonté de préservation des espaces naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire. Les entités protégées concernent des espaces boisés, forêt, cordon arboré, ... à protéger en raison de la qualité écologique du site, de la qualité paysagère. Cette identification empêche toute occupation du sol qui compromettrait la protection et la conservation de ces espaces. Les dispenses d'autorisation préalable de coupe ou d'abattage dans les Espaces Boisés Classés sont énoncées par arrêté préfectoral.

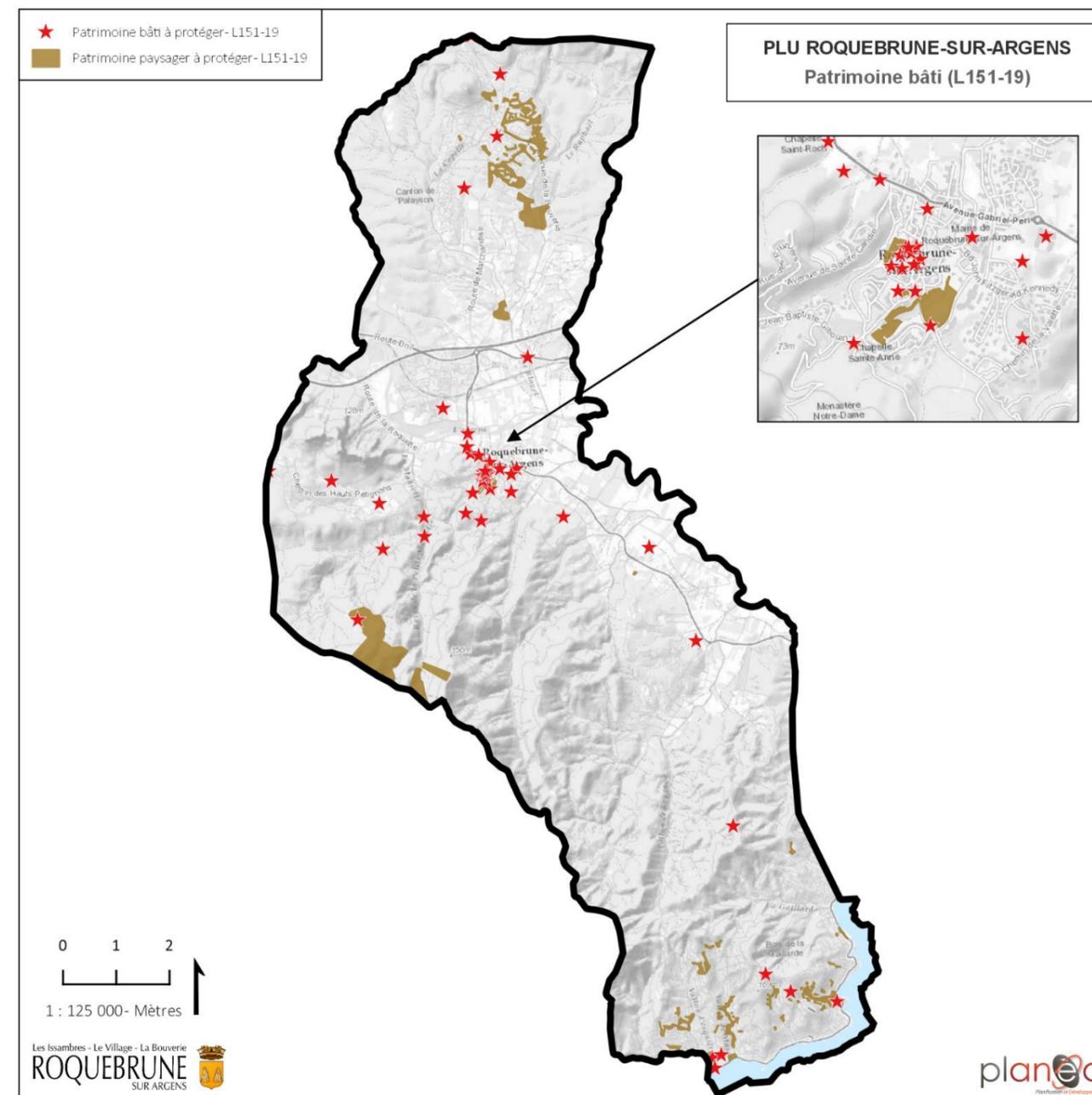


7.5 Préservation du patrimoine bâti

En réponse au PADD, par l'application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et délimite les immeubles bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les objectifs du repérage de ces éléments ont été :

- D'établir un inventaire du patrimoine vernaculaire et représentatif ;
- D'empêcher de porter atteinte à ses caractéristiques, notamment à sa dégradation et sa disparition.

Deux servitudes de cône de vue sont instaurées dans le PLU afin de préserver les vues sur le vieux village depuis la rue Paul Arène et depuis la D7 en direction du Moulin. Ces servitudes sont détaillées en annexe du règlement écrit.



7.6 Mixité sociale

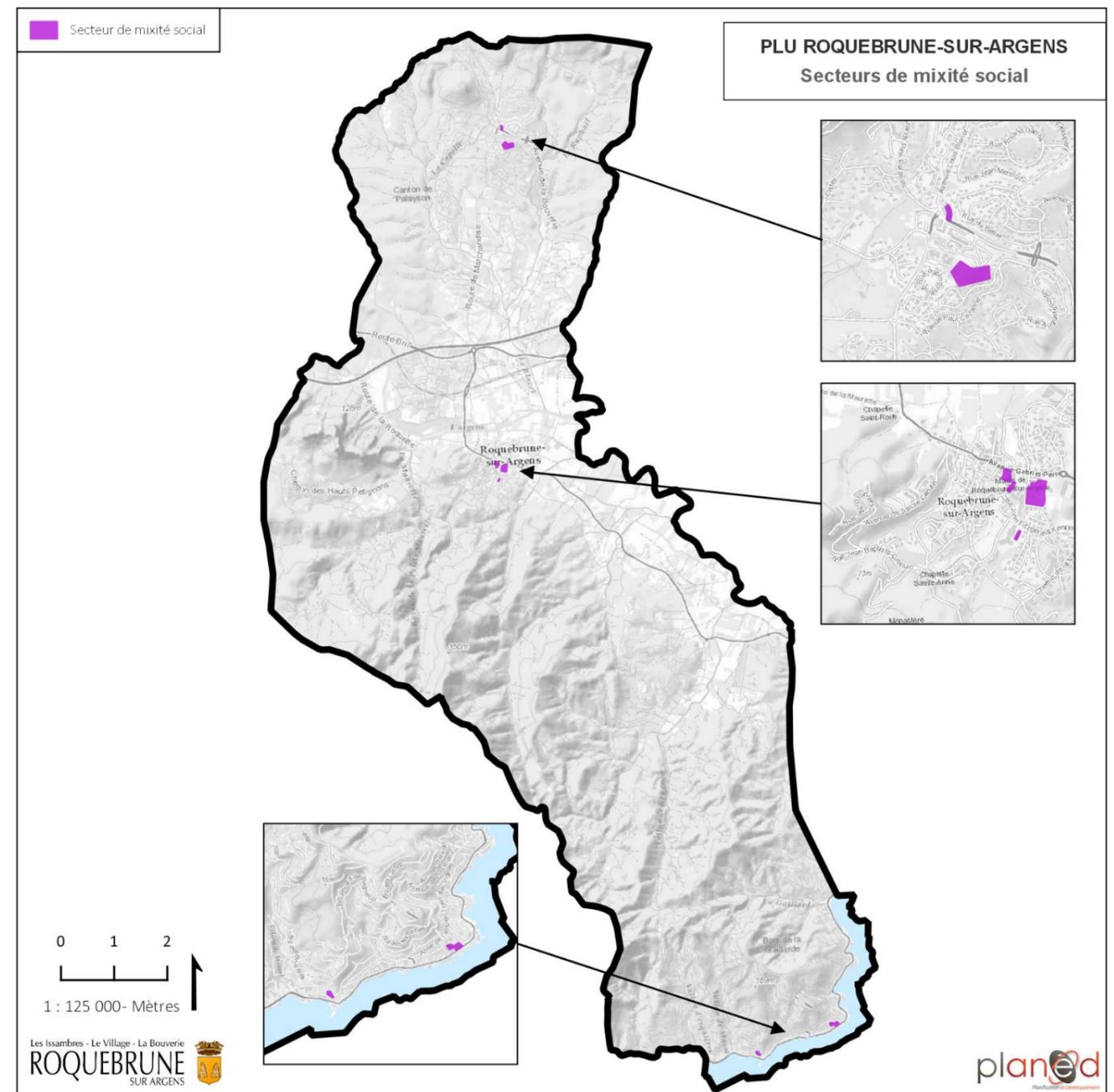
La commune de Roquebrune-sur-Argens est soumise à la loi SRU. La commune compte 305 logements sociaux en 2017, elle est donc carencée. La volonté du PLU est de rattraper le retard à hauteur des capacités constructives de la commune. Elle entend ainsi être volontaire sur les efforts de production de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs fixés par le PLH.

Le Code de l'Urbanisme prévoit des outils dans le PLU permettant la production de logements locatifs sociaux. Sur le territoire, la production de logements sociaux est en déficit. L'utilisation d'un outil réglementaire par projet permet de mettre en œuvre une offre souvent plus adaptée au contexte foncier et urbain. La définition de secteurs de mixité sociale est une réponse à la nécessité de la croissance de l'offre en logements sociaux dans le parc des résidences principales. La commune a fait le choix d'utiliser l'outil de la servitude de mixité sociale pour mettre en œuvre les objectifs du PADD. Cet outil permet de délimiter des secteurs pour lesquels un objectif minimal de production de logements sociaux s'applique.

La commune a souhaité mettre en place une servitude de mixité sociale générale sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat et de définir des pourcentages différents sur certains secteurs de projet particuliers notamment sur des tènements fonciers publics (100% de logement social sur l'emprise du projet) ou le secteur d'OAP Jean Aicard (75% de logement social minimum sur l'emprise du projet).

Les objectifs de logements sociaux sont fixés à 50% minimum dans chaque programme de construction, création de logement par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 3 logements.

Parcelles identifiées	Servitude de mixité sociale en %
CS745	100%
CT424, 425, 426	
BE 211, 212, 213, 742, 743	
BE180, 502	
BI704	
BY 88, 344, 87	50%
CD 175, 176, 204	
BI 229, 379, 380, 584, 585	75%

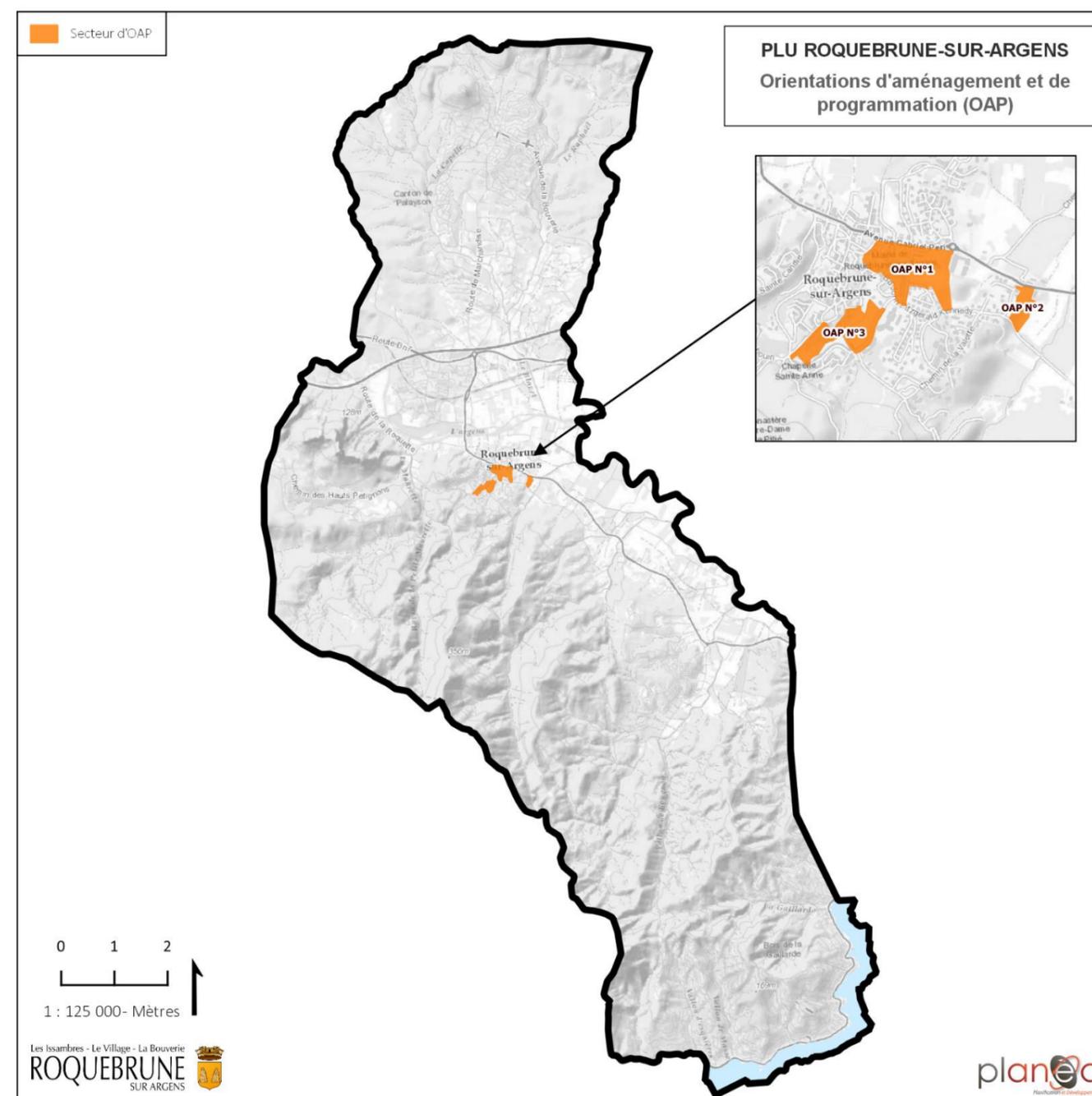


8. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement couvre l'ensemble du territoire à la parcelle de manière précise et stricte. Dans les secteurs à enjeux, le PLU complète le dispositif avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui couvrent l'ensemble d'un secteur pour y déterminer des principes d'aménagement cohérents, un programme, des modalités d'urbanisation en fonction du contexte avec des modalités d'application plus souple sur l'ensemble, étant opposables dans un rapport de simple compatibilité. Et ce, à la différence des dispositions du règlement qui s'imposent au terrain d'assiette dans un rapport de plus stricte conformité, sauf adaptations mineures ou dérogations dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. Les OAP permettent d'enrichir la norme sur une partie du territoire.

Le PLU décline son projet de développement dans **3 OAP sectorielles**.

Nom du secteur	N° OAP	Dominante	Localisation	Surface périmètre OAP (ha)	Surface nette (ha)
Jas de Caillan	N°1	Résidentielle	Hors enveloppe urbaine	9.7	0.11
Jean Aicard	N°2	Mixte	Une partie dans l'enveloppe urbaine et une partie hors enveloppe urbaine	4.4	0.68
La Valette	N°3	Résidentielle	Hors enveloppe urbaine	1.2	0.88



N°	Nom de l'OAP	Caractères du site et objectifs de l'OAP	PADD mis en œuvre dans l'OAP
1	Jas de Caillan	<p>Le site d'OAP est localisé au cœur du centre-village, aux pieds du centre ancien. Il constitue la ceinture verte du centre-village. Il constitue un espace ouvert offrant des vues sur la silhouette du village ancien. Cet espace est occupé par de la prairie autour d'un vallon, d'affleurements rocheux, une ferme réhabilitée. Ce site constitue un vaste tènement non bâti au cœur du village, site stratégique pour compléter les équipements en cœur de vie du Village.</p> <p>Les objectifs poursuivis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les vues sur le centre ancien - Compléter les besoins en équipements pour le centre-village - Créer de la perméabilité entre le centre ancien et les quartiers alentours - Préserver les espaces paysagers, les continuités de la trame verte et bleue - Finaliser l'urbanisation du secteur en diversifiant les logements et en proposant de la mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le Village, centre historique et cœur de vie de la commune <ul style="list-style-type: none"> ● Maintenir le Village, son cœur historique et ses extensions contemporaines en tant que lieu de vie et d'animation, commerces/services, principal de la commune en y proposant une offre d'accession et de location adaptée à un public diversifié. ● Valoriser le cœur historique du Village, allier la préservation de son identité et de son patrimoine tout en priorisant l'accueil de la population permanente par la remobilisation des logements vacants et poursuivre la requalification des espaces publics. ● Améliorer les liaisons et la gestion des flux entre le cœur historique et les extensions contemporaines du village ● Créer des espaces de mixité fonctionnelle et élargir l'offre de services dans le cadre de projet de requalification d'ensemble (îlot Aicard, par exemple) ● Maintenir, aménager et pérenniser les espaces de respiration (espaces verts). ● Développer l'offre en matière de déplacements doux en remobilisant les itinéraires historiques. ● Créer des espaces de stationnement paysagés connectés au centre ancien par des cheminements piétonniers. ● Fixer des limites franches à l'urbanisation en recréant des franges agricoles et naturelles autour de l'agglomération. ● Augmenter la densité des nouvelles opérations en périphérie immédiate du centre historique. ○ Faciliter le quotidien grâce à des stationnements en adéquation avec les besoins <ul style="list-style-type: none"> ● Favoriser la mutualisation du stationnement pour une gestion économe de l'espace ● Créer des espaces de stationnement dans les quartiers où un manque de places est avéré, notamment au Village. ● Aménager des parkings périphériques autour du Village.
2	Jean Aicard	<p>Le secteur de l'OAP est situé au centre-village. Il comprend le site du groupe scolaire, la caserne des pompiers. Il s'étend sur une superficie intégrant des zones déjà urbanisées. Une partie du périmètre d'OAP est considérée comme de l'extension de l'urbanisation, en continuité du tissu urbain existant. Le site a été choisi pour sa localisation, son potentiel en espace mutable, il comprend également des parcelles publiques. C'est aussi un des derniers rares tènements urbanisables en extension pour finaliser l'urbanisation du Village.</p> <p>Les objectifs poursuivis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre en logement diversifié au plus proche des aménités du quotidien et de la mixité sociale - Optimiser le foncier existant - Créer du logement social en s'appuyant sur du foncier public - Améliorer le fonctionnement urbain, le maillage mode doux et viaire - Renforcer et développer les équipements publics 	<ul style="list-style-type: none"> ○ S'orienter vers un habitat diversifié plus économe d'espace <ul style="list-style-type: none"> ● Développer l'urbanisation sur les sites non bâtis en priorité dans les enveloppes urbaines, dans une logique de densification en tenant compte selon les contextes des tissus urbains environnants en conservant leur intégration environnementale et paysagère. ● Assurer une part prépondérante des logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations collectives. ● Limiter les extensions urbaines en complément des capacités de renouvellement urbain et de densification, dans un souci de renforcement des centralités, en particulier au Village. ● Délimiter les agglomérations et traiter les franges urbaines ● Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses moins consommatrices d'espace, dans la production neuve. ● Élaborer des projets urbains d'ensemble en lien avec les centralités existantes, en particulier dans des situations complexes : renouvellement urbain, traitement des franges urbaines/agricoles, gestion des risques, nature en ville, ... ● Favoriser l'émergence d'opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des logements libres, différents types de logements abordables (locatif social, accession sociale, ...), des résidences adaptées aux seniors avec une exigence de mixité fonctionnelle (fonctions économiques, culturelles, sociales, transports...)

		<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les vues sur les éléments identitaires du patrimoine (le Moulin) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Prévoir des mesures environnementales, énergétiques et paysagères renforcées dans les opérations d'aménagement. ● Prévoir des mesures de compensation hydrauliques et de gestion des eaux pluviales adaptées à l'équilibre hydrologique de la zone concernée dans les opérations d'aménagement. ● L'urbanisation, essentiellement axée sur les centralités (espaces relevant des caractéristiques d'une agglomération telle que définie suite à la modification de la loi littoral par la loi ELAN et reprise dans la prochaine procédure d'actualisation du SCOT de la CAVEM) se fera concentriquement, de manière progressive, du centre vers la périphérie. ● L'extension de l'urbanisation des quartiers de la Garonne et de la Valette, le périmètre du Moulin à Vent et le Pré sec du Jas de Callian doivent s'inscrire dans un aménagement d'ensemble cohérent. <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en œuvre une stratégie innovante pour un habitat durable. <ul style="list-style-type: none"> ● Diversifier l'offre de logements avec notamment du logement abordable pour fluidifier la rotation du parc : logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, ... ● Produire des logements de typologie adaptée aux besoins du bassin de vie (taille minimum de logements à définir), définis spécifiquement en fonction de chaque secteur en termes de densité, localisation, accessibilité, et d'origine (parc existant ou construction neuve, ...) ● Faciliter la primo-accession pour les jeunes ménages en favorisant le logement abordable et l'accession sociale (PSLA, BRS, ...) et ainsi offrir des conditions d'accueil aux salariés souhaitant résider au plus près de leur lieu de travail. ● Prévoir des structures adaptées pour les personnes âgées telles que les Maisons Partagées et favoriser la production de LLS Senior. ○ Assurer la cohérence territoriale à travers les mixités et diversités fonctionnelles et sociales <ul style="list-style-type: none"> ● Promouvoir la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement afin de minimiser les déplacements et diminuer le flux de circulation. ● Encourager la mixité intergénérationnelle par la création d'espaces partagés. ● Créer des structures adaptées pour la prise en charge des personnes âgées, sur chacune des centralités : maisons partagées, résidences seniors, LLS seniors. ○ Le Village, centre historique et cœur de vie de la commune <ul style="list-style-type: none"> ● Créer des espaces de mixité fonctionnelle et élargir l'offre de services dans le cadre de projet de requalification d'ensemble (îlot Aicard, par exemple) ● Fixer des limites franches à l'urbanisation en recréant des franges agricoles et naturelles autour de l'agglomération. ● Augmenter la densité des nouvelles opérations en périphérie immédiate du centre historique.
<p>3</p>	<p>La Valette</p>	<p>Le secteur de l'OAP est localisé en accroche du quartier résidentiel rue Jean Cocteau, en continuité de l'urbanisation existante. Le site est aujourd'hui un espace de prairie avec une topographie marquée. La limite sud-ouest du site est en limite de zone d'aléa inondation. Le secteur fait partie des derniers tènements urbanisables à proximité du centre-village. Il est en plus facilement accessible, à proximité de la D7.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ S'orienter vers un habitat diversifié plus économe d'espace <ul style="list-style-type: none"> ● Développer l'urbanisation sur les sites non bâtis en priorité dans les enveloppes urbaines, dans une logique de densification en tenant compte selon les contextes des tissus urbains environnants en conservant leur intégration environnementale et paysagère.

		<p>Il s'agit de finaliser l'urbanisation du secteur avec ce projet en intégrant le traitement de l'entrée de ville sud.</p> <p>Les objectifs poursuivis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer une offre en logement diversifiée à proximité du Village et de la mixité sociale - Intégrer la sensibilité paysagère du site comme composante du projet - Permettre la réalisation de logements à proximité de la centralité 	<ul style="list-style-type: none"> ● Limiter les extensions urbaines en complément des capacités de renouvellement urbain et de densification, dans un souci de renforcement des centralités, en particulier au Village. ● Délimiter les agglomérations et traiter les franges urbaines ● Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses moins consommatrices d'espace, dans la production neuve. ● Élaborer des projets urbains d'ensemble en lien avec les centralités existantes, en particulier dans des situations complexes : renouvellement urbain, traitement des franges urbaines/agricoles, gestion des risques, nature en ville, ... ● Favoriser l'émergence d'opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des logements libres, différents types de logements abordables (locatif social, accession sociale, ...), des résidences adaptées aux seniors avec une exigence de mixité fonctionnelle (fonctions économiques, culturelles, sociales, transports...) ● Prévoir des mesures environnementales, énergétiques et paysagères renforcées dans les opérations d'aménagement. ● Prévoir des mesures de compensation hydrauliques et de gestion des eaux pluviales adaptées à l'équilibre hydrologique de la zone concernée dans les opérations d'aménagement. ● L'urbanisation, essentiellement axée sur les centralités (espaces relevant des caractéristiques d'une agglomération telle que définie suite à la modification de la loi littoral par la loi ELAN et reprise dans la prochaine procédure d'actualisation du SCOT de la CAVEM) se fera concentriquement, de manière progressive, du centre vers la périphérie. ● L'extension de l'urbanisation des quartiers de la Garonne et de la Valette, le périmètre du Moulin à Vent et le Pré sec du Jas de Callian doivent s'inscrire dans un aménagement d'ensemble cohérent. <p>○ Mettre en œuvre une stratégie innovante pour un habitat durable.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Diversifier l'offre de logements avec notamment du logement abordable pour fluidifier la rotation du parc : logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, ... ● Produire des logements de typologie adaptée aux besoins du bassin de vie (taille minimum de logements à définir), définis spécifiquement en fonction de chaque secteur en termes de densité, localisation, accessibilité, et d'origine (parc existant ou construction neuve, ...) ● Faciliter la primo-accession pour les jeunes ménages en favorisant le logement abordable et l'accession sociale (PSLA, BRS, ...) et ainsi offrir des conditions d'accueil aux salariés souhaitant résider au plus près de leur lieu de travail.
--	--	---	---

9. Justification au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles

9.1 Capacités de densification (espaces non-bâti, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis

Une analyse des potentialités de densification et de mutation a été réalisée sur le territoire au sein des enveloppes urbaines. Le détail de la méthode utilisée et de ses résultats précis est inclus dans le diagnostic.

Aucun taux de rétention foncière n'a été appliqué vu la forte pression foncière que connaît la commune.

Le potentiel mobilisable pour la création de logements s'élève à environ **22,7 hectares**. Ce potentiel au regard des règles du PLU proposées permettrait la production d'environ **1015 logements** soit **58% des logements planifiés** dans les 10 ans du PLU. A cela s'ajoute la capacité de densification des zones d'activités avec 3,3 ha de potentiel notamment dans la zone des Garillans.

	Vocation dominante	Surface en ha	Nombre de logements	Densité nette moyenne
Village	Habitat	2,5	125	50
Bouverie	Habitat	1,9	95	50
Issambres	Habitat	6	180	30
Quatre Chemins	Habitat	12,3	615	50
	Activités	3,3		
TOTAL		26	1015	

Au-delà de ces espaces de densification (parcelles non bâties), la commune s'est engagée à travers son PLU et notamment l'OAP Aicard à un travail approfondi sur le renouvellement urbain. Ainsi, 6,44 ha sont identifiés en renouvellement urbain dans le PLU, soit environ 590 logements et 34 % des logements planifiés dans le PLU.

	Nom	Surface en ha	Nombre de logements	Densité moyenne
Village	OAP AICARDS	1,5	257	171
	Autres	3,44	202	59
Bouverie		0,2	10	50
Issambres		1,3	120	92
TOTAL		6,44	589	

À travers ces deux mises en œuvre du PLU, la commune s'engage à lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

9.2 Surface en extension en complément de la densification et mutation des espaces bâtis

En complément des capacités en renouvellement urbain et en densification, la commune planifie dans le PLU des extensions urbaines de 4,4 ha, pour l'habitat et les activités.

Les extensions sont essentiellement projetées au village à travers les 3 OAP : OAP Aicard (0,86 ha d'extension), OAP La Valette (1,1 ha) et OAP Jas de Caillan (0,14 ha) et certaines parcelles en extension de l'enveloppe urbaine, déjà desservies par les réseaux et donc inscrites en zone urbaine (U) pour 0,73 ha.

La seule extension à destination d'activités se situe en continuité de la ZAC des Garillans pour 0,76 ha en surface brute.

	Vocation dominante	Surface en ha brute	Surface en ha net	Nombre de logements	Densité nette moyenne
Village	Habitat	2,83	2,264	120	53
Bouverie	Habitat	0,1	0,08	2	25
Issambres	Habitat	0,68	0,544	15	28
Quatre Chemins	Activités	0,76			
TOTAL		4,37		137	

9.3 Calcul de l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

Synthèse des surfaces consommatrices d'espaces

Rappel du PADD :

« Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

« L'analyse de la consommation d'espaces réalisée sur la période de référence 2009-2018 (données MAJIC) met en évidence une consommation d'espaces de 17,95 ha/an, essentiellement liée à l'habitat (14,8 ha/an) et aux activités économiques (6,6 ha/an).

En appui sur ce constat, les besoins et les chiffres énoncés précédemment, le PLU à venir s'appuiera notamment sur :

- § La mise en place d'un projet d'urbanisation centré sur une politique forte de requalification de l'existant sur les centralités de la commune.
- § Le comblement des dents creuses.
- § La délimitation des couronnes urbaines.
- § Une augmentation du pourcentage de logements sociaux couplée à une diversification de l'offre.
- § La prise en compte des risques naturels connus et de celui émergent du ruissellement urbain, potentialisé par l'augmentation de la fréquence des événements météorologiques extrêmes, de l'imperméabilisation des sols

À l'échelle de sa durée d'application, le PLU acte donc un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels de **80 hectares au total qui représente près de -60% sur le territoire communal, en extension et en densification, pour l'habitat, les activités économiques et les équipements**. Cette modération se traduira à la fois par l'augmentation de la densité moyenne de certains espaces urbanisés, mais aussi par une politique de renouvellement urbain renforcée dans les centralités ainsi que par une réduction significative des extensions urbaines.

Les extensions à vocation d'habitat et d'activités représentent environ **2 à 3% de la consommation d'espaces totale**. L'essentiel du développement se fera donc en renouvellement urbain et en densification.

La consommation d'espaces totale pour des activités économiques **en densification et extension est de 10% maximum**, le reste étant dédié à l'habitat et aux équipements qui l'accompagnent. »

Synthèse de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier

L'analyse de la consommation d'espaces ENAF sur les dix dernières années (entre 2008 et 2018) pour l'urbanisation est de 157.84 ha soit 15.78 ha/an (traitement des données MAJIC).

Synthèse des surfaces consommatrices d'espaces agricoles et naturels :

Les surfaces consommatrices d'espaces agricoles et naturels concernent à la fois des espaces en densification, en extension, à vocation d'habitats, d'activités et d'équipements publics.

La méthode de construction du projet du PLU a cherché à privilégier la production de logements en minimisant la consommation d'espaces agricoles ou naturels, notamment en extension de l'enveloppe urbaine. La surface consommée en extension de l'urbanisation se justifie alors pour la production des logements nécessaires qui ne pourront être produits en densification. Le PLU planifie donc 3.61 hectares bruts de foncier en extension d'urbanisation pour produire les logements nécessaires en extension compte tenu du niveau de densification et mutation analysé, des besoins globaux du territoire et de la capacité de production en densification et mutation des espaces bâtis. Cette consommation foncière permet la création de 145 logements dont 88 logements sociaux. La densité moyenne est de 40 logements/ha brute. Les extensions sont des espaces déjà desservis par les équipements nécessaires ou à venir et classés en zone urbaine, mais en extension de l'enveloppe urbaine. Les surfaces en extension à vocation résidentielle présentent un ratio de l'ordre de 8.2% par rapport aux besoins en logement du PLU.

Ont été intégré, les emplacements réservés consommateurs d'espaces agricoles et naturels et ceux modifiant l'occupation des sols (artificialisation). L'emprise projetée de la déviation de la RD7 a été incluse dans ces surfaces.

PROJET PLU Roquebrune-sur-Argens	surface brute ha
Densification habitat	22,70
Extension habitat	3,61
TOTAL habitat	26,31
Densification économie	3,3
Extension économie	0,76
TOTAL économie	4,06
Emplacements réservés consommant des espaces naturels et agricoles	28
TOTAL équipements	28,00
TOTAL consommation ENAF	58,37
soit par an	5,837

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers programmée dans le PLU est de 58.37 ha brut total. Elle représente donc **-67% de consommation d'espaces par rapport à la période de référence des 10 dernières années.**

Les extensions à vocation d'habitat et d'activités représentent **donc 4,37 ha en surface brute soit 2,4% de la consommation d'espaces passée.**

La consommation d'espaces dédiées aux activités est **de 4,06 ha ce qui correspond à 6% de la consommation d'espaces totale projetée dans le PLU.**

10. Justification au regard de l'environnement

10.1 Préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue)

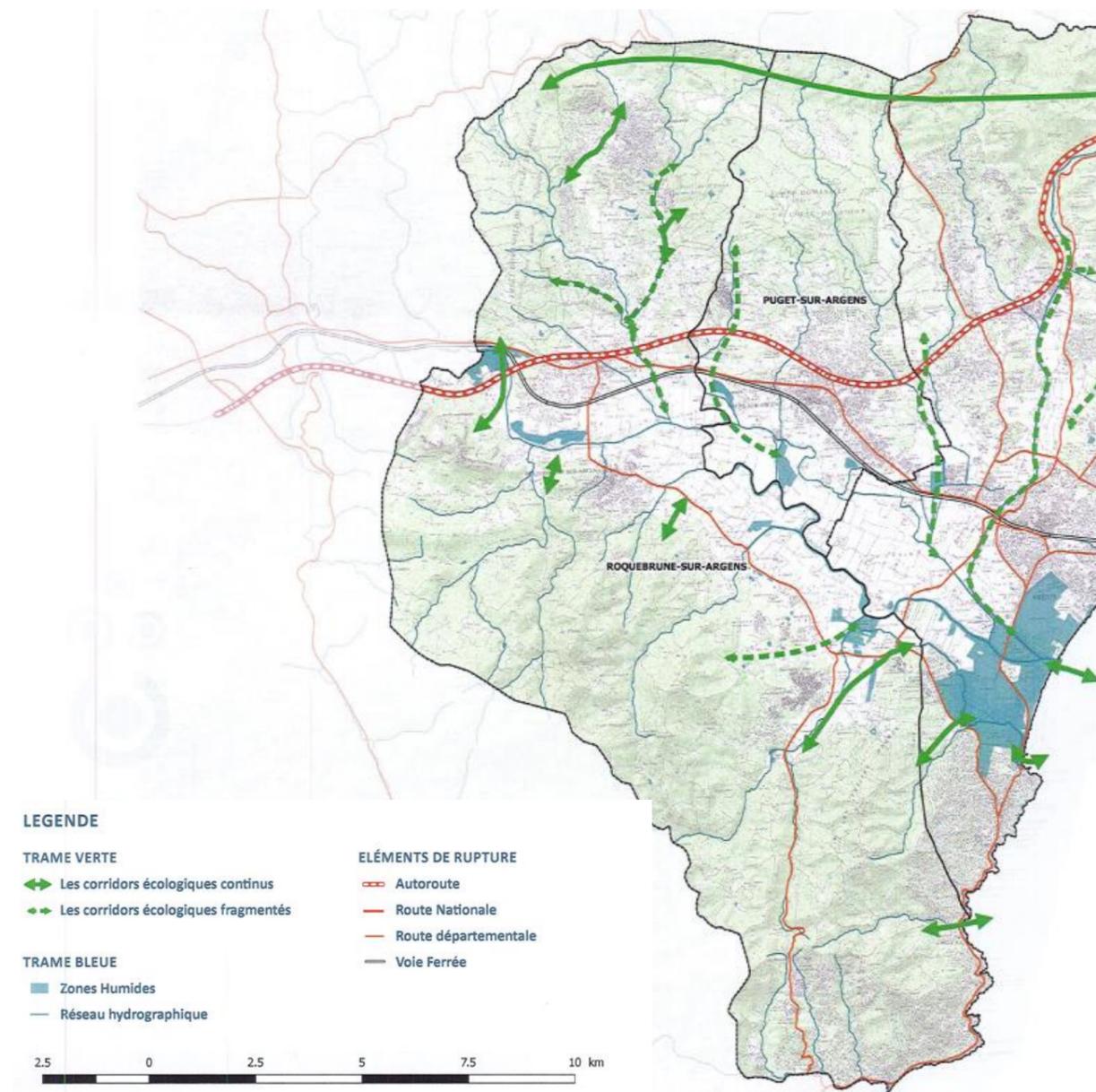
10.1.1 Rappel des principaux enjeux de continuités écologiques du territoire

Pour répondre aux enjeux issus de l'état initial de l'environnement sur la préservation et la restauration des continuités écologiques, le PLU a pris le parti dans le cadre de la révision de mobiliser différents outils du Code de l'urbanisme pour s'assurer que les moyens mis en œuvre soient à la hauteur des enjeux de préservation identifiés et plus particulièrement :

- Le Massif des Maures ;
- La Vallée de l'Argens, couverte par le site Natura 2000 éponyme ;
- Les ripisylves, le long notamment des principaux cours d'eau ;
- Les zones humides.

L'ensemble des composantes écologiques du territoire identifiées ne présentent pas les mêmes enjeux de conservation ou de préservation. De même, les pressions potentiellement subies ne sont pas de même nature.

Pour répondre de façon adaptée à tous les enjeux, il a été nécessaire de mobiliser les outils du Code de l'urbanisme en cohérence avec les milieux naturels, leur état de conservation, les fonctions qu'ils assurent dans l'écosystème manosquin et sur l'ensemble plus large de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT notamment) et les pressions qu'ils subissent. Sur la commune de Roquebrune, le SCoT a identifié plusieurs corridors écologiques traversant la plaine de l'Argens de manière transversale, ainsi que des zones humides à protéger.



Pour rappel, à la suite de l'analyse cartographique réalisée dans l'état initial de l'environnement et en accord avec les sous-trames identifiées par le SRADDET et les éléments du SCoT présentés ci-dessus, les sous-trames retenues pour Roquebrune sont les suivantes :

- Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts ;
- Sous-trame des milieux agricoles ;
- Sous-trame des milieux forestiers ;
- Sous-trame des milieux humides et aquatiques.

10.1.2 Les outils du Code de l'urbanisme utilisés pour retranscrire les continuités écologiques dans le PLU

Les outils du Code de l'urbanisme n'ont pas les mêmes répercussions sur le ménagement des milieux naturels. Quatre principaux outils sont recensés :

Tableau 1 : Intérêts des outils du Code de l'urbanisme dans la préservation de l'environnement

Les outils	Intérêts
Zonage simple ou zonage indicé	Spatialiser les continuités écologiques sur le plan de zonage Conserver une vocation essentiellement non urbanisée des sols concernés et proposer une réglementation spécifique sur certains aspects du règlement (clôture, part de terre artificialisée, extension...)
Espaces boisés classés	Identifier les éléments boisés à préserver ou à créer Préserver l'aspect boisé et pas seulement naturel
L 151-23	Identifier et décrire des éléments ponctuels à préserver pour les continuités écologiques (haies, bosquets, arbre isolé, zones humides, murets...) Proposer des prescriptions spécifiques pour ces éléments afin de les protéger ou les restaurer
L151-19	Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
OAP	Identifier les éléments à préserver Préconiser des aménagements au sein du site ou à proximité immédiate pour que l'aménageur l'intègre à son projet

Parmi ces possibilités offertes par le Code de l'urbanisme, le choix s'est donc porté sur plusieurs outils différents :

- L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permettant d'identifier sur le plan de zonage des éléments à préserver avec des prescriptions surfaciques sur lesquels une attention particulière est attendue : 200 ha sont concernés : les différents plans d'eau et zones humides, les abords du Blavet, de l'Argens, du Fournel, quelques coulées vertes dans certains quartiers (la Pinède, le Cantadou, au niveau de la Capelle, etc.) ; 16 % des zones humides du territoire sont également couvertes (voir paragraphe suivant) ;

- Le classement en zone N pour les grands ensembles naturels du massif des Maures, de la plaine de l'Argens : 7 400 ha au total. Le travail avec le zonage N permet d'assurer une préservation homogène sur l'ensemble de ces vastes espaces tout en assurant un niveau de protection cohérent avec leur bon état de conservation et leur caractère de grand ensemble naturel ;
- Le classement en zone A pour les espaces agricoles et ouverts de la plaine : 2 000 ha au total. Le zonage A permet le maintien de l'agriculture à l'origine de la fonctionnalité et de la biodiversité spécifique à ces espaces, tout en offrant à la fois un niveau de protection homogène et adapté sur ces vastes ensembles ;
- Le classement en Espace boisé classé (EBC) : 6000 ha, dont 68 % des zones humides de la commune ;
- Le classement au titre de l'article L151-19 (190 ha).

Concernant la protection des zones humides de la trame bleue, les choix ont porté sur :

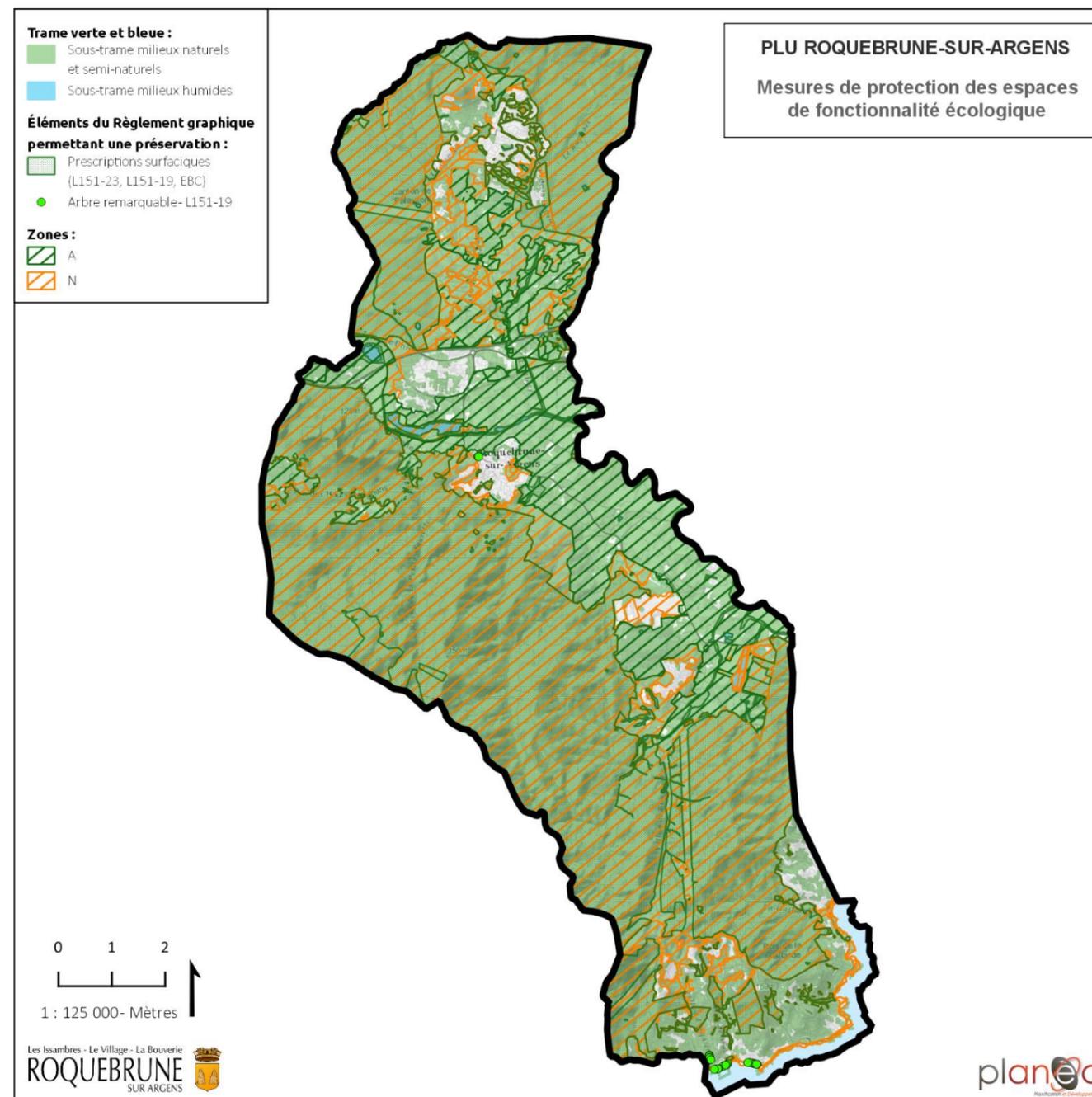
- Une préservation des zones humides issues de l'inventaire départemental des zones humides : 101 ha inventoriés font l'objet d'une prescription graphique (L151-23) dans le zonage, et 417 ha sont localisées dans des espaces boisés classés ;
- La recherche systématique des zones humides par un travail d'expertise terrain, sur l'ensemble des secteurs de projets identifiés, ainsi que des préconisations pour les préserver de l'urbanisation.

Pour plus de précisions sur les trames, les espèces et les enjeux, se reporter à l'état initial de l'environnement du PLU.

De fait, la quasi-totalité de la trame verte et bleue est retranscrite dans le zonage, préservée soit par le zonage simple (zone A ou N, où la constructibilité est limitée), soit par des prescriptions graphiques (espace boisé classé, secteur classé au titre du L151-23).

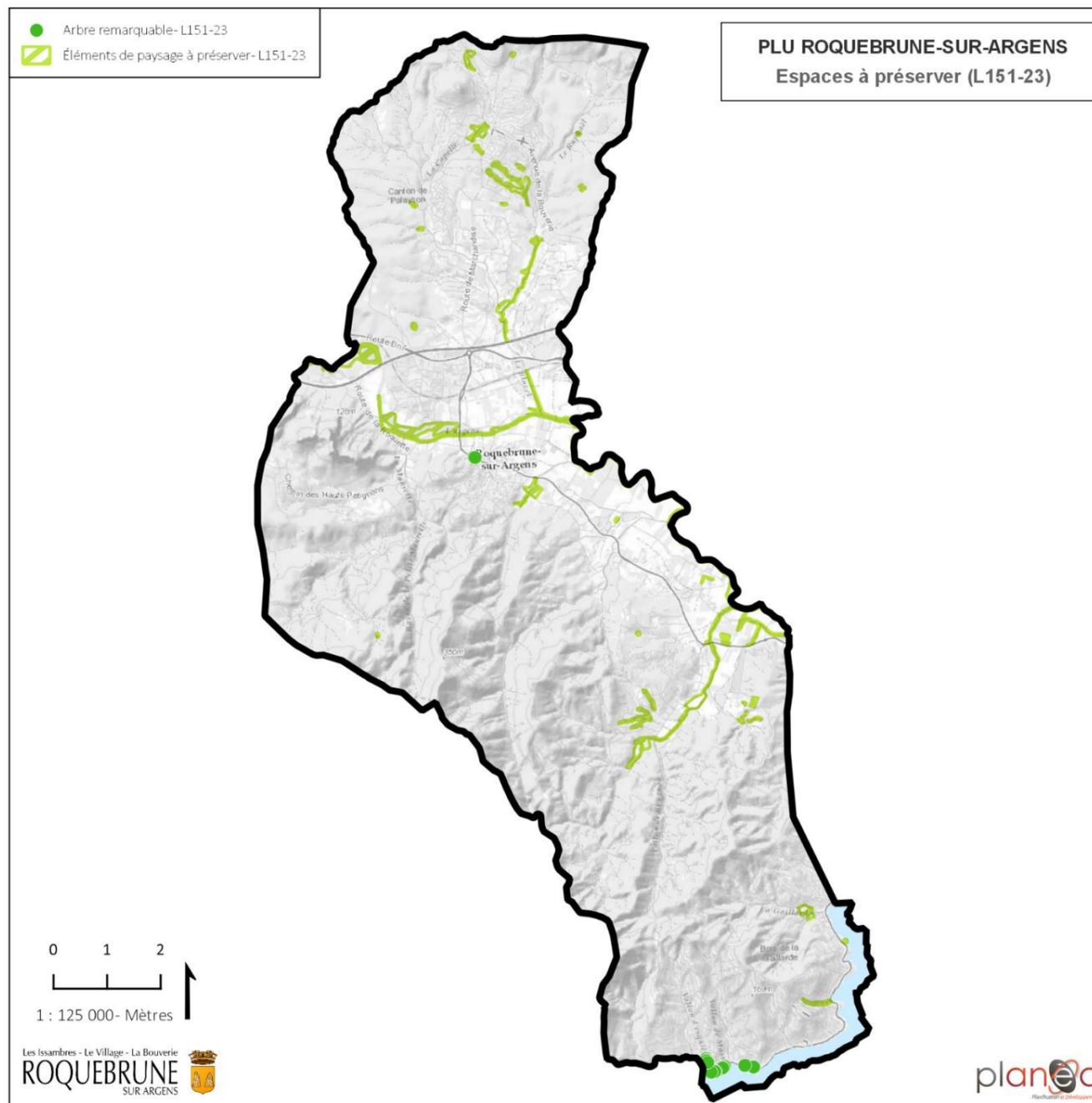
Tableau 2 : Prise en compte des espaces de fonctionnalité écologique par le PLU¹

Élément de la TVB	Surface totale (ha)	Zonage simple (Ha)		Prescription graphique (Ha)		Surface totale en A ou N, ou concernée par une prescription graphique (ha) (Sans double compte)	Part
		A	N	EB C	L151-23		
Sous-trame milieux agricoles	1334	1240	79	21	23	1318	99%
Sous-trame milieux aquatiques	57	26	30	5	56	57	100%
Sous-trame milieux forestiers	6404	409	5912	520	6	6324	99%
Sous-trame milieux forestiers en zone urbaine	461	24	77	14	19	102	22%
Sous-trame milieux ouverts et semi-ouverts	1409	223	1093	804	25	1316	93%
Sous-trame milieux semi-naturelles	16	8	8	1	0	16	100%



¹ L'analyse géomatique a été effectuée à l'aide d'un logiciel cartographique (QGIS). Cela entraîne parfois quelques approximations dans les calculs surfaciques, notamment par la précision des couches SIG utilisées. Ainsi, les « découpages » réalisés peuvent parfois donner lieu à des phénomènes de frange qui n'ont pas de réalité en termes

environnementaux. Cette erreur de l'ordre de 1 % reste peu significative. L'exploitation des données reste donc fiable et permet d'aboutir à des conclusions très proches de la réalité.



10.2 Intégration des risques naturels

Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est concerné par un grand nombre de risques naturels :

- Inondation : par crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ;
- Mouvement de terrain : affaissement et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), éboulements, chutes de pierres et de blocs, glissements de terrain ;
- Feux de forêt ;
- Submersion marine.

Un plan de prévention multirisques existe sur le périmètre, il a été approuvé le 20/12/2013. Son règlement spécifique est annexé au PLU au titre des servitudes d'utilité publique et se surajoute aux dispositions du PLU, limitant de fait l'exposition des personnes et des biens sur cette commune.

Outre ce PPR, le Règlement intègre plusieurs mesures de gestion des eaux pluviales : perméabilité des stationnements, et diverses zones prévoient des taux minimums de perméabilisation (par exemple 30 % minimum pour les zones UE1 et 2, les Nt, etc.). Ces dispositions devraient permettre de limiter le ruissellement en permettant l'infiltration au plus près du point de chute. En outre, 3 emplacements réservés sont prévus pour des bassins d'expansion des crues, ce qui permet de gérer localement le risque. Les choix opérés sur la trame verte et bleue ont également pour conséquence de préserver au maximum les éléments végétalisés permettant de limiter le risque de ruissellement. La préservation des zones humides et des zones naturelles en général permet de réduire l'aléa.

Concernant le risque de submersion marine, le projet inclut des règles permettant de le maîtriser : pour les zones basses littorales sujettes à plus d'1 m de hauteur d'eau, il convient de ne pas construire, excepté en ce qui concerne les infrastructures publiques, et occupation du domaine public maritime, et pour les zones basses littorales avec moins d'1 m d'eau, le niveau de plancher de toute construction doit être porté à +2,4 m NGF. L'emprise de l'aléa cartographié est classée en zone Nli (« Zone comprenant des ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires »).

Pour le risque mouvement de terrain, la commune est concernée par plusieurs types : les éboulements – chutes de pierres et de blocs, les coulées de boue et ravinements, les affaissements et effondrements, les glissements de terrain et les tassements différentiels (retrait-gonflement des argiles). Outre les mesures constructives de rigueur, aucune réglementation supplémentaire n'a été ajoutée dans le PLU.

Pour le risque sismique, il n'existe pas de zones d'aléa définies. De fait, le règlement rappelle les obligations légales nationales.

10.3 Intégration des énergies, des émissions de polluants aériens et de GES

Concernant la thématique énergie, GES, pollution de l'air, l'état initial de l'environnement conclut à :

- Une consommation d'énergie et émissions de polluants dominée par les transports routiers et le secteur résidentiel ;
- Une population fortement exposée aux dépassements de valeur pour l'ozone ;
- Des émissions de GES dominées par les transports ;
- Un potentiel de production d'EnR, en particulier solaire.

Par ailleurs, le SCoT apporte un cadre particulier avec des objectifs de réductions d'émissions de GES de 20% en 10 ans en agissant sur :

- Les mobilités : augmentation de la part modale des transports en commun, soutien des déplacements 0 carbone, etc.),
- Sur l'habitat (réhabilitation thermique) ou production d'énergie "propre",

De plus, le PCAET demande à porter la production d'EnR à 64% des consommations - contre 2% en 2012, la réduction de 56% des consommations, la réduction de 75% des émissions de GES, et la réduction des émissions de polluants. Le SRADDET quant à lui présente un de diminution de la consommation totale d'énergie primaire de 27 % en 2030 et de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ; et dans le même temps, une augmentation de la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une région neutre en carbone à l'horizon 2050 ; Enfin, il souhaite que les documents d'urbanisme contribuent à leur échelle au déploiement de modes de transport propres et au développement des nouvelles mobilités.

Il en ressort plusieurs points :

- La nécessité de poursuivre le développement des énergies renouvelables, notamment solaires, sur le territoire pour augmenter leur part dans le mix énergétique.
- Le besoin de faire évoluer les formes urbaines pour s'assurer qu'elles soient moins consommatrices d'énergie.
- Le besoin de recentrer les zones d'habitat et de services ou de commerces pour s'assurer que la voiture individuelle ne soit pas la seule solution à disposition en l'absence de transport en commun.

Pour ce faire, le PLU de Roquebrune a misé sur plusieurs points structurants pour répondre de façon indirecte à ces besoins dans le cadre de la révision :

- **Limiter l'extension de l'urbanisation** : le projet prévoit la production de 96 % des logements futurs dans l'enveloppe urbaine (dont 34% en renouvellement urbain) ; ainsi, limiter l'étalement urbain, et augmenter la densité permet de réduire les distances de déplacement (en rapprochant les lieux d'habitation, de consommation, d'emploi) et donc les consommations d'énergie et émissions de GES associées. Cela peut permettre en outre une meilleure efficacité des transports en commun ;
- **L'application des principes de bioclimatisme** dans les OAP ;

- **Favoriser le développement des énergies renouvelables** : le PADD précise qu'il encourage « la production d'énergies renouvelables ». Le Règlement précise qu'en zone A "Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués" ;
- L'ensemble des dispositions liées aux transports et aux mobilités actives (réalisation d'une station multimodale, aménagement d'aires de covoiturage, ouverture d'une piste cyclable, etc.) permet de parfaire les actions positives du PLU sur le climat et les consommations énergétiques.

10.4 Concernant l'eau

10.4.1 la ressource en eau

L'Argens est en état écologique moyen et en bon état chimique au niveau de Roquebrune. Les nappes souterraines sont quant à elles en bon état, sauf les alluvions de l'Argens du fait de la présence de produits phytosanitaires ou de nitrates, et de remontées salines. Le PADD porte comme objectif le fait de « Protéger les ressources et de garantir la qualité des eaux ». Les règles relatives à la préservation des milieux naturels (voir paragraphe précédent) et à la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales (voir paragraphes suivants) vont permettre de participer à l'atteinte de cet objectif, à l'échelle du PLU.

Concernant la ressource en eau potable, plusieurs constats ont été posés dans le cadre du diagnostic initial, à partir de l'analyse des différents rapports (de la collectivité et du délégataire) :

- À l'échelle du Syndicat fournissant l'eau à la commune, deux ouvrages sont utilisés pour l'alimentation en eau potable : l'usine du Muy (environ 6 Mm³ produits en 2020, soit 29 % de ses capacités) et l'usine du Fournet (3 Mm³ produit en 2020) ;
- Les besoins en eau sur une journée pour chaque secteur en période de pointe peuvent être quasiment satisfaits par les réserves actuelles, et la marge actuelle en période de pointe est excellente à l'échelle communale ;
- La consommation moyenne était de 204 m³/abonné ou 397 L/hab./j en 2019 (à Roquebrune) ;
- Les eaux distribuées étaient de bonne qualité en 2014 (100 % de conformité) ;
- Le rendement du réseau communal est bon (93 % en 2019).

1 750 logements sont prévus pour les 10 années du PLU, à 2,17 habitants par ménage, soit une augmentation de la population de 2800 habitants, représentant un besoin supplémentaire de 1 550 m³/jour ou 550 000 m³/an. Cela représenterait une augmentation de 23 % de la production d'eau potable. Avec une capacité de production de 780 L/s (à la suite de son extension en 2020), l'usine du Muy a une capacité totale de traitement de 20,5 Mm³ annuels environ. De fait, l'augmentation de la population de Roquebrune représenterait 3 % des capacités de l'usine, ce qui laisserait en théorie environ 75 % de capacité résiduelle.

Le projet prévoit par ailleurs deux réservoirs AEP (ECA1, Création10) afin de sécuriser l'alimentation en eau potable, qui font l'objet d'emplacements réservés.

Ainsi, en l'état des connaissances, les ressources devraient s'avérer satisfaisantes pour subvenir aux besoins futurs (à l'échelle de temps du PLU) en termes de développement de population et d'activité présentée dans le PADD.

10.4.2 assainissement des eaux usées

Vis-à-vis de l'assainissement collectif, la capacité nominale de traitement des deux stations d'épuration (30 000 et 21 000 équivalents-habitant) est adaptée à la commune (en 2019, les capacités résiduelles sont respectivement de 53 % et environ 70%, d'après le portail de l'assainissement).

Le Règlement stipule que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

10.4.3 les eaux pluviales

Le PADD prend en compte cette problématique en imposant d'« assurer la bonne gestion des eaux pluviales notamment par rétention, infiltration, ... en définissant des niveaux d'imperméabilisation des sols, des seuils de rétention, des taux d'infiltration dans la gestion des eaux pluviales, pour tout projet de construction ou d'aménagement, et en particulier dans les zones soumises à un fort ruissellement urbain (Sainte Candie, Moutte, La Valette, les Combettes, Les Fourques, Le Perrussier, Le Golf, les Collines des Issambres) » et de « limiter et réglementer l'urbanisation pouvant aggraver le ruissellement urbain en amont des secteurs.

Le Règlement impose ainsi des minimums d'espaces libres ou des revêtements perméables dans certaines zones (voir paragraphe relatif au risque d'inondation ci-dessus), et toute augmentation de l'imperméabilisation des sols est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Les dispositifs de rétention seront dimensionnés selon les préconisations figurant dans la Directive MISEN 83 ou le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) en vigueur qui précise les formules de dimensionnement des volumes de rétentions ainsi que les débits de fuite.

Le déversement des eaux pluviales sur la voie publique est interdit lorsqu'existe un réseau d'eaux pluviales, et sont encouragés la récupération et la réutilisation non domestique des eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales et un traitement naturel.

En l'absence d'exutoire, les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière, en cohérence avec la capacité des sols.

Par ailleurs, les choix opérés sur la trame verte et bleue ont également pour conséquence de préserver au maximum les éléments végétalisés permettant de limiter le risque de ruissellement. Les zones humides et boisements sont autant d'éléments naturels permettant de limiter le ruissellement.

10.5 le paysage et le patrimoine

L'état initial de l'environnement a relevé plusieurs richesses paysagères :

- Des unités paysagères remarquables : la dépression permienne de plus de 100 km d'Hyères-les-Palmiers à Fréjus, la corniche orientale maritime du Massif des Maures, les massifs du Tanneron et

de la colle du Rouet, à l'intérieur des terres, le massif des Maures à l'ouest et de l'Esterel à l'est, la basse vallée de l'Argens ;

- Le Rocher, site classé ;
- Un patrimoine bâti important (dont quatre monuments historiques) ;
- Des milieux agricoles et naturels supports du paysage communal.

De fait, le PADD dédie un axe à la valorisation des paysages naturels, agricoles et urbains (axe 1.2), et inscrit de préserver les espaces de respiration paysagères, le site du Rocher ou la structure urbaine du Village, etc.

Comme énoncé précédemment au sujet de la préservation des milieux naturels, le zonage A, et plus spécifiquement le zonage Aa, permet le maintien de l'agriculture à l'origine de la fonctionnalité et de la biodiversité spécifique à ces espaces, tout en offrant à la fois un niveau de protection homogène et adapté sur ces vastes ensembles, de fait il en préserve le caractère paysager typique. Il en est de même pour le zonage N, qui assure en parallèle un niveau de protection cohérent avec leur bon état de conservation et leur caractère de grand ensemble naturel. Celui-ci est notamment décliné en Np qui correspond aux espaces naturels remarquables à protéger, en Nn, qui protège des secteurs en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels.

De plus, le règlement recense 33 éléments ponctuels de patrimoine bâti, 25 arbres remarquables et des secteurs patrimoniaux couvrant au total 79 ha qui font l'objet d'une attention particulière (L151-19).

Les OAP comportent des prescriptions paysagères (stationnement paysager, encadrement des volumes et traitement des franges, intégration architecturale dans la parcelle et le tissu environnant, maintien des perspectives paysagères, etc.).