



Plan Local d'Urbanisme

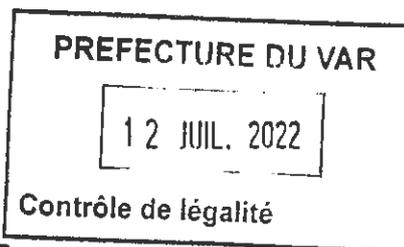


ROQUEBRUNE
sur-Argens

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1 Diagnostic territorial

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

VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du 07 JUIL. 2022

Le Maire



CAYRON

Tome I

RAPPORT DE PRESENTATION

1-1 Diagnostic territorial

PLU arrêté le 6 octobre 2021

PLU approuvé le 7 juillet 2022

Sommaire

1. Mise en contexte du secteur d'études	4
1.1 La région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le département du Var : des terres de contrastes	4
1.2 Roquebrune-sur-Argens et sa place au sein de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée	5
2. Roquebrune-sur-Argens, un territoire polarisé lié à son histoire	7
2.1 Roquebrune-sur-Argens au fil du temps	7
2.2 Le territoire communal aujourd'hui	10
2.3 Les secteurs d'urbanisation secondaires	11
3. Le profil socio-démographique roquebrunois	13
3.1 Un territoire roquebrunois dense à la démographie croissante	13
3.2 La répartition de la population sur le territoire communal	14
3.3 Structure de la population	15
3.4 L'évolution des ménages sur le territoire communal et intercommunal	16
3.5 Le niveau de vie	17
4. L'habitat	18
4.1 Composition du parc de logement	18
4.2 Evolution récente de la construction	19
4.3 Typologie des logements	20
4.4 Le parc locatif social	22
4.5 Enjeux démographiques et d'habitat	24
5. L'économie de la commune	26
5.1 La population active sur le territoire	26
5.2 Le chômage et son évolution sur le territoire communal et supra-communal	26
5.3 Le niveau de formation	27
5.4 La répartition des catégories socio-professionnelles dans la population active	27
5.5 Les mobilités professionnelles, des flux majeurs vers l'extérieur	28
5.6 Les emplois locaux	29
5.7 L'évolution des sphères économiques au fil des années	29
5.8 Une économie touristique dynamique et porteuse	30
5.9 Le commerce à l'échelle de la commune et des pôles urbains	34
5.10 Le foncier d'activité	36
5.11 Enjeux économiques basés sur le commerce	41
6. Une économie agricole marquée	41
6.1 Les surfaces agricoles utiles roquebrunoises	41
6.2 Des activités agricoles ciblées	43
6.3 Structure foncière agricole sur la commune	45
6.4 Un marché rural mixte, sous forte influence du résidentiel	49
7. Les morphologies urbaines	53
7.1 Les typologies des tissus urbains roquebrunois	53
7.2 Typologies urbaines des pôles principaux	53
7.3 Les typologies urbaines des secteurs d'urbanisation secondaires	64
7.4 Les enjeux urbains	69
8. La consommation d'espaces agricole et naturels	70
8.1 Sources et méthodologie	70
8.2 Cas des parcelles de plus de 20.000 m ² et de moins de 50m ² urbanisées	70
8.3 L'espace urbanisé au 1 ^{er} janvier 2019	70
8.4 Consommation d'espace générale depuis 10 ans	71
8.5 Une consommation foncière principalement à usage d'habitat qui s'améliore	75
8.6 Une productivité résidentielle en croissance	75
8.7 Consommation foncière due aux activités	76
9. Analyse des capacités de densification et de mutabilité	77
9.1 Préalable	77
9.2 La méthode	77
9.3 Les résultats de l'analyse	77
10. Le littoral roquebrunois orienté vers le tourisme	78
10.1 La station balnéaire	78
10.2 Les ports	78
10.3 Le sentier du littoral	79
10.4 Enjeux économiques basés principalement sur le tourisme	81
11. Les équipements et les services présents sur le territoire	82
11.1 Equipements administratifs	82
11.2 Equipements scolaires	82
11.3 Equipements Culturels	84
11.4 Equipements sportifs	84
11.5 Equipements sanitaires et sociaux	84
12. Les réseaux de transports, les mobilités et les déplacements	86
12.1 Les infrastructures routières et autoroutières	86

12.2 Une forte connexion avec l'intercommunalité	86
12.3 Trafics	88
12.4 Réseau ferroviaire	92
12.5 Réseau aérien	92
12.6 Les transports collectifs	93
12.7 Les modes de déplacements doux	95
12.8 L'offre de stationnement	97
12.9 Enjeux liés aux transports et mobilités	98
13. Les réseaux d'eau	100
13.1 L'assainissement collectif	100
13.2 Les besoins	100
13.3 Les stations d'épurations communales	100
13.4 L'assainissement non collectif	101
14. Eau potable	102
14.1 Fonctionnement du réseau d'AEP sur la commune	102
14.2 Les usines de potabilisation	102
14.3 Les conduites et réservoirs	103
14.4 Evolution de la consommation et rendement du réseau	104
14.5 Renouvellement des réseaux	104
15. Eaux pluviales	105
16. Les réseaux numériques et de communication	106
16.1 Le Haut débit	106
16.2 La Fibre optique	107
17. Conclusions du diagnostic territorial	108

1. Mise en contexte du secteur d'études

La commune de Roquebrune-sur-Argens appartient au département du Var (83) et à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA).

Les différents contextes démographiques et économiques de l'arc méditerranéen sont particulièrement attractifs et participent largement au développement et à la dynamique des communes qui le compose. Il est essentiel de replacer la commune de Roquebrune-sur-Argens dans les différentes échelles territoriales dans lesquelles elle s'insère. En effet, certaines dynamiques interdépendantes au sein des échelles territoriales larges peuvent en expliquer d'autres, à l'échelle communale, et permettre ainsi une meilleure compréhension de la perception globale des territoires qui se superposent.

Les territoires supra-communaux décrits ci-après sont régis par des lois, plans et programmes que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquebrune-sur-Argens doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible. Ces documents sont présentés dans le tome C – *Contexte réglementaire* du présent dossier.

1.1 La région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le département du Var : des terres de contrastes

Par son histoire et sa situation géographique, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur cultive une double appartenance, méditerranéenne et européenne, favorable à la construction d'un espace euro-méditerranéen. Elle occupe une place privilégiée assurant la continuité de l'arc méditerranéen avec les régions littorales espagnoles, italiennes.

La région présente des paysages variés de qualité, entre soleil, paysages boisés et sols largement irrigués, entre la mer Méditerranée et le massif Alpin.

Avec ses 2 900 heures d'ensoleillement annuelles, elle est reconnue pour la richesse de son environnement. Elle ne compte pas moins de 4 des 10 parcs nationaux, 6 Parcs Naturels Régionaux (PNR ; 3 de plus sont en projet) sur les 48 PNR Français, 11 Réserves Naturelles Nationales (RNN), 6 Réserves Naturelles Régionales et 4 Réserves de Biosphère. Ainsi, sur les 193 espèces végétales protégées au niveau national, 169 sont recensées dans le périmètre régional.

Les éléments constitutifs de cette richesse (diversité des paysages, mer, rivières et lacs, espaces naturels, la montagne...) sont autant de ressources qui favorisent son attractivité en France comme dans le monde. Cela entraîne certaines dynamiques structurantes pour le développement du territoire : notamment le tourisme et le développement résidentiel. Cet environnement subit toutefois depuis plusieurs années d'importantes pressions qui renforcent sa vulnérabilité, particulièrement sur la partie littorale où la saturation urbaine est très forte.

Démographiquement, sur une superficie de 31 400 km², la région PACA compte :

- Une population de 5 millions d'habitants (INSEE 2016),
- Une répartition de 78% de sa population dans les 4 plus grands pôles urbains (Aix-Marseille, Nice, Toulon et Avignon),
- Un solde migratoire¹ de +0,2% par an autant que le solde naturel (+0,2%/an)

¹ Echange avec les autres régions françaises et l'étranger

La population a augmenté dans les six départements de la région PACA depuis 1982 : de 1 160 habitants supplémentaires par an dans les Hautes-Alpes à 10 500 dans le Var. 80% de la population s'est installée dans l'un des trois départements du littoral. Le Var est celui qui a le plus contribué à la croissance démographique de la région.

Le département du Var est ainsi caractérisé par :

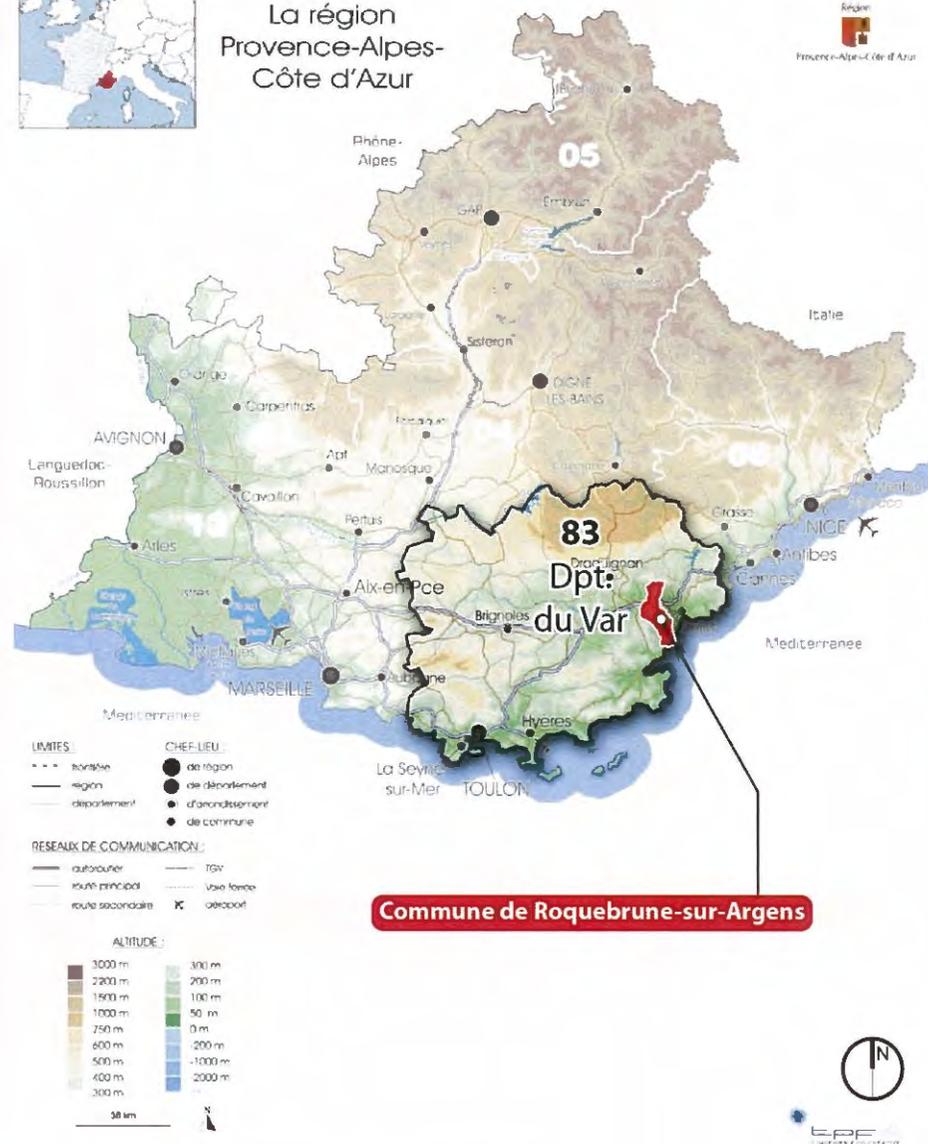
- Sa superficie de presque 6 000 km², dont près de 58,3% sont des espaces boisés,
- 420 km de littoral (îles incluse),
- Une population de plus d'un million d'habitants (1 055 821 d'habitants en 2016), majoritairement concentrée dans la zone urbaine de Toulon,
- Plus de 30% de la population âgée de 60 ans et plus,
- Une économie principalement basée sur le tourisme et deux hyper-centres économiques (situés vers Toulon, où se trouve une grande industrie compétitive, et à Fréjus-Saint-Raphaël, spécialisé dans les services et hautes technologies).

La commune dans la Région PACA

échelle graphique - Source Tpf



La région Provence-Alpes- Côte d'Azur



Carte 1 : Localisation de la commune de Roquebrune-sur-Argens

1.2 Roquebrune-sur-Argens et sa place au sein de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

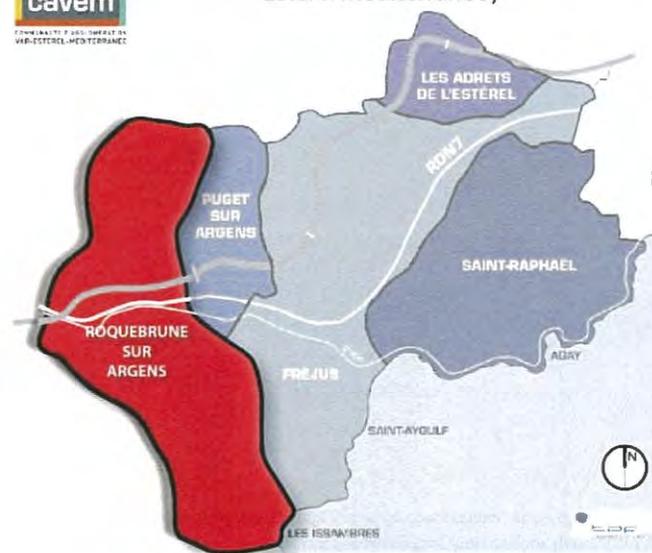
La commune de Roquebrune-sur-Argens fait partie de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM). La CAVEM est composée de 5 communes : Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens, Fréjus, Saint-Raphaël et Les Adrets-de-l'Estérel.

La CAVEM résulte de la fusion, au 1^{er} janvier 2013, entre la Communauté d'Agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël (CAFSR) et la Communauté de Communes Pays Mer Estérel (CCPME, composé en 2010 de Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens).

La commune dans la CAVEM
sans échelle - Source Tpf



CAVEM (Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée)



Carte 2 : Roquebrune-sur-Argens, une commune de la CAVEM

Le territoire de l'intercommunalité s'étire sous la forme d'un croissant dont la courbure souligne le rivage de la méditerranée sur environ 27,5 km de large et 25 km de long. Ce territoire est caractérisé par :

- Sa superficie de 35 000 hectares,
- Une population s'élevant à plus de 100 000 habitants en 2014, soit 10,7% de la population varoise, qui s'accroît fortement avec le tourisme en période estivale (alors estimée à plus de 290 000 habitants),
- Un secteur central constitué par la continuité urbaine Saint-Raphaël/Fréjus/Puget-sur-Argens, présentant une densité urbaine forte tant en termes de logements que de pôles d'emplois, de services, d'équipements, etc.,

- 80% des emplois liés à la filière tertiaire, notamment à l'activité commerciale représentée par l'hôtellerie et la restauration.

Le territoire de la CAVEM, au même titre que celui de Roquebrune-sur-Argens, est un territoire dit de frange. En effet, la CAVEM est en limite sud-orientale du littoral azuréen, bénéficiant d'une situation d'interface favorable à sa dynamique et son développement. Une situation privilégiée de pivot incontournable entre le Var et les Alpes Maritimes, dans la continuité des communes de Saint-Tropez et de Sainte-Maxime, portes d'entrée du littoral azuréen.

La CAVEM bénéficie des dynamiques régionales de l'Est vers l'Ouest du continuum azuréen. En effet, une grande partie des flux de transit provient des communes de l'Est des Alpes Maritimes.

A elles seules, les communes de Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël et Fréjus positionnent la CAVEM en seconde aire urbaine du Var, après celle de Toulon, et devant celle de Draguignan. Alors que dans ces trois communes précitées, la population des centres urbains diminue, celle de Roquebrune-sur-Argens à contrario, augmente.

La recherche d'un meilleur cadre de vie et la priorité donnée à l'habitat individuel met Roquebrune-sur-Argens en première ligne, avec les Adrets de l'Estérel, dans la migration de la population depuis l'hyper-centre. Le territoire de la CAVEM assiste à un glissement du résidentiel vers l'Ouest, influençant le territoire Roquebrunois.

1.2.1 La place de Roquebrune-sur-Argens dans le SCoT et le PLH de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Dans le SCoT de la CAVEM, approuvé le 11 décembre 2017, la commune de Roquebrune est divisée en deux entités.

Au sud, les Issambres sont intégrés dans une « Agglomération Littorale », qui regroupe aussi Saint Aygulf à Fréjus. Le SCoT entend modérer l'extension de l'urbanisation et la densification de ces territoires en raison des risques naturels et des enjeux paysagers et environnementaux. La vocation touristique de ce territoire est confirmée.

Le reste du territoire constitue l'« Arc Ouest Roquebrunois », un axe d'espaces urbains en affirmation. Par rapport au cœur de l'agglomération, Puget-Fréjus-Saint-Raphaël, très dense, Roquebrune se distingue par les coupures d'urbanisation entre ses espaces urbanisés. Le SCoT entend maintenir ces coupures tout en intensifiant l'urbanisation dans chacune des centralités de la commune (le Village, La Bouverie).

Par ailleurs, le SCoT prévoit de renforcer la vocation agricole de la Basse Vallée de l'Argens tout en luttant contre le risque d'inondation. Cela passe par la création de « hameaux agricoles », hors des zones inondables, qui regrouperaient logements, sièges d'exploitation, équipements et espaces de stockage pour les agriculteurs. Le SCoT souhaite aussi positionner la Basse Vallée de l'Argens comme un « territoire agricole national de référence » en misant sur l'innovation dans l'urbanisme agricole.

Au regard du renforcement des droits à construire que prône la loi ALLUR, le PADD de la Cavem énonce quelques orientations afin de maîtriser l'urbanisation sur les Issambres, quartier roquebrunois proche du rivage considéré comme un espace paysager d'intérêt.

L'affirmation de la commune en tant que grande centralité existante se traduit par la consolidation de ses fonctions d'accueil et des services de centralités du SCoT qu'elle concentre dans son centre-ville mais également en renforçant le quartier de la Bouverie en tant qu'entité urbaine structurante de la Cavem.

Roquebrune-sur-Argens est également au cœur d'un renouvellement urbain prévue par le SCoT. Les noyaux urbains de la Bouverie, des Issambres et du centre-ville de la commune sont des centralités existantes à sauvegarder où il

est d'ailleurs important de contrôler l'étalement urbain aux abords des zones naturelles et agricoles tout en garantissant un développement mixte de l'urbanisation au sein de ses noyaux.

En matière de renouvellement urbain, la commune dispose d'un « potentiel de mutabilité plus fin » et doit donc prendre des prédispositions adéquates pour détecter précisément ce que le SCoT définit comme unité prioritaire de renouvellement urbain (secteurs déjà urbanisés d'au moins 1ha). Les secteurs que le DOO vise sur la commune sont le cœur de village de Roquebrune et la Bouverie. Ces secteurs devront faire l'objet d'une OAP permettant le développement de l'habitat mais également la mise en place de conditions favorables pour l'installation d'équipements publics, et de commerces pour assurer une mixité urbaine. Sur la commune, 58 hectares sont répertoriés comme urbanisation nouvelle d'accompagnement. Ce sont des secteurs non urbanisés à l'intérieur de zones qui le sont déjà et qui sont donc à intégrer dans les réseaux de transports en commune.

Dans ses prévisions pour l'année 2035, le SCoT de la Cavem prévoit une production de logements égale à 22 000 d'ici 20 ans. Roquebrune-sur-Argens verra sa population augmenter de 1500 habitants et devra donc réaliser 3 150 logements en 20 ans.



Carte 3 : Armature urbaine et périmètre du SCoT de la Cavem, SCoT Cavem 2017

Dans le programme local de l'habitat de la Cavem qui se projette jusqu'en 2023, l'intercommunalité a pour ambition de réaliser 1 220 logements par an. Roquebrune-sur-Argens devra construire 175 logements neufs par an pour atteindre l'objectif fixé par la Cavem à l'horizon 2023. Dans ces 175 logements par an, 57% soit 100 logements concernera la production de logement locatif social.

2. Roquebrune-sur-Argens, un territoire polarisé lié à son histoire

2.1 Roquebrune-sur-Argens au fil du temps

Idéalement placé au pied de son célèbre Rocher, c'est mille ans d'histoire et plus de cent mille ans de préhistoire. L'histoire du Village de Roquebrune-sur-Argens commence aux environs de l'an 1000, autour d'une position fortifiée : le Castrum. Plus tard, le Village s'agrandit avec l'apparition des célèbres « portiques », maisons à arcades situées à côté d'un superbe beffroi et d'une grande église paroissiale de style flamboyant.

2.1.1 Une préhistoire remontant au Paléolithique

Jusque dans les années 1960, aucun site préhistorique n'avait été découvert dans le Var. Les premières découvertes furent celles du complexe préhistorique de la Bouverie et de la grotte de Colle Rousse.

Au **Paléolithique moyen**, deux sites de l'homme de Néandertal ont été découverts. Le premier est un site en plein air implanté sur une haute terrasse du Blavet. Le second est une grotte, la grotte Patricia, probablement habitée pendant les périodes froides.

Le **Paléolithique supérieur** voit apparaître l'homme de Cro-Magnon dans une période de glaciation planétaire. Avec des conditions plus clémentes par sa position en bord de Méditerranée, Roquebrune-sur-Argens a été habité sur tout son territoire, pendant le Paléolithique supérieur. La grotte Patricia n'a été qu'occasionnellement occupée durant cette période. En revanche, le site de la Bouverie, et notamment la grotte Bouverie a été habitée de façon quasi-permanente. C'est durant cette même période que les premiers hommes s'installèrent sur le territoire de l'actuel Village. Les préhistoriens ont nommé *bouvérien* une phase du paléolithique, remarquable par ses grattoirs ronds et sa miniaturisation, en rapport avec le site de la Bouverie où la découverte de silex a apporté une nouvelle connaissance.

Au **Néolithique**, période de grandes innovations pour l'être humain dans tous les domaines (culture, domestication, céramique...), les traces de vie sur le territoire communal sont rares en comparaison au Paléolithique. L'homme occupait certainement la plaine de l'Argens, et les vestiges ont été enfouis sous les alluvions du fleuve.

C'est au **Chalcolithique**, avec la découverte du Cuivre, que les traces sont les plus marquantes sur le territoire de Roquebrune-sur-Argens. Appelés aussi la « Civilisation des Mégalithes », les Chalcolithiques ont laissé de nombreuses traces :

Des menhirs : celui de Payrevalade aux Pétignons est encore aujourd'hui présent au bord d'un chemin, une pierre à cupules, toujours aux Pétignons : c'est une grande dalle de grès creusée de cinq cupules reliées par des traits profondément gravés, les dolmens répertoriés sur la commune de Roquebrune-sur-Argens étaient situés sur les collines dominant la mer et toujours dans des lieux élevés en altitude (environ 200 m), permettant des panoramas paysagers (dolmens de la Gaillarde, de l'Agriotier...).

L'**âge du bronze** fût marqué par l'édifice de sites fortifiés en sommets de collines, difficiles d'accès, permettant de voir les envahisseurs arrivés de loin. Repliées et isolées des grands axes de communication, cette civilisation ne progressa que très peu sur le territoire.

Lors de l'**âge de fer**, au-delà des textes antiques relatant la Protohistoire des peuplades locales, de nombreux vestiges archéologiques permettent de reconstituer l'existence des occupants du territoire communal. Parmi ces

vestiges, il en est un qui caractérise cette période, c'est l'*Oppidum* (enceintes faites en pierres sèches dont les ruines couronnent bon nombre de sommets).

L'homme de l'âge de fer est à la fois agriculteur, pasteur, et exploitait comme ses prédécesseurs, la vallée de l'Argens. Sur le territoire de la commune, l'oppidum le plus septentrional était situé sur le sommet du Collet Redon. Il était protégé par deux murs concentriques qui ont été en partie détruits pour implanter le réservoir d'eau. Au Sud-Est du vieux Village, le Castellar, est construit à 160 mètres d'altitude sur une éminence dominant la Galande. Plus au Sud, l'oppidum de la Flûte, à 340 mètres d'altitude constituait en ce point culminant des Maures Orientales, un poste d'observation idéal. Mais c'est sur le Rocher que sont concentrés la plupart des vestiges contemporains de l'âge de fer.

Toutes ces peuplades verront leur vie bouleversée par l'occupation romaine.

2.1.2 Roquebrune de la Rome Antique

Roquebrune-sur-Argens n'est pas une ville romaine. Elle a fait partie de la cité romaine de *Forum Julii*, aujourd'hui connue sous le nom de Fréjus.

Les sites d'époque romaine sont difficilement rattachables à des structures d'habitat bien définies : ils s'éparpillent le long des voies de communication, comme la vallée du Fournel et du Blavet, sur les premiers contreforts des Maures au Sud de la départementale 7, sur les terrasses au Nord. L'Argens (nommé à l'époque « *Argentum flumen* ») forme une barrière qui coupe le territoire de Roquebrune-sur-Argens de celui de la cité Foro-Julienne. Les sites de plaine correspondent à des sites d'épandage (La Valette, Le Bouisset, La Gaudine) tandis que les sites de hauteur sont des sites d'habitats (Raton, La Garonnette, les Escaravatières).

Ces constatations permettent d'établir un schéma rationnel du paysage rural de la commune à l'époque romaine : l'Argens, le Blavet et le Fournel servant de limites aux domaines, les habitats se concentrent sur les hauteurs et les ruptures de pente afin de ménager les espaces cultivables et de se mettre à l'abri des inondations. Les quartiers du Fournel sur la rive droite et de la Bouverie sur la rive gauche apparaissent comme des lieux de focalisation, par leur densité des habitats ruraux antiques autour d'une plaine fertile et de terrasses.

Plus tard, c'est une voie romaine qui traversa le territoire de la commune. Une borne militaire datant de cette époque fut découverte en 1863 sous le maître-hôtel de l'église paroissiale. Elle portait comme inscription IMP. CAESAR AVGVSTVS. IMP. X TRIBVNICIA PODESTATE XI IIIII.

C'est entre le VIII^{ème} siècle et le XI^{ème} siècle que le premier village fut fondé, au sommet du Pétignon, sous le nom latin de *Rocca Bruna* en référence au rocher brun qui surplombe l'actuelle agglomération.

2.1.3 Moyen Âge

La basse vallée de l'Argens est au Moyen Âge une plaine céréalière entourée de montagnes boisées et destinées à l'élevage, des « Maures » ouverte au défrichement, à l'essartage, mais dont la fertilité est vite épuisée. Le fleuve isole la « vallée de Roquebrune-sur-Argens et de Villepey », comme elle est appelée au XI^{ème} siècle, du territoire de Palayson.

Le territoire municipal d'aujourd'hui est partagé au Moyen Âge entre trois territoires indépendants, liés par l'économie et séparés autant qu'unis par le fleuve. Les trois premières implantations d'habitations de la commune se concentrèrent alors à Palayson, au Nord, sur la rive droite du fleuve, à Villepey, et près de l'actuel Village de Roquebrune-sur-Argens. C'est ce dernier lieu qui prit peu à peu de l'ampleur sur les deux autres. Le concile de

Vienne, convoqué par le pape Clément V, se réunit entre octobre 1311 et mai 1312 pour discuter de l'avenir de l'Ordre du Temple.

Peu après ce concile, à l'entrée du Village, dans un mur extérieur de la chapelle Saint-Pierre a été inhumé, la tête en bas, un Templier.

La mort de la reine Jeanne 1^{ère} ouvre une crise de succession à la tête du comté de Provence, les villes de l'Union d'Aix (1382-1387) soutenant Charles de Duras contre Louis 1^{er} d'Anjou. Puis, Aix se soumet en octobre 1387, ce qui précipite le ralliement des carlistes, dont le seigneur de Roquebrune-sur-Argens, Antoine de Villeneuve. Alors qu'il soutenait Charles de Duras depuis plusieurs années, il rejoint avec ses deux frères seigneurs de Gourdon et Barrême le camp angevin et obtient un « chapitre de paix » de Marie de Châtillon le 2 janvier 1388 et prête hommage à Louis II d'Anjou, âgé de dix ans. La communauté de Roquebrune-sur-Argens est conquise par le parti angevin au début de la guerre (avant 1385).

Le Village passa tout le Moyen Âge dans l'isolement à l'abri de ses murailles, évitant aussi bien les envahisseurs que les épidémies, telle la peste noire. La construction de l'église paroissiale fut achevée en 1535.

2.1.4 Temps modernes

A partir du XV^{ème} siècle, le Village devenu trop petit, encadré par ses remparts, il fallut construire en dehors et réaménager les rues. On construisit alors la Place Haute et ses arcades.

Le XVI^{ème} siècle est pour le Village, une grande période d'urbanisation et d'embellissement. L'une des réalisations les plus marquantes est la construction d'une grande église paroissiale, l'église paroissiale « Saint-Pierre-et-Saint-Paul » (inscrite aux monuments historiques en 1987), répondant aux besoins de la population. Le beffroi, érigé à peu près à la même époque, doté d'une cloche d'alarme puis d'une horloge, rythme pour la première fois la vie de la communauté du Village. Sous le beffroi, un passage voûté donne accès aux quartiers en dehors des murs des remparts, qui vont se développer rapidement. Les habitations à l'extérieur de l'enceinte du Village, qui étaient jusqu'alors disséminées, ou regroupées le long de la rue Droite, finirent par s'ordonner de manière concentrique par rapport à la ligne des remparts. Apparaissent alors des portiques, ces maisons à arcades qui font le charme du vieux Village.

Au début du XVII^{ème} siècle, en 1608, le cadastre fait connaître la rue Neuve, la place (actuelle place de la République), la Roguère, la rue Droite (aujourd'hui Grande Rue), la rue des Lauzes, la rue du Four, la rue Saint-Esprit et la rue du Pin. Le Village vivait, à cette époque, de la récolte de multiples cultures.

La croissance du Village se poursuit et s'accéléra au XVIII^{ème} siècle. En 1765, Roquebrune-sur-Argens compte 1 551 habitants.

Au moment de la Révolution de 1789, l'histoire de Roquebrune-sur-Argens se calque sur l'histoire de la France. On y retrouve les mêmes têtes de chapitres. Mais le Village n'est pas très grand et éloigné de tout centre urbain important. Les événements y sont vécus plus paisiblement. Ils sont en quelque sorte amortis, atténués.

Au XIX^{ème} siècle, le Village commença à s'ouvrir au monde grâce à la mise en service du Pont d'Argens en 1829 qui permit à Roquebrune-sur-Argens de rejoindre la route d'Italie. Sa construction avait été décidée en 1783 par la municipalité de Jean Baptiste Jaubert. Il aura donc fallu 45 ans pour le voir construit. Cependant, l'entrée dans l'ère moderne rend le pont historique insuffisant face au développement. Ainsi, un nouveau pont moderne est construit en 1982 juste à côté de l'ancien, effaçant quasiment ce dernier du paysage.

Et un peu plus tard, en 1863, c'est la prolongation du chemin de fer et la construction de sa gare, qui donna un regain à l'économie du Village par la vente des productions agricoles. L'arrivée du chemin de fer joua un rôle de

détonateur dans la dynamique du territoire : un désir de communication et d'ouverture se manifeste alors un peu partout, et dans tous les domaines, mais principalement dans l'écoulement des produits agricoles. S'en suit la création de la coopérative viticole en 1913.

Jusqu'à la seconde guerre mondiale, assez peu de choses changèrent sur le territoire roquebrunois depuis l'expansion démographique du XVII^{ème} siècle, commune à tous les bourgs français. La première moitié du XX^{ème} siècle est encore pour les roquebrunois un univers à 3 éléments : le Village, les champs, la forêt. Toutes les activités, métiers et aspects de l'habitat sont liés à ces trois piliers de l'existence de la commune. Cette dernière voit sa dynamique reprendre avec l'après-guerre, et les reconstructions.

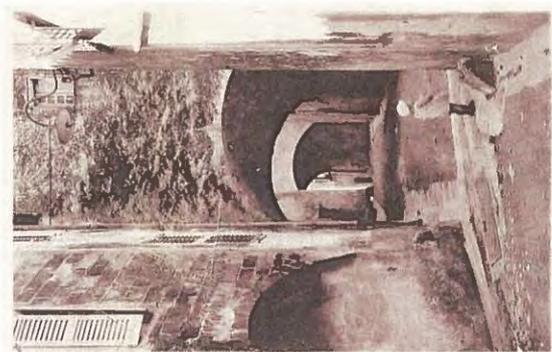
Né sur le littoral sambracitain dans les années 30, le ski nautique s'est développé sur la commune de Roquebrune-sur-Argens et la première structure d'entraînement de haut niveau de ski nautique est apparue au lac Vaudois dans les années 1980. La commune a même reçu les championnats du monde en 1995. Cette pratique est ancrée désormais dans l'histoire communale.

Depuis la deuxième guerre mondiale, l'activité portuaire s'est développée, avec la mise en place de concessions privées au port de San Peire et d'une gestion associative pour le port Féréol ; le port Soleil n'étant pas conçu dans le but d'avoir une véritable activité portuaire.

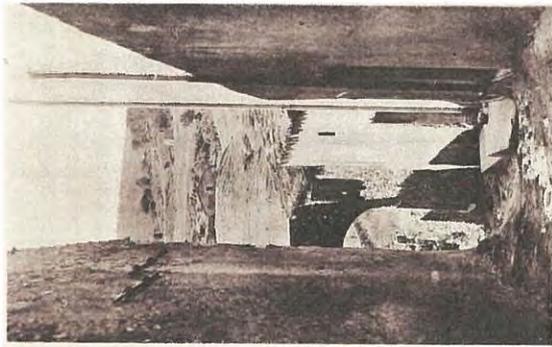
Puis le développement du tourisme s'est accéléré avec la création de nombreuses Zones d'Aménagement Concerté comportant des résidences de tourisme aux Issambres, et des domaines de type Parcs résidentiels de Loisirs tels que le Domaine des Baux ou encore celui des Deux Collines.

L'affirmation du caractère touristique de la commune a ainsi renforcé l'identité déjà agricole et balnéaire qui était la sienne auparavant.

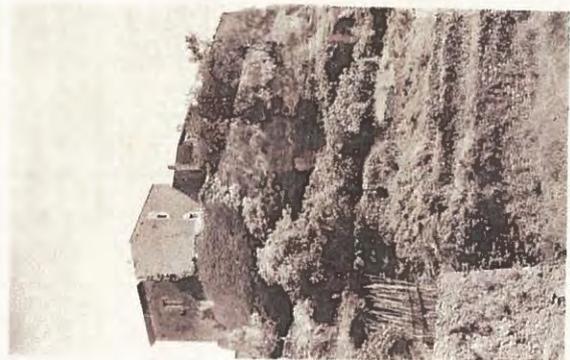
Dans les années 1980-1990, le développement résidentiel du quartier de la Bouverie s'est appuyé sur des prix plus abordables permettant de toucher des jeunes ménages et des retraités.



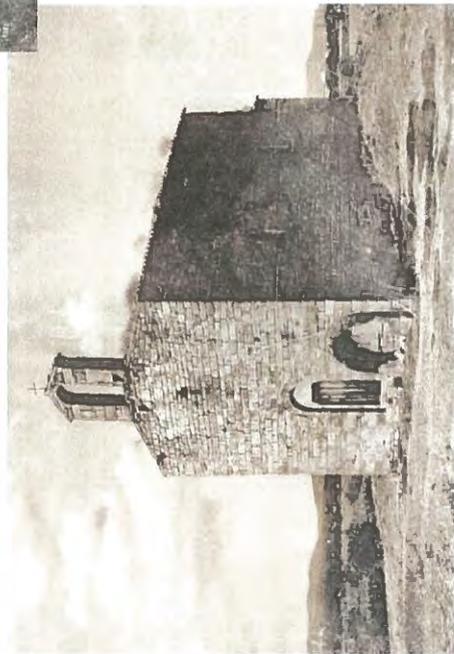
2. ROQUEBRUNE (Var) — Une rue du Village



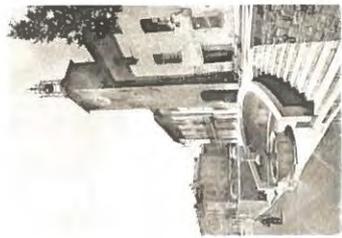
6. ROQUEBRUNE (Var) — Rue pittoresque. Vue sur la campagne.



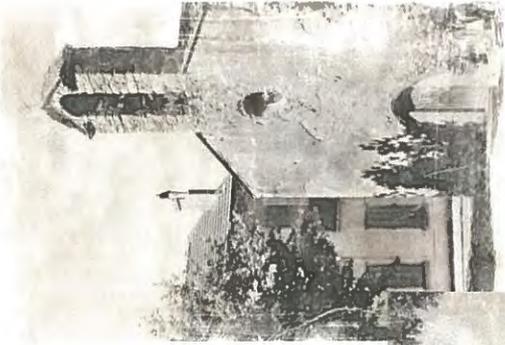
13. ROQUEBRUNE (Var) — Le Presbytère.



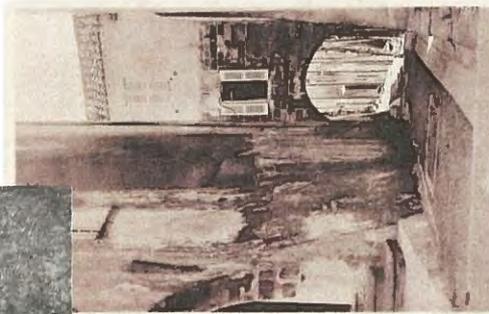
14. ROQUEBRUNE (Var) — Rue de Pin.



16. ROQUEBRUNE (Var) — Rue de Pin.



17. ROQUEBRUNE (Var) — Rue de Pin.



18. ROQUEBRUNE (Var) — Rue de Pin.

Figure 1 : Ensemble de cartes, postales et photos anciennes
(Source : Commune de Roquebrune-sur-Argens —
« Roquebrune au fil du temps Ed. Rivages Communication)

2.2 Le territoire communal aujourd'hui

Roquebrune-sur-Argens est l'une des communes les plus étendues de l'Est Varois : elle couvre un territoire de près de 10 600 hectares, soit la surface de Paris intra-muros, qui s'étend sur 20 km du Nord au Sud, des falaises rouges de l'Estérel occidental aux plages de sable et aux calanques des Issambres.

L'axe de la commune est la plaine de l'Argens, l'une des plaines alluviales les plus riches d'Europe. Elle est également une large voie de communication entre l'Ouest et l'Est du département du Var. Ce sont les limons de l'Argens qui ont enrichis et nivelés la plaine au fil des millénaires, déterminant ainsi la vocation agricole et le refuge des habitants sur les premiers contreforts du « Rocher » formant, ensuite le Village historique de Roquebrune-sur-Argens.

La population n'a que peu augmenté jusqu'au milieu du siècle dernier. Dès lors, le littoral s'est rapidement développé, les Issambres formant, après le Village historique, un deuxième pôle d'habitat à vocation résidentielle et touristique. Au milieu des années 60, des lotissements successifs ont été créés dans le quartier de la Bouverie, sur le plateau boisé proche des falaises de l'Estérel, engendrant ainsi un troisième pôle d'habitat. Depuis, la Bouverie s'est considérablement développée.

La population actuelle, de plus de 12 000 habitants, reste modérée, si l'on considère une densité d'une personne par hectare. Entre ces multiples foyers de peuplement, il reste d'immenses zones inhabitées.

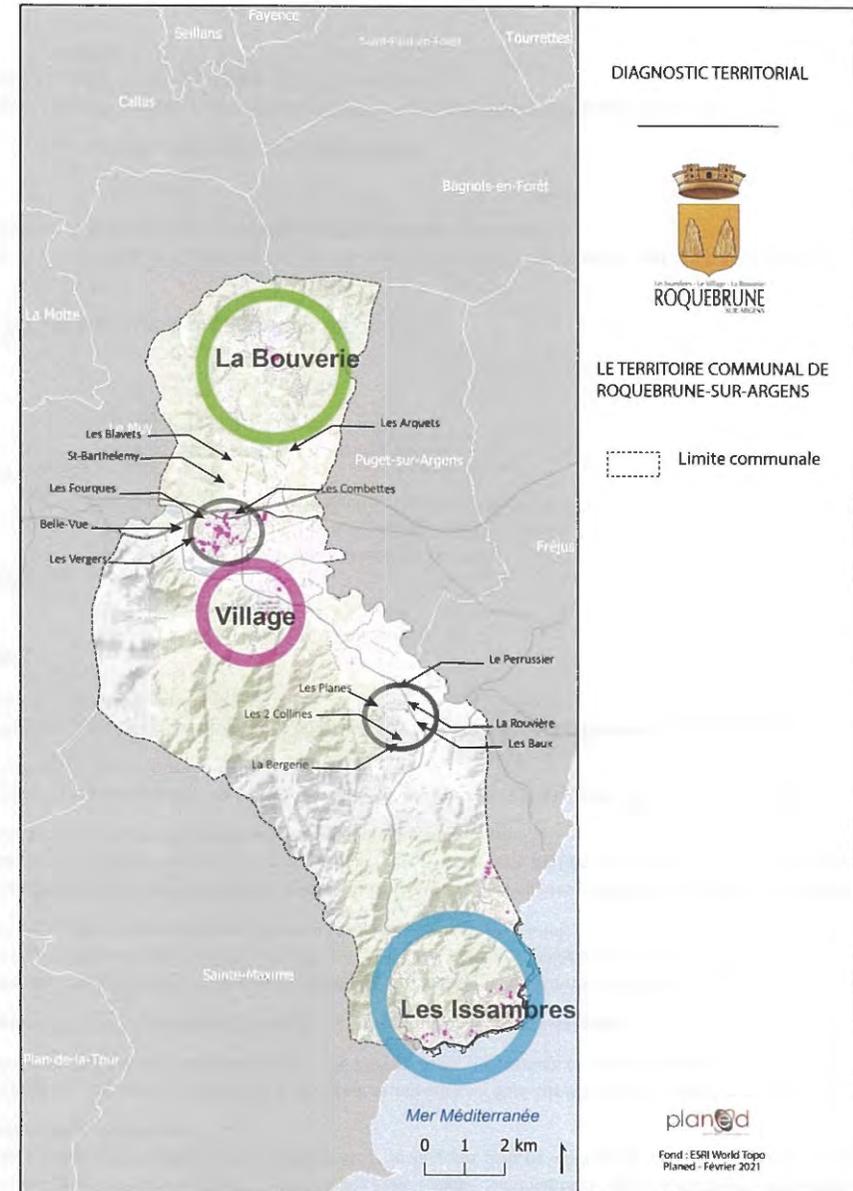
Le cadre physique de la commune de Roquebrune-sur-Argens est conditionné par trois massifs anciens : l'Estérel, les Maures, et le Rocher de Roquebrune-sur-Argens. Entre ces massifs, l'espace est occupé par un plateau mi-agricole, mi-boisé, qui descend en pente douce de l'Estérel vers la vallée : la plaine de l'Argens. L'horizontalité de cette dernière a été déterminée par l'alluvionnement du fleuve au fil des siècles, nivelant toutes les dépressions, noyant la base des Maures et celle du Rocher en donnant l'impression que ces deux massifs plongent dans les sédiments.

Le littoral de la commune de Roquebrune-sur-Argens est bordé par la Méditerranée sur un linéaire de 6,5 km ; il est constitué d'une succession de 8 plages et de 2 calanques préservées de l'urbanisation.

2.2.1 Trois pôles de vie dans un territoire dans un environnement très présent

La commune est constituée de 3 pôles de vie :

- Au centre, le Village historique, positionné en versant Nord/Nord-Est du Rocher, en rive droite de l'Argens,
- Au Nord, La Bouverie, constitué principalement d'habitat résidentiel permanent développé sous forme de lotissements de maisons individuelles ou petits immeubles mitoyens en R+2,
- Au Sud, le quartier littoral des Issambres, qui participe à l'unité géographique et paysagère du Golfe de Saint-Tropez, dont la vocation principale est touristique.



Carte 4 : Localisation des quartiers d'habitation sur le territoire communal

Le Village, un cœur villageois essentiel à Roquebrune

Le cœur de la commune s'est développé en 998 avec la construction du domaine de Palayson et de son église, par l'abbaye de Lerins. Village fortifié typique de Provence, il est le lieu de vie privilégié des familles les plus anciennes du territoire.

Le centre historique est un secteur relativement complexe, entièrement classé au titre du patrimoine historique. Il est le siège de la découverte, tant sur le plan patrimonial, que gastronomique. Il mêle à la fois vieilles bâtisses et constructions modernes, notamment avec les différents quartiers pavillonnaires qui se sont développés autour de lui. Il est le point de passage et de traversée obligatoire de la commune dans le sens Nord/Sud. En effet, une de ses caractéristiques principales est son positionnement à proximité directe de grands axes de déplacement : RDN7, autoroute A8, voie ferrée.

Au Nord : La Bouverie

Le nom "La Bouverie" vient du provençal "bouvariè", "la bergerie" car lorsque l'endroit fut découvert, il n'y avait qu'une seule bergerie. Localisé à l'extrémité Nord de la commune de Roquebrune-sur-Argens, le quartier de la Bouverie est relativement récent.

Ce quartier résidentiel est situé dans un cadre de falaises ocre où dominent des pinèdes et forêts de pins parasols. Ce quartier est, entre autres, constitué de la forêt domaniale de Palayson, des barres rocheuses de la Colle du Rouet et de Bagnols au milieu desquelles serpentent les Gorges du Blavet.

Secteur principalement constitué de résidences pavillonnaires, il s'agit du pôle urbain principal le plus récent de la commune. En effet, en 1966, après l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement du Domaine de la Bouverie sont créés les trois premiers « villages » : les Agates, les Emeraudes, et les Arbousiers, en tout, 28 lots. Ils seront suivis en 1967 des Pins Parasols et du Cantadou, plus importants, puisque comportant 190 villas de 3 types livrées clés en main. Un an plus tard, le Caloussu avec ses 92 lots est commercialisé tandis qu'est édifié un grand ensemble de standing « Les Trois Tours » avec piscine, tennis, etc. En 1980 le nouveau lotissement du « Collet Redon » est autorisé. Il reprend les 3 premiers villages (les Agates, les Emeraudes, et les Arbousiers), et le club de standing en y ajoutant 12 lots. L'arrêté préfectoral de 1982 relatif à la création de la ZAC de la Bouverie, prévoyant en 2 tranches, près de 900 implantations autour d'un centre commercial, insufflé un nouveau dynamisme à l'urbanisation de ce secteur. L'engouement pour la résidence individuelle et le manque de disponibilité dans les communes avoisinantes modifient totalement la structure socio-économique avec l'arrivée de nombreux actifs.

Les quelques équipements aujourd'hui présents sur la Bouverie ont été pensés avec une réelle stratégie d'autonomisation du quartier. Son relatif isolement a poussé la commune à lui permettre de disposer des mêmes conditions de développement et de dynamisme que les deux autres centres urbains (mairie annexe, garderie, école, commerces de proximité).

La Bouverie dispose de sa propre zone d'activités, la ZAC Raphèle, principalement orientée vers l'artisanat.

En dehors du centre urbain de la Bouverie, l'habitat est disposé de manière diffuse et désorganisée, rendant difficile l'organisation du territoire et son développement.

Entre l'autoroute A8 et la Bouverie, entre la route de « Marchandise » à l'Ouest et la route de la Bouverie à l'Est (Les Blavets, Les Arquets et Raphèle), s'est développé un tissu pavillonnaire relativement diffus et disséminé dans le paysage communal, orienté principalement en résidences individuelles ou zones agricoles (viticulture). La ZAC Raphèle apporte également une mixité d'habitats.

Au Sud : Les Issambres

Créé dans les années 60, le quartier des Issambres représente la fenêtre maritime de la commune. En bord de mer, ce secteur se situe entre les golfes de Saint-Tropez et de Fréjus – Saint Raphaël, adossé aux contreforts des Maures qui le protègent des vents froids. L'éloignement de la zone urbaine côtière du centre historique, a généré l'autonomie des Issambres.

Couvert d'une végétation très présente, le littoral sambracitain s'étire sur 8 km. Il est marqué par une succession de plages et de calanques naturelles bordées de pins parasols, de palmiers et de chênes lièges.

Le centre de San Peire concentre la majorité de l'offre commerciale des Issambres.

L'urbaniste-aménageur Adrien Beaumont a organisé l'urbanisation des Issambres d'après le concept suivant : « Une résidence dans un jardin et un jardin dans un parc ». Il s'agit donc de privilégier un habitat individuel dans un cadre de vie de qualité ; d'où la naissance des nombreux lotissements résidentiels.

Les Issambres sont ainsi principalement constitués de maisons pavillonnaires, résidences secondaires, et résidences de tourisme. L'affluence pendant les mois de la période estivale pose parfois des problématiques d'engorgement du réseau viaire, mais crée une dynamique économique importante.

Les liens fonctionnels entre les Issambres et les communes limitrophes sont particulièrement importants et générateurs de dynamiques.

Les limites d'agglomérations de ces trois pôles, sur les axes principaux, ont été redéfinies par arrêté municipal du 4 janvier 2016 de la manière suivante :

Village :

- Sur la RDN7 : du PR 85+310 au PR 88+170,
- Sur la RD7 : du PR 0+000 au PR 3+290,

La Bouverie :

- Sur l'avenue des Grands Pins Parasols au PR 4+640,
- Sur le chemin communal dit de Marchandise au PR 2+280,
- Sur le chemin communal dit Route de la Bouverie au PR 3+550,

Les Issambres :

- Sur la RD559 du PR 103+250 au PR 109+400,
- Sur la RD8 du PR 9+860 au PR 12+675

2.3 Les secteurs d'urbanisation secondaires

Entre ces centralités, des urbanisations émergentes, qui tendent à se densifier, ont vu le jour. Elles peuvent aujourd'hui se définir comme des centres de vie du territoire Roquebrunois.

2.3.1 Le site urbain Nord : les Quatre Chemins

Entre le Village et l'autoroute A8, le long de la RDN7, traversé également par la voie ferrée, s'est développé un tissu mixte d'habitats et d'activités. Divers quartiers sont identifiés :

- Les Blavets,
- Les Arquets,

- St-Barthélémy,
- Les Combettes,
- Les Fourques,
- Belle-Vue,
- Les Vergers,
- Palayson.

Ce secteur urbain secondaire Nord concentre deux des trois parcs d'activités de la commune (les Garillans Est et Ouest, et les Châtaigniers). Ces derniers forment une entrée de ville, un passage obligatoire via la RDN7 en Est-Ouest, ou la RD7/Route de Marchandise en Nord-Sud.

Ils se sont accompagnés du développement de quartiers à dominance résidentielle dont le cadre de vie naturel relativement préservé, et la proximité des commerces, en font des lieux de résidences privilégiés. Quartiers en devenir, ces secteurs ont connu un fort développement depuis les années 2000.

2.3.2 Le site urbain Sud : Pérussier et Fournel

Entre les Issambres et le Village, à la convergence des vallées du Fournel et de l'Argens, se sont également développés de nouveaux quartiers (Cf. Partie Morphologies Urbaines) :

- Le Perrussier,
- Le Fournel.

Grâce à ses équipements publics (notamment centre de loisirs), et son offre touristique (présence du golf et du centre international de ski nautique), le secteur du Pérussier est un secteur qui se veut mixte, avec une population annuelle grandissante. Ce site urbain comporte une importante capacité d'accueil d'hébergements en plein-air. Ce secteur

C'est un secteur au cadre de vie de plus en plus prisé, dans un paysage de plaine agricole d'un côté, et de reliefs de l'autre, avec le Massif des Maures.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- *Un héritage historique remontant au Paléolithique,*
- *Une commune étendue sur un territoire diversifié,*
- *Trois pôles de vie principaux (le Village, la Bouverie, les Issambres) et deux secteurs d'urbanisation secondaires.*

Photographie 1 : Panorama de la Bouverie



Photographie 2 : Panorama du centre Village



Photographie 3 : Panorama des Issambres



3. Le profil socio-démographique roquebrunois

Les IRIS, ou îlots regroupés pour l'information statistiques, représentent un découpage territorial mis en place par l'INSEE en 1999 pour préparer la diffusion du recensement de la population de cette année-là. Désormais, cet outil est la « la brique de base » selon l'INSEE pour les données infracommunales. Des critères démographiques et géographiques doivent être respectés et l'IRIS doit avoir des contours géographiques clairs, stables et identifiables et ce dans le temps. Ce sont les communes d'au moins 10 000 habitants, à l'instar de Roquebrune-sur-Argens, qui disposent d'un découpage de leur territoire en IRIS.

3.1 Un territoire roquebrunois dense à la démographie croissante

Lors du recensement de 2016, la population du Var représentait environ 21% de la population totale de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La commune de Roquebrune-sur-Argens s'inscrit au sein d'un territoire densément peuplé.

En 2017, elle comptait 14 251 habitants, contre 12 155 habitants en 2012, ce qui représente évolution annuelle de la population de 3,2% en cinq ans. En 2007, cette population s'élève à 11 405 habitants, ce qui représente une augmentation annuelle de 1,2% entre 2007 et 2012. (Source : INSEE 2016)

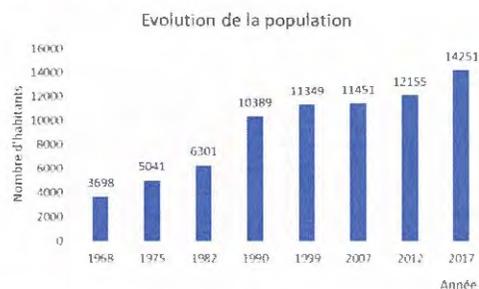


Figure 2 : Evolution de la population entre 1968 et 2017 (Source : INSEE RP 2017)

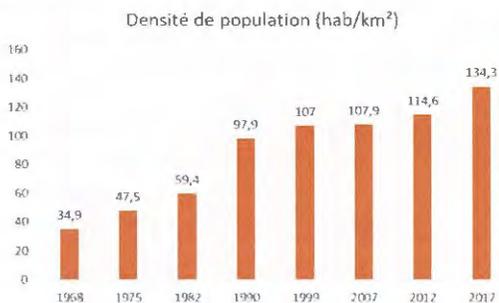


Figure 3 : Evolution de la densité de population entre 1968 et 2017 (hab/km²) (Source : INSEE RP 2017)

Au cours du XXI^{ème} siècle, la commune de Roquebrune-sur-Argens a connu une forte croissance démographique qui peut se décomposer en six périodes majeures :

- Entre 1968 et 1982, la croissance démographique de la commune est soutenue, avec un taux supérieur à celui du département, entre 3 et 4,5% d'augmentation annuelle. Cette croissance s'explique par un solde migratoire positif qui compense le solde naturel légèrement négatif,
- Sur la période 1982-1990, la croissance communale connaît une très forte accélération, avec un taux de variation annuel (+ 6,4%) qui double par rapport à la précédente période décennale. Cette période de profonde mutation de la socio-démographie correspond à l'ouverture de vastes zones de lotissements individuels, notamment dans le quartier de La Bouverie, mais aussi au village (avec Sainte-Candie, Saint-Anne et Les Provençelles),
- Sur la période 1990-1999, la population roquebrunoise connaît un faible accroissement démographique avec un taux de variation annuel inférieur à 1%, très inférieur aux taux d'évolution antérieurs,
- De 1999 à 2007, la démographie communale augmente faiblement de 0,9%. Le solde migratoire positif compense tout juste le solde naturel négatif,
- A partir de 2007, la croissance démographique reprend avec une augmentation annuelle moyenne de 1,3% jusqu'en 2012, là encore grâce au solde migratoire,
- En 2012, la croissance démographique accélère à nouveau, avec un taux d'augmentation annuelle de 3,9% jusqu'en 2017. Pendant cette période, le solde naturel est légèrement positif alors que le solde migratoire est toujours responsable du dynamisme démographique.

L'accroissement de la population entre 1975 et 1990 résulte principalement du différentiel du prix du foncier avec les communes de Fréjus et Saint-Raphaël. Ce coût plus faible du foncier a provoqué une migration importante expliquant la migration démographique.

A partir de 1990, le coût du foncier augmente fortement en parallèle de l'augmentation de la demande en résidences secondaires. Le prix du foncier qui explique la diminution de l'accroissement démographique s'explique aussi par un seuil psychologique en dessous duquel les propriétaires fonciers refusent de vendre.

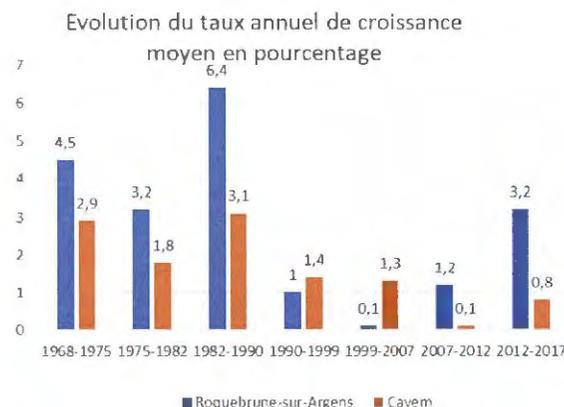


Figure 4 : Evolution du taux annuel de croissance moyen (%) comparé avec la CAVEM (Source : INSEE, RP 2017)

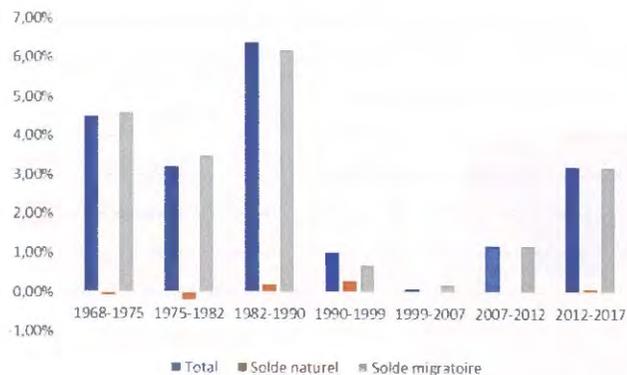


Figure 5 : Evolution annuelle moyenne de la population par grandes périodes (source : Statistiques locales, INSEE 2017)

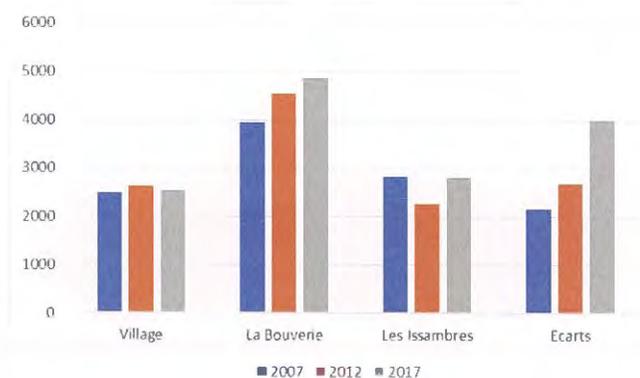


Figure 6 : Comparaison de ces répartitions entre 2007 et 2017 (Les données de 1999 ne sont pas disponibles) (Source : INSEE 2017 – IRIS)

3.2 La répartition de la population sur le territoire communal

La répartition de la population (résidences principales) sur le territoire communal est représentée dans le tableau ci-dessous.

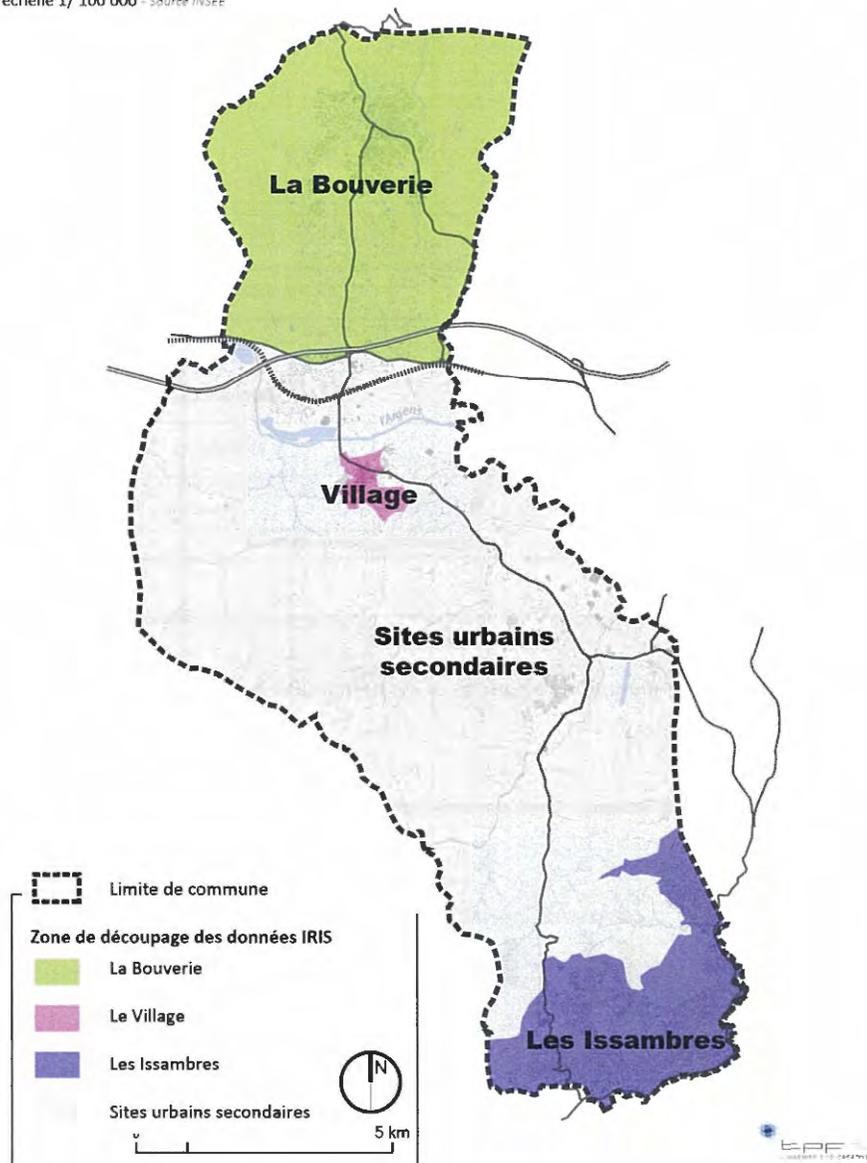
Population en 2017 par IRIS		
	%	Population
La Bouverie	34	4 886
Les Issambres	20	2 812
Le village	18	2 540
Les sites urbains secondaires	28	4012
TOTAL		14251

Tableau 1 : Répartition de la population sur la commune par IRIS Regroupés pour l'Information Statistique (IRIS) (Source : INSEE – 2017)

La répartition de la population communale fait apparaître le rôle prédominant du secteur de la Bouverie qui concentre 34% de la population en 2017, soit plus d'un tiers de la population communale. Comme le montre la comparaison depuis 2007, la population de la Bouverie est assez stable. Cela démontre la forte attractivité de ce pôle, notamment liée au cadre de vie particulièrement agréable (pavillons individuels, espaces boisés, espaces naturels, relativement éloigné des sources de nuisances telles que l'autoroute A8 par exemple) et au prix du foncier plus abordable. Ces chiffres sont à croiser avec le nombre de résidences principales, majoritaires sur la Bouverie à plus de 80%.

Les Issambres et le Village représentent chacun environ 20% de la population municipale. La part de la population du Village décroît légèrement depuis 2012. Au contraire, la part de la population des Issambres augmente de nouveau depuis 2012. Ce résultat s'explique par l'augmentation des résidences secondaires, en lien avec l'attractivité du littoral.

Les sites urbains secondaires (Ecart) gagnent de la population, grâce aux nouveaux lotissements, ce qui fait augmenter la part de population qu'ils représentent : 28% en 2017. A noter que les secteurs de la Rouvière et des Quatre-Chemins ne sont pas dissociés dans ces résultats.



Carte 5 : Zones de dédoublage des données IRIS

(Source : INSEE découpage IRIS)

3.3 Structure de la population

L'analyse de la composition par tranches d'âges de la population sur la commune de Roquebrune-sur-Argens met en évidence un lent vieillissement de la population avec une légère augmentation des plus de 60 ans et un léger déclin des classes d'âges comprises entre 30 et 59 ans. Les plus de 60 ans représentent 32,2% de la population communale en 2011 et 33,9% en 2016, soit environ un tiers. Les 30-59 ans représentent 38,9% de la population en 2011 et 37,6% en 2016, soit un peu plus d'un tiers.

Toutefois, il existe un signe encourageant en direction du renouvellement de la population puisque la part des 0-14 ans a gagné 2 points en cinq ans. Dans le même temps la part des 15-29 ans a diminué, ce qui correspond au départ des jeunes qui suivent des études supérieures ou commencent leur vie active. Les 0-29 représentent 28,9% de la population en 2011 et 28,5% en 2016, soit un peu moins d'un tiers. Cette part est restée relativement stable. Cette structure suggère une augmentation des jeunes ménages avec enfants. Ce phénomène se traduit par la présence de divers modes de vie et besoins associés sur la commune.

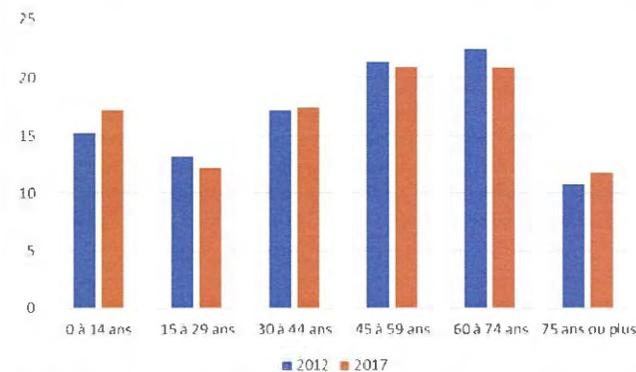


Figure 7 : Evolution de la répartition de la population par tranches d'âges dans la commune de Roquebrune-sur-Argens

(Source : INSEE RP 2012 et RP 2017)

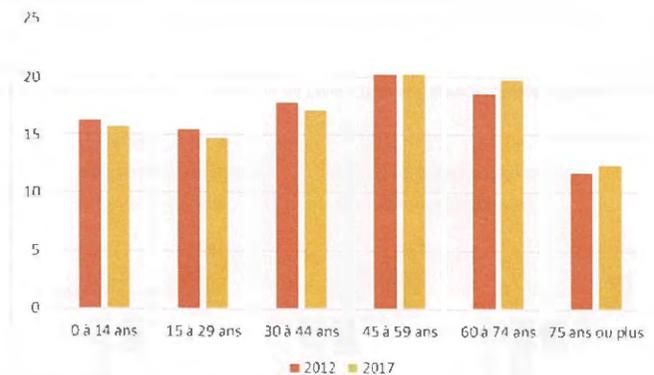


Figure 7 bis : Evolution de la répartition de la population par tranches d'âge dans le département du Var

(Source : INSEE RP 2012 et 2017)

Le vieillissement de la population sur la commune s'est accentué depuis les années 90 à l'instar des zones côtières du sud de la France où le foncier est inabordable pour la majorité des jeunes couples. En effet, de nombreuses familles se sont implantées entre 1968 et 1990 (période durant laquelle le solde migratoire était important car le foncier était encore abordable), représentant aujourd'hui, les tranches d'âges les plus élevées. Cette tendance se vérifie également à l'échelle départementale avec une proportion des différentes tranches d'âges semblable à celle du territoire communal. La différence majeure étant que la part des 0-29 ans a reculé d'un point dans le département alors qu'elle est stable (recul de 0,4 point) dans la commune, voire en augmentation pour les moins de 15 ans.

3.4 L'évolution des ménages sur le territoire communal et intercommunal

La taille des ménages, autant à l'échelle de la commune qu'à celle de la Cavem suit une baisse légère mais constante depuis 2007 et est en stagnation depuis 2012. Cette évolution est due à la scission des ménages causée par le départ des enfants du domicile familial pour les études. Le vieillissement de la population joue également un rôle dans cette conjoncture des ménages.

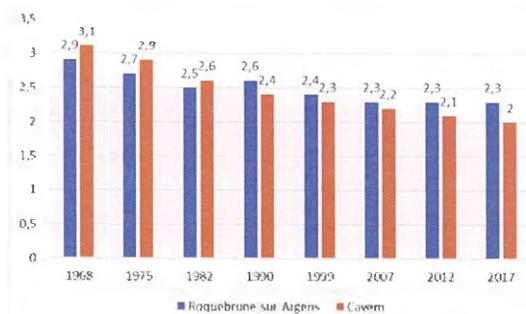
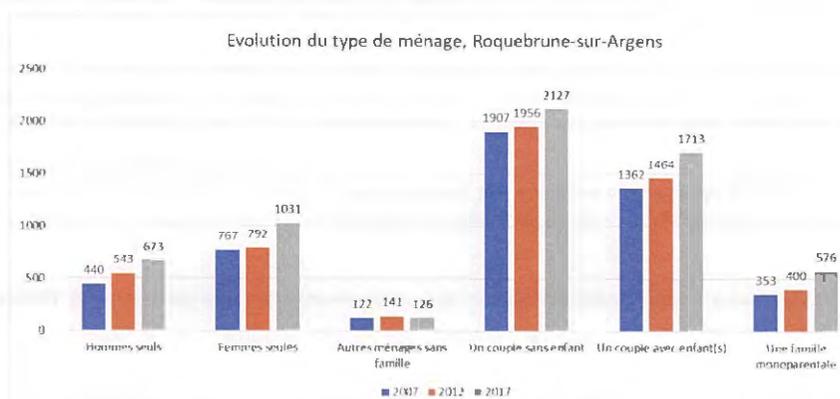


Figure 8 : Evolution de la taille des ménages, source : INSEE, RP 2017

Sur ces deux graphiques ci-après, l'évolution du type de ménage de la commune de Roquebrune-sur-Argens est comparée à celle de la Cavem. L'évolution respective de ces deux échelles territoriales sont parallèles. Il est constaté, qu'au fil des années, il y a une progression des ménages d'une personne (femmes seules et hommes seuls) et des ménages constitués de couples sans enfant(s). Ce type de ménage est majoritairement présent autant sur la commune que sur l'intercommunalité. Ce qui peut s'expliquer par la présence sur le territoire de couple de retraités ou de 45 ans et plus dont les enfants ont quitté le domicile familial pour les études supérieures ou pour constituer de nouveaux ménages.



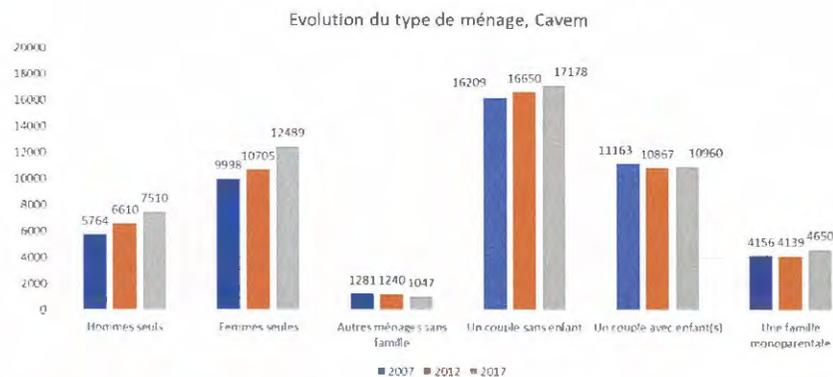


Figure 9 : Evolution du type de ménage comparée avec la Cavem, INSEE, RP, 2017

3.5 Le niveau de vie

En 2016, la médiane du revenu annuel disponible par unité de consommation est de 21 926 €, ce qui est légèrement supérieur à la médiane de la CAVEM : 21 188 €.

En termes de répartition des revenus, le rapport interdécile (9^{ème} décile/1^{er} décile) qui mesure les écarts entre les salaires les plus élevés et les salaires les plus faibles indique que, sur la commune, les 10 % les plus riches (9^{ème} décile) gagnent 3,3 fois plus que les 10% les plus pauvres (1^{er} décile) contre un rapport interdécile de 3,7 pour le département du Var.

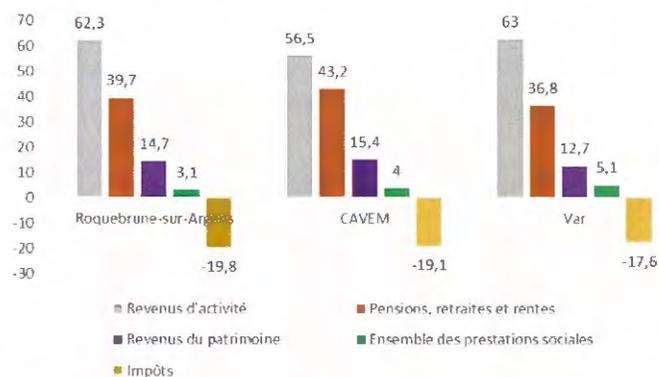


Figure 10 : Décomposition des sources de revenus disponibles sur l'année 2016 dans le Var, la CAVEM et Roquebrune-sur-Argens, part en % (Source : INSEE RP 2016)

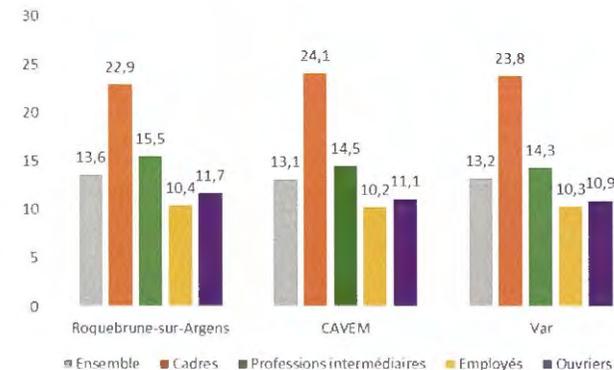


Figure 11 : Salaire net horaire moyen en € sur l'année 2016 dans le Var, la CAVEM et Roquebrune-sur-Argens (Source : INSEE RP 2016)

En 2016, le salaire net horaire moyen d'un Roquebrunois était de 13,6 €, les cadres gagnant en moyenne 22,9 € de l'heure contre 15,5 € pour les professions intermédiaires, 11,4 € pour les ouvriers et 10,4 € pour les employés (Source : INSEE, DADS 2016).

De manière générale les revenus des Roquebrunois sont légèrement supérieurs à la moyenne de l'agglomération et à celle du département, de quelques centimes horaires. La seule exception étant le revenu moyen des cadres, avec un salaire net horaire moyen de 22,9 € contre 24,1 € pour l'agglomération et 23,8 € pour le département.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- 14 048 habitants en 2016
- Ecart intergénérationnel grandissant → augmentation des 60-74 ans et des 0-14 ans
- Répartition de la population en trois pôles principaux et plusieurs sites urbains secondaires :
 1. Bouverie 37,6%
 2. Village 21,1%
 3. Issambres 18,7%
 4. Sites urbains secondaires 22,6%
- Un niveau de vie légèrement supérieur à celui de la CAVEM

4. L'habitat

La politique de l'habitat sur la commune doit être compatible avec les objectifs du PLH de la CAVEM (Cf. Tome C – contexte réglementaire).

4.1 Composition du parc de logement

En 2017, le nombre de logements est plus de deux fois supérieur au nombre de ménage : 13 953 logements pour seulement 6 246 ménages. Cette situation s'explique par la forte attractivité de la commune qui présente un nombre de résidences secondaires (53,2%), supérieur de presque 10 points au nombre de résidences principales (44,8 %).

En 2012, la commune de Roquebrune-sur-Argens comptait 12 471 logements, ce qui signifie que leur nombre a augmenté de 11,8%.

Malgré l'augmentation du nombre de logements, la part des résidences principales et celle des résidences secondaires sont restées relativement stables sur la période. Si la part des résidences principales a très légèrement augmenté 44,8 % en 2017 contre 42,4 % en 2012, c'est surtout parce que la part des logements vacants a diminué de 2 points : 4,3% en 2012 contre seulement 2% en 2017.

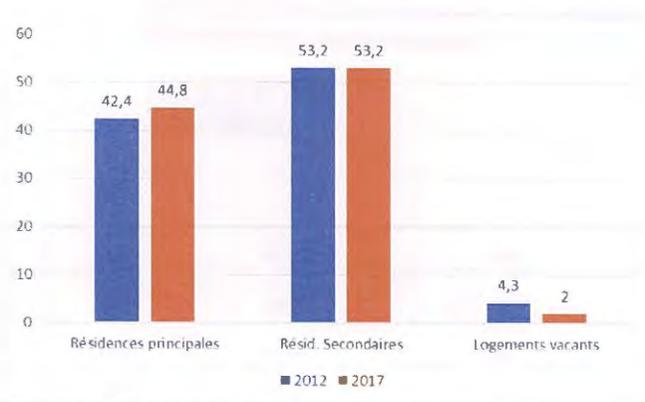


Figure 12 : Types d'occupations des logements en 2012 et 2017, en pourcentage

(Source : INSEE 2012 et 2017)

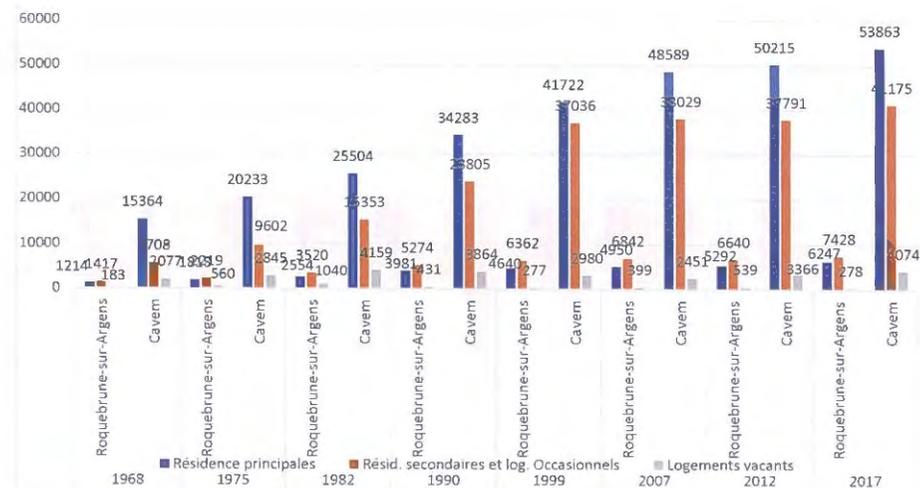


Figure 13 : Evolution du logement par catégorie comparée avec la Cavem, INSEE RP, 2017

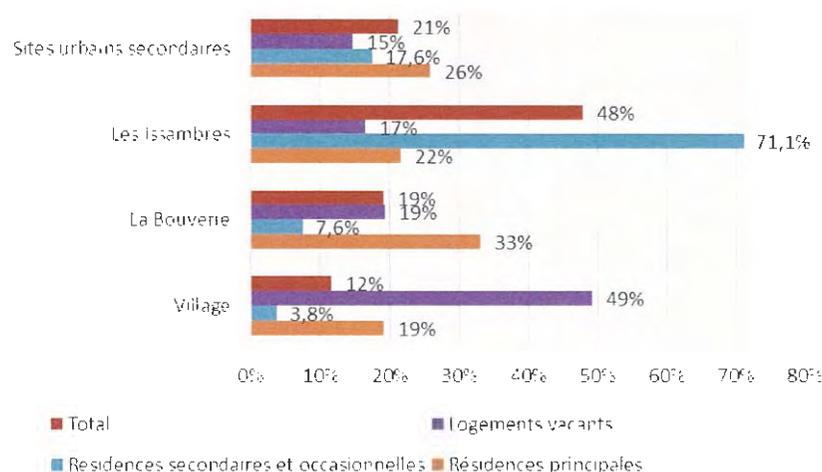
Le nombre de logement sur le territoire n'a cessé d'augmenter depuis 1968. Les résidences principales, comme les résidences secondaires suivent cette croissance. Entre 2012 et 2017, le nombre de logements vacants sur la commune a diminué (539 en 2012 et 278 en 2017) tandis qu'à l'échelle de l'intercommunalité, cette part est en augmentation (3366 en 2012 et 4074 en 2017). Une différence est tout de même à relever entre la commune et l'intercommunalité.

A l'échelle de la Cavem, la part des résidences principales a toujours été supérieure à celle des résidences secondaires et des logements occasionnels. Contrairement à l'échelle de Roquebrune-sur-Argens où, au fil des décennies l'écart entre les résidences principales et les résidences secondaires se marque peu à peu. Cette dernière est toujours supérieure à la deuxième. En 2017, Les résidences secondaires représentaient 53,2% du parc de logement sur la commune et la part des résidences principales 44,8%. Plus de la moitié de la commune est composée de résidences secondaires. Ce qui peut laisser sous-entendre que la population, en période estivale, a tendance à doubler.

Néanmoins, il convient de préciser que la répartition des résidences principales ne s'opère pas de manière homogène sur le territoire. En effet, en 2017, ils se répartissaient de la manière suivante :

Tableau 2 : Répartition des logements sur la commune en 2017

	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires et occasionnelles	Logements vacants
Le Village	1621	1203	282	137
La Bouverie	2683	2068	561	54
Les Issambres	6678	6678	5281	46
Les sites urbains secondaires	2970	1625	1304	41
Total	13953	6247	7428	278



(Source : INSEE 2017)

Ainsi, il ressort que la Bouverie est le secteur résidentiel le plus important puisque près de 33% des résidences principales de la commune y sont localisées, alors que les Issambres est le secteur privilégié pour les touristiques et vacanciers (71% des résidences secondaires) et le Village compte le plus de logements vacants (49% des logements vacants de la commune).

Aux Issambres, le nombre de logements vacants est en baisse, la rareté du logement dans ce secteur hautement prisé explique ce phénomène. En revanche, dans le Village, les logements vacants augmentent car ils sont souvent localisés dans de vieilles maisons délaissées au profit de villas plus récentes et confortables. Toutefois, au vu du

faible nombre de logements vacants, cela reste un enjeu secondaire. Au contraire, le faible nombre de logements disponibles signifie que la rotation est assez faible.

Dans les sites urbains secondaires les catégories de logements ont évolué récemment. Alors que les résidences secondaires étaient encore majoritaires en 2007, les résidences principales sont devenues majoritaires en 2017.

4.2 Evolution récente de la construction

Au cours de la période 2008-2017, les logements collectifs sont majoritaires dans les nouvelles constructions. Ils représentent plus de 57% des constructions contre 20% pour les logements individuels groupés et 17% pour les logements individuels purs. Cela s'explique par la réalisation d'un vaste programme immobilier en 2013-2014 : 486 logements ce qui représente 67% de l'ensemble des logements collectifs construits dans la période. La plupart des logements collectifs sont des petits et moyens collectifs.

Au total 1 267 nouveaux logements ont été construits en dix ans dont : 727 logements en habitat collectif, 253 logements en maisons individuelles groupées, 212 logements en maisons individuelles et 75 logements en résidence.

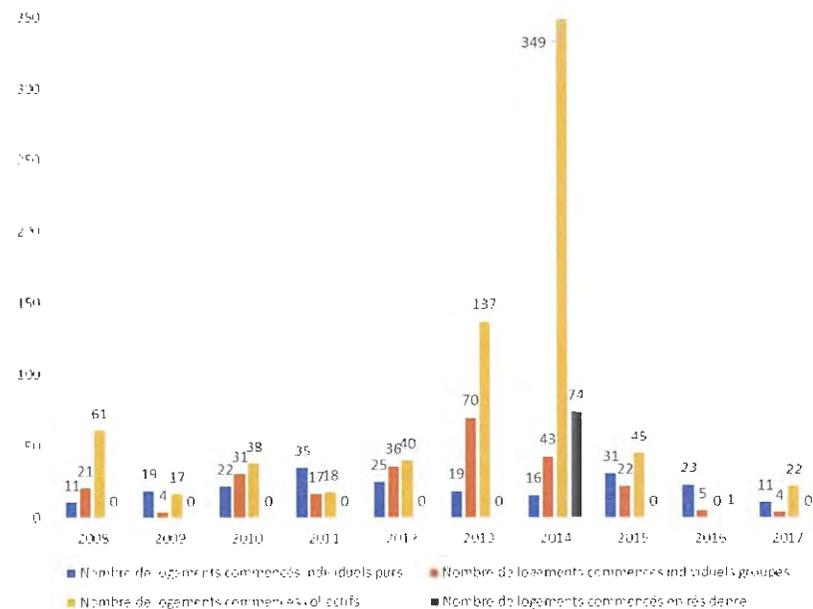


Figure 21 : Les constructions annuelles de logements à Roquebrune-sur-Argens entre 2008 et 2017 et leur typologie (sources : SITADEL 2008-2017)

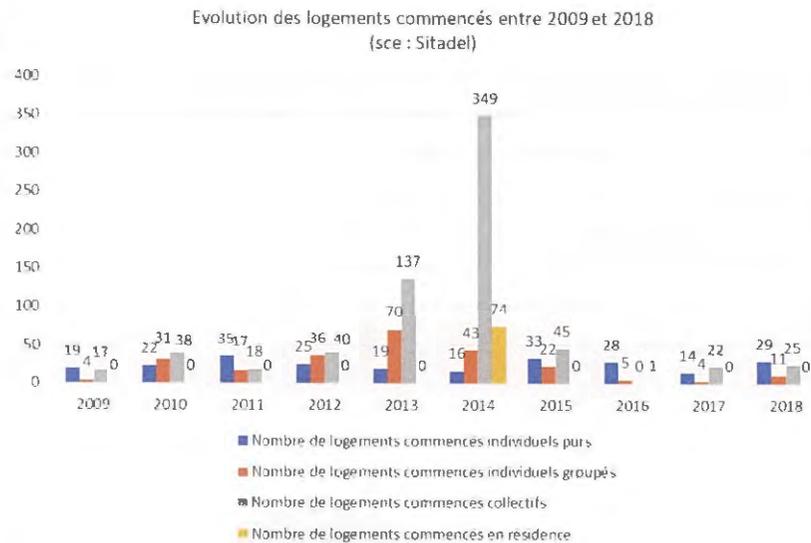


Figure 14 : Part de chaque typologie dans les constructions de logements à Roquebrune-sur-Argens entre 2009 et 2018 (en %) (Source : Données SITADEL 2009-2018)

A travers ce graphique représentant la part de chaque typologie dans les constructions de logements commencées à Roquebrune-sur-Argens de 2009 à 2018, une évolution variable à travers les années peut être constatée. La construction de logements individuels purs reste assez constante dans les années avec tout de même un pic de construction égal à 33 logements commencés en 2015. L'année 2017 fut celle avec le moins de logements individuels purs construits (14), mais lors de l'année suivante, en 2018, 29 logements individuels purs sont sortis de terre.

4.3 Typologie des logements

La composition générale en fonction du type de construction (maison ou appartement), et de la période, montre bien le développement de chaque pôle urbain. Alors qu'au Village, les constructions individuelles diminuent fortement, la Bouverie en garde une part majoritaire. Aux Issambres, les logements de types appartement coïncident avec le développement du tourisme sur le littoral et des différents hôtels et résidences de tourisme. Le développement continu des sites urbains secondaires dans le temps est bien visible, avec une part équivalente de constructions de types maisons entre 1946-1990 et 1991-2008.

Cette tendance est toujours vérifiable en 2015. Au Village seulement, le nombre de logements en maisons individuelles est moins important que celui des logements en habitat collectif. C'est à La Bouverie et dans les sites urbains secondaires que l'écart est le plus important avec un nombre de logements individuels très élevé et un nombre de logements collectifs très faible. Aux Issambres l'écart est important également, avec quasiment deux fois plus de logements individuels que de logements collectifs.

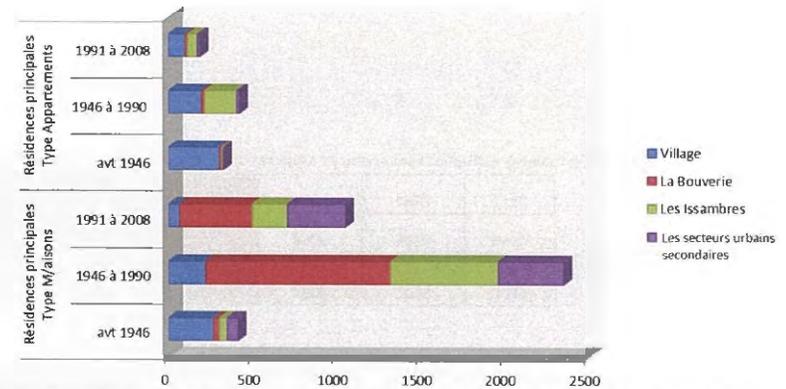


Figure 15 : Nombre de résidences principales par type et période de construction, par secteur (Source : INSEE, IRIS 2011)

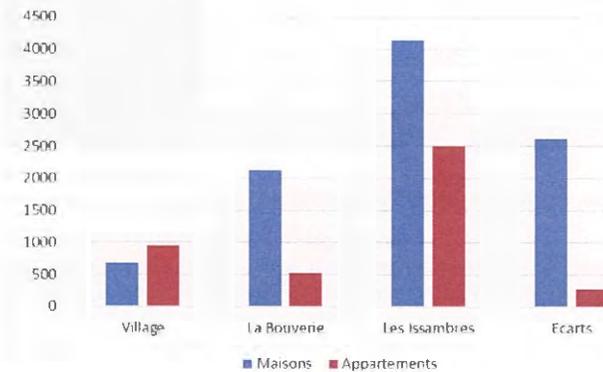


Figure 16 : Les types de logements par IRIS en 2017 (Source : INSEE 2017)

Le parc de logements présente des logements relativement grands avec près des deux-tiers des résidences principales comptant 4 pièces ou plus en 2017. Les logements de 3 pièces comptent pour un quart des résidences principales. Le nombre de studios est très faible. Les grands logements sont essentiellement représentés à la Bouverie et dans les écarts.

Les résidences secondaires présentent une typologie d'habitat plus variée, en lien avec la saisonnalité de leur utilisation et leurs prix. La répartition habitat individuel/habitat collectif y est équivalente mais les logements y sont globalement plus petits, les besoins des vacanciers n'étant pas les mêmes que ceux des résidents permanents. Roquebrune-sur-Argens accueille une forte proportion de familles qui demandent des grands logements.

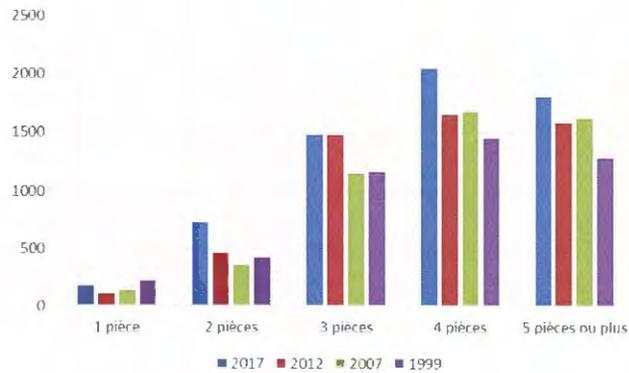


Figure 17 : Evolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2017

(Source : INSEE, 2017)

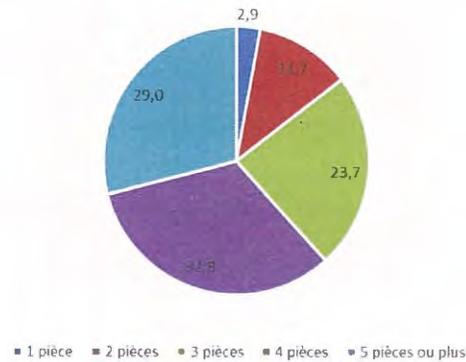


Figure 18 : Part de chaque type (nombre de pièces) de logement dans les résidences principales en 2017 (Source : INSEE, IRIS 2017)

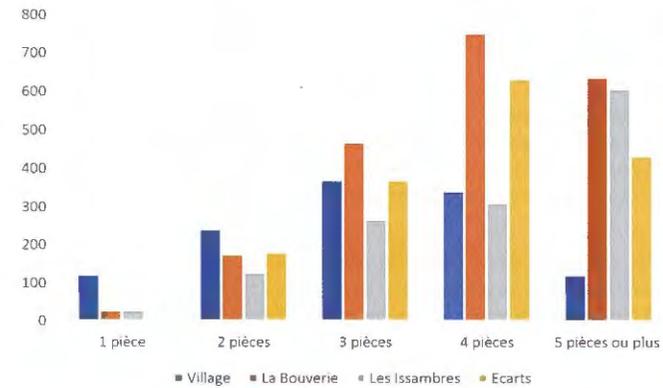


Figure 19 : Part de chaque type (nombre de pièces) de logement dans les résidences principales en 2017 par IRIS (Source : INSEE, IRIS 2017)

Le tableau ci-dessous montre l'évolution du parc de logements depuis 1968. En 50 ans, le nombre de logements a été multiplié par cinq. Le nombre de résidences principales et le nombre de résidences secondaires ont évolué dans les mêmes proportions. La commune a connu un développement conduisant à la spécialisation des secteurs : l'émergence du quartier résidentiel de la Bouverie (entre 1982 et 1989), et les opérations touristiques des Issambres, et du Fournel dans une moindre mesure.

A partir des années 2000, on note une accélération de la production de logements, particulièrement pour les résidences principales.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	2814	4597	7114	9686	11279	12192	12471	13953
Résidences principales	1214	1818	2554	3981	4640	4950	5292	6247
Résidences secondaires et logements occasionnels	1417	2219	3520	5274	6362	6842	6640	7428
Logements vacants	183	560	1040	431	277	399	539	278

Tableau 3 : Evolution du parc de logements à Roquebrune-sur-Argens (Source : INSEE 2017)

	2007	2012	2017
Propriétaires	8506	8650	9972
Locataires	2494	2993	3740

Tableau 6 : Evolution de la répartition locataire/propriétaire s à Roquebrune-sur-Argens (Source : INSEE 2017)

4.4 Le parc locatif social

Le parc locatif

Le parc immobilier présente une faible offre locative. En effet, la proportion des propriétaires est élevée, représentant près des trois-quarts des occupations principales, et nettement supérieure à la moyenne départementale (59,1%, en 2012). Cette proportion stagne depuis les années 2000.

En parallèle, le marché du logement principal locatif est faible sur la commune, ne représentant que 24 % des résidences principales en 2017. Toutefois, la proportion de locataires a légèrement augmenté depuis 2007.

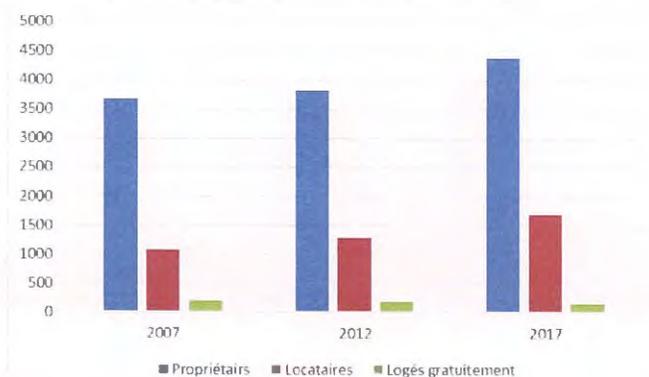


Figure 20 : Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2007 et 2017 (en %) (Source : INSEE 2017)

Il existe également sur la commune une résidentialisation de zones destinées initialement aux loisirs, qui se traduit notamment par l'occupation permanente de parcs résidentiels de loisirs (PRL), dans le secteur de la Rouvière alors que ce secteur n'a pas vocation première à devenir un pôle d'habitat de la commune.

Le parc social

Au 1^{er} janvier 2017, le parc social s'élève à 305 logements, et représente 2,3% des logements totaux du territoire. Cela représente une légère diminution depuis 2015 où le parc social s'élevait à 326 logements, et représentait 2,4% des logements totaux du territoire communal.

Parmi ces logements sociaux, 72% sont de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 28% sont des PLS (Prêt Locatif Social), destinés aux revenus intermédiaires. Il n'y a aucun PLAI (Prêt Locatif à Usage Social), destiné aux personnes en situation de grande précarité.

Malgré leur augmentation depuis quelques années, le nombre de logements sociaux demeure insuffisant pour répondre à la demande locale et à la réglementation.

Logements sociaux			Nombre de logements par type de financement				Total
Nom du propriétaire	Nom du programme / bâtiment	Lieu	Logement 1 % patronal	PLAI	PLUS	PLS	
La Foncière	Rives du Golf	Quartier le Perussier				6	
	Rives du Golf II				16		
	Rives du Golf III				23		
	Cœur de la Bouverie	Lieu-dit Raphèle				40	
Logements communaux	Jas Callian	Rue Paul Arène			10		
	Jas de Callian / Micocouliers	Rue Paul Arène/123 rue Jas de Callian			35		
	Le Recampado	Av. de la Thébaïde			19		
Logis Familial Varois	Les Provençelles	Rue Joseph Roumanille			19		
Toulon Habitat Méditerranée	La Garonnette	Av. du Mérou			10		
	Le Jas de Callian	Lieu-dit Le Moulin à Vent			9		
Var Habitat	Cœur de la Bouverie	Quartier Raphèle			30		
	Le Pont des Pausés	Quartier de la Garduelle			40		
	Le Pouvadou	Av. Sainte-Anne			16		
	Saint-Jacques	Rue de l'Hospice			16		
	Val d'Esquières	Quartier les Issambres			15		
		Rue Saint-Esprit	1				
Sous Totaux			1	0	219	85	305

Tableau 4 : Logements sociaux de la commune au 1^{er} janvier 2017 (Source : DDTM Var 2017)

A ce jour, l'offre est inégalement répartie sur les différents pôles de la commune. Elle représente :

- 21 % de logements locatifs à la Bouverie,
- 51 % au Village historique,
- 14% à la Rouvière-Perrussier,
- 14% aux Issambres.

Au 30 octobre 2015, la commune recense 170 demandes pour de la location sociale, dont 135 (soit 79,4%) venant d'habitants de la CAVEM, et 120 de Roquebrunois. La demande est donc très locale. De plus, 20 demandes sont des demandes de mutations au sein des logements roquebrunois.

La demande de logements sociaux augmente de manière générale mais reste faible. Roquebrune-sur-Argens compte :

- 174 demandes au 31 décembre 2014,
- 164 demandes au 31 décembre 2015,
- 180 demandes au 10 octobre 2016.

En 2015, la plupart des demandes de logements sociaux proviennent de :

- Familles monoparentales,
- Familles avec le minima social,
- Familles avec peu ou pas de qualifications et éloignées de leur lieu de travail.

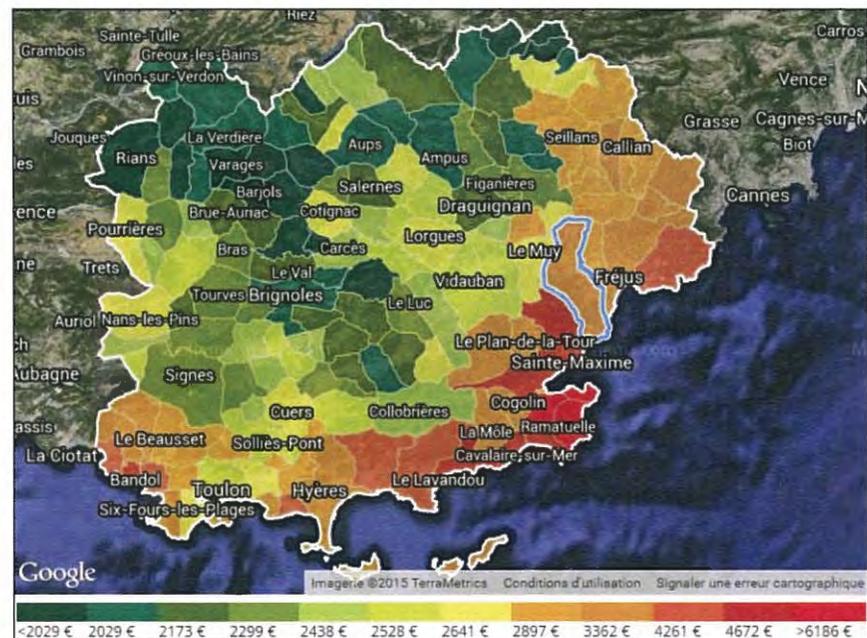
La politique communale en matière de mixité sociale s'associe avec la qualité de service proposée en termes d'équipements (politique de rapprochement domicile/travail). En effet, il est essentiel que la proposition de logements sociaux n'isole pas les populations : politique de développement des logements sociaux avec une notion de développement urbain et mise à disposition d'une qualité de services suffisants.

Une inégalité dans le marché immobilier

Au 1^{er} mars 2015, les prix de l'immobilier au m² à Roquebrune-sur-Argens sont :

- Pour les appartements, un prix moyen au m² de 3 549€,
- Pour les maisons, un prix moyen au m² de 3 839€.

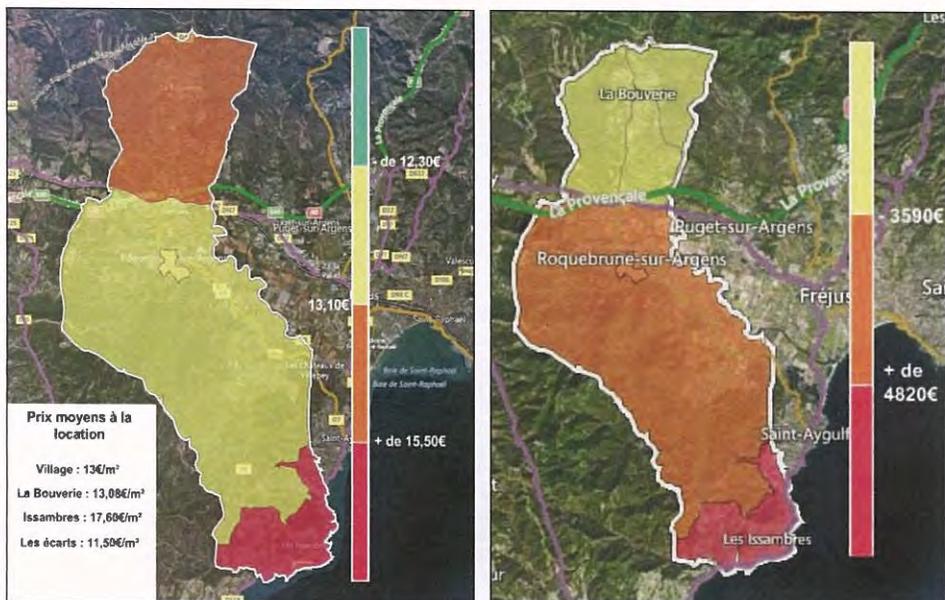
Les prix d'achat moyen, tous types de biens confondus, place la commune dans la fourchette haute du département avec une moyenne de 3 948€ du m².



Carte 3 : Prix de l'immobilier à Roquebrune-sur-Argens (Source : MeilleursAgents.com)

La répartition des prix d'achat est inégale en fonction du secteur de la commune. En effet, plus on se rapproche du littoral, et plus les prix sont élevés. A l'inverse, les prix d'achat à la Bouverie figurent parmi les moins élevés du territoire. Les populations visées ne sont également pas les mêmes. Les primo accédants s'orientent de préférence vers une moyenne de prix plus basse, et privilégiant la qualité de vie plutôt qu'au cadre littoral prisé par une clientèle de résidences secondaires.

Concernant les prix à la location, ces derniers ont une tendance à suivre les prix d'achat avec une moyenne d'augmentation d'environ 3,5% par an. En moyenne, les prix à la location des appartements sont plus élevés aux Issambres de par la caractéristique touristique dominante, avec une majorité de maisons en résidences secondaires et résidences de vacances.



Carte 4 : Variation des prix d'achat et de location au m2 par secteur (Source : LaCotelmrio)

4.5 Enjeux démographiques et d'habitat

Les chapitres précédents permettent de tirer les premières conclusions quant aux enjeux démographiques et relatifs au logement et à l'habitat en général.

Bien que le solde naturel soit faible voire négatif sur certaines périodes, la commune bénéficie d'un solde migratoire important, moteur de la dynamique actuelle et de celle à venir. Si un léger ralentissement de la croissance est observé, le développement des équipements et des logements sur le territoire, plus adaptés à la population est un enjeu.

Entre 2006 et 2011, la commune a connu une croissance démographique moyenne lissée de 1,5% par an. Après 2011, la croissance démographique accélère pour atteindre 2,7% par an.

Les croissances observées annuellement entre 2011 et 2016 au niveau départemental ou régional sont plus faibles (+0,2% environ), ainsi qu'à l'échelle de la CAVEM (+1%).

Or, au vu des caractéristiques de la commune de Roquebrune-sur-Argens et des enjeux de développement du Var dans les prochaines années, ces scénarios ne semblent pas comparables au scénario à retenir pour le devenir de la commune, à savoir le scénario *au fil de l'eau* (1,2%). Par rapport aux autres communes de l'intercommunalité, il est à noter que Roquebrune-sur-Argens dispose de plus de potentiel constructible en zones urbaines que la conurbation

Fréjus-Saint Raphaël qui s'est développée plus tôt, et elle dispose d'un attrait plus important, notamment lié à sa desserte et sa position littorale, que les communes plus rurales de la CAVEM.

Cette dynamique est porteuse d'emplois et d'économie à maintenir et à renforcer, notamment dans les secteurs et activités liés au tourisme. La part des actifs de plus de 25 ans augmente chaque année, témoignant de cette attractivité. Dans le même temps, un enjeu démographique majeur est celui du vieillissement de la population, qui induit un besoin de développement des équipements et structures adaptées aux personnes âgées et/ou dépendantes.

Cette catégorie de population, dont les besoins sont grandissants, est aussi à prendre en compte dans une politique globale de nouveaux logements.

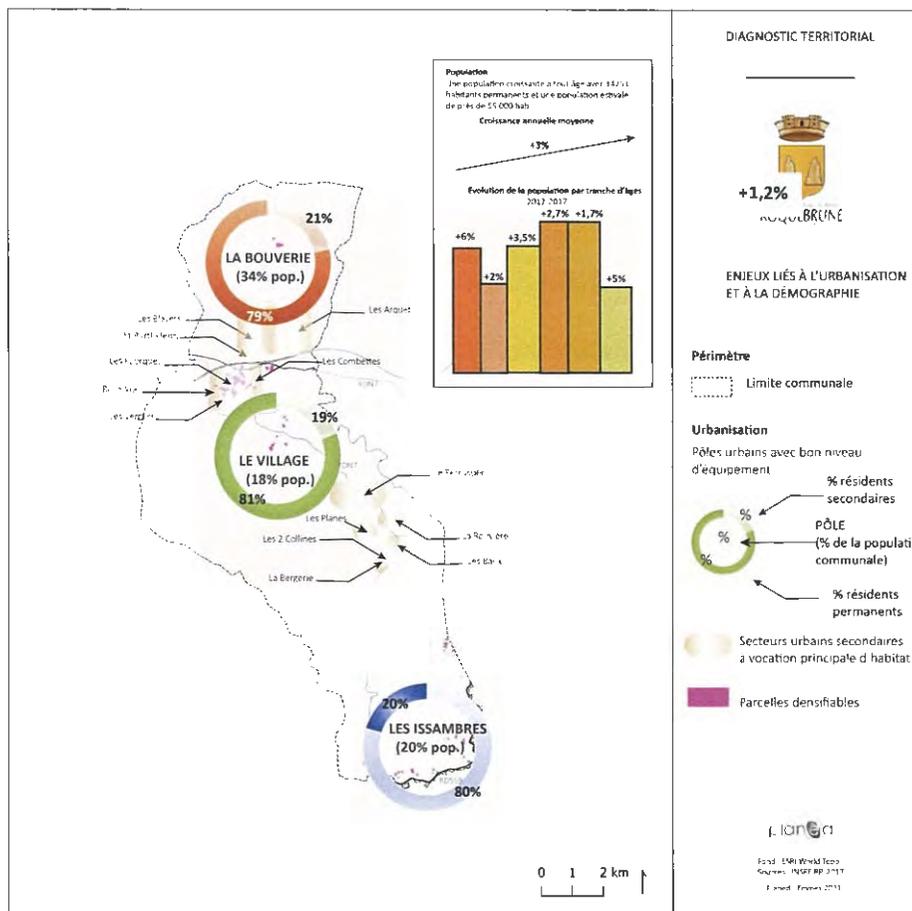
Comme mis en avant dans le présent document, des disparités de répartition de la population existent entre les différents pôles et secteurs urbains secondaires, qui doivent tendre à se rééquilibrer. Au fil des ans, ces pôles se sont spécialisés : tourisme aux Issambres, résidentiel à La Bouverie et dans les sites urbains secondaires et mixte dans Le Village. Le rééquilibrage ne doit pas se faire au détriment de ces identités de pôles. Un point de vigilance est à avoir quant à la mutation possible de la Rouvière, qui n'a pas vocation à devenir une polarité habitat du territoire.

S'il existe des enjeux démographiques relatifs à la population résidente, ils sont également importants vis-à-vis de la population des résidences secondaires. En effet, un enjeu primordial sur la commune de Roquebrune-sur-Argens est lié à son attrait touristique, au surclassement démographique dont elle bénéficie et aux besoins d'équipements et de logements engendrés.

La répartition des logements sur le territoire, qui montre une prépondérance des résidences secondaires, est caractéristique d'une commune à fort attrait touristique. Cette tendance doit être atténuée par une démarche d'accessibilité au logement (en propriété ou en locatif).

Une croissance démographique annuelle moyenne lissée de 1,2% engendre l'urbanisation d'environ 35 ha sur 10 ans. Cette urbanisation tiendra compte notamment des enjeux sociaux, afin de répondre aux exigences de l'article 55 de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain, modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, portant l'obligation de logements sociaux à hauteur de 25%, d'autant plus que ce type de logement répondrait à une demande existante sur la commune et favoriserait la mixité sociale au sein de la population roquebrunoise.

D'autre part, elle tiendra compte des enjeux paysagers et urbains, en respectant et préservant le cadre de vie de qualité et les caractéristiques de la commune, et en densifiant les poches urbaines desservies par les réseaux, les équipements et services afin d'être le plus économe d'espace et de limiter les coûts de fonctionnement engendrés pour la Municipalité.



Carte 5 : Enjeux liés à l'habitat et à la démographie à Roquebrune-sur-Argens (Source : INSEE 2017)

CE QU'IL FAUT RETENIR

- 13 793 logements en 2016 avec 67% de maisons individuelles, pour seulement 6 058 ménages
- Un nombre de résidences secondaires beaucoup plus important que de résidences principales : 7 177 (54%) contre 5 782 (44%)
- 57% des nouveaux logements sont de typologie collectif entre 2008 et 2017
- Très peu de logements vacants
- Depuis 2007/2008 : diminution de la taille des logements, des parcelles, développement de grandes opérations en groupement d'habitations et de petits collectifs
- 73% de propriétaires, 24% de locataires
- 4,8% de logements sociaux en 2015 (326 logements)
- Soumis à l'article 55 de la loi SRU : 25% de logements sociaux
- Prix d'achats de biens immobiliers relativement élevés
- Les jeunes, les familles et les seniors les plus modestes sont faiblement représentés parmi les propriétaires.

5. L'économie de la commune

5.1 La population active sur le territoire

En 2016, dans la commune de Roquebrune-sur-Argens, la population active représente 74 % des 15-64 ans. Les personnes considérées comme « inactives » par l'INSEE (étudiants, stagiaires non rémunérés, retraités, hommes et femmes au foyer...) représentaient 26 % de la population âgée entre 15 et 64 ans, dont 9,3 % de retraités et 7,3% d'élèves, étudiants et stagiaires.

Le taux d'actifs occupés représente 86% de cette même population, ce qui représente 5 106 personnes. Pour l'ensemble de la population (15-64 ans) le taux d'actifs occupés de la commune est supérieur à ceux de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (84 %), du département (85 %) et de la région (85 %). Le taux de chômage est légèrement inférieur : 13,5% contre 11,6% dans l'agglomération, 15,2% dans le département et 15% dans la région.

Dans la catégorie des 25-64 ans, le taux d'actifs occupés est proche de 81 %, soit un taux largement supérieur à ceux de la communauté d'agglomération, du département et de la région, qui sont autour de 76 %. Cette tranche d'âge est aussi la plus nombreuse puisqu'elle représente plus de 75 % de la population active de 15 à 64 ans, soit une proportion supérieure à celles de la CAVEM (73 %), du département (74 %) et de la région (74,5 %)

Dans la catégorie des 15-24 ans, le taux d'actifs occupés de la commune est nettement inférieur à celui de l'agglomération : 30 % contre 33 %, mais supérieur à ceux du département et de la région : 29 % et 27 %. Au contraire, chez les 55-64 ans, le taux d'actifs occupés de la commune (42 %) est largement inférieur à ceux de l'agglomération (45 %), du département (45 %) et de la région (48 %).

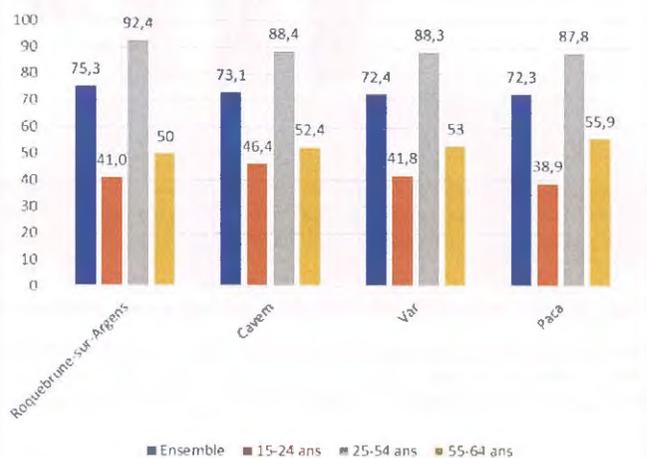


Figure 22 : Taux d'emploi en 2017 dans les différents échelons territoriaux (en % des 15-64 ans) (Source : INSEE RP 2017)

5.2 Le chômage et son évolution sur le territoire communal et supra-communal

Entre 2007 et 2012, le chômage sur la commune de Roquebrune-sur-Argens a augmenté de 2 points en cinq ans. Cette hausse du chômage est suivie d'une hausse de la part des actifs occupés au sein de la population active de 5,3%. Cela s'explique principalement par l'augmentation du nombre d'habitants sur la commune mais également par la tertiarisation et le développement du tourisme qui créent beaucoup d'emplois sur le territoire et dans les alentours.

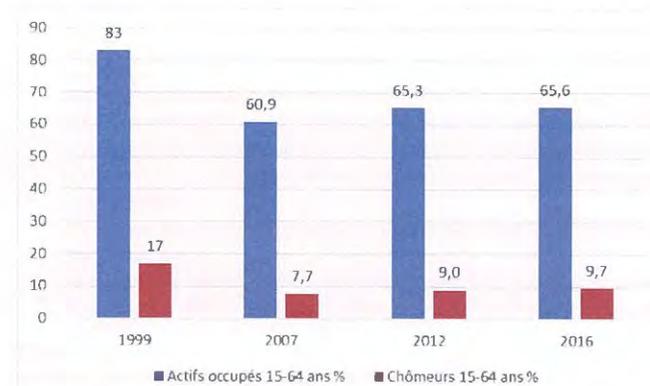


Figure 23 : Evolution des actifs et des chômeurs sur le territoire communal (en % des 15-64 ans) (Source : INSEE RP 2017)

L'évolution du taux de chômeurs sur les différents échelons comparés à la commune de Roquebrune-sur-Argens, a suivi la même dynamique que celle-ci. Une forte baisse, accompagnée ensuite d'une stagnation entre 2007 et 2012 pour ensuite tendre vers une croissance du taux de chômeurs en 2017. Néanmoins, le taux de chômeurs au sein de la population active, en 2017, à l'échelle est inférieur (9,7%) à celui des autres échelons : 10,7% pour la Cavem, 10,7 pour le Var et 10,6% pour la région PACA.

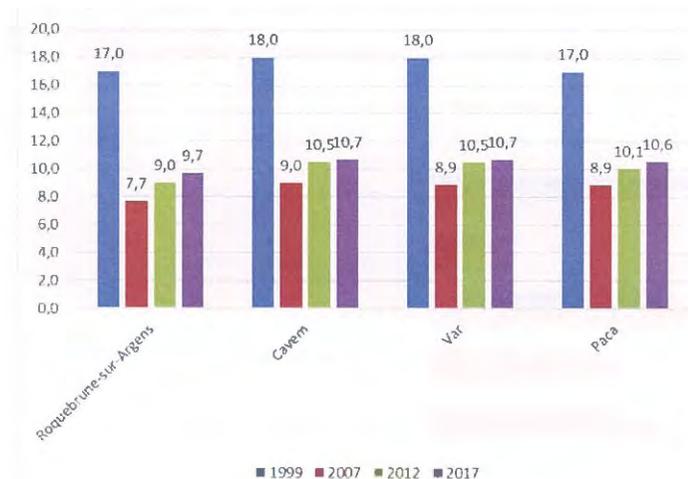


Figure 24 : Evolution du taux de chômeurs comparée dans les différents échelons territoriaux (en% des 15-64) (Source : INSEE RP 2017)

5.3 Le niveau de formation

Sur la commune de Roquebrune-sur-Argens, le taux de scolarisation tend à diminuer de manière générale. Pour les 6-10 ans (primaire), le taux est passé de 99,6 % en 2007 à 97,7 % en 2017 ; pour les 11-14 ans (collège), le taux est passé de 100 % à 98,3 % en dix ans ; pour les 15-17 ans (lycée), le taux est passé de 95,9 % à 94,1 % pendant la même période.

En 2017, le taux de scolarisation des 2-5 ans (maternelle) a presque retrouvé son niveau de 2006 après avoir connu une baisse en 2012.

Le taux de scolarisation des 18-24 ans (études supérieures) fluctue fortement : 48,9 % en 2007, 28,9 % en 2012 et 39,9 % en 2017, ce qui peut s'expliquer par la faiblesse de l'effectif que cela représente. La plupart des étudiants étant probablement comptabilisé dans leur nouvelle commune de résidence plutôt que dans le domicile familial.

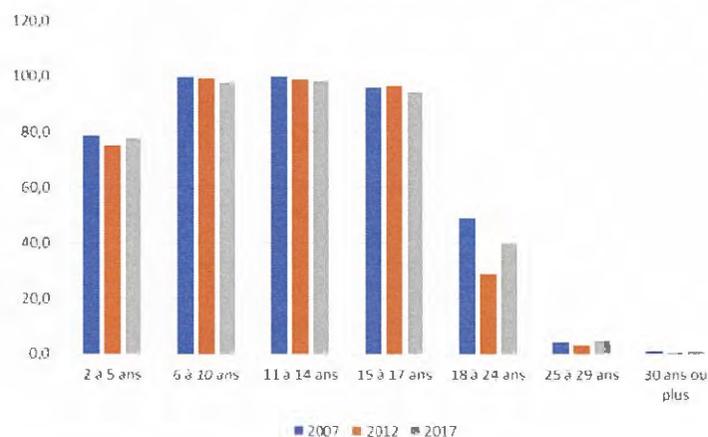


Figure 25 : Taux de scolarisation selon l'âge sur la commune de Roquebrune-sur-Argens (Source : INSEE RP 2007, 2012 et 2017)

Le territoire communal bénéficie de plusieurs établissements scolaires allant de la maternelle au collège. Les lycéens, quant à eux, se rendent sur les communes voisines du Muy ou de Saint-Raphaël et Fréjus suivant les sections choisies.

Entre les années 2012 et 2017, la part de la population sans diplôme a beaucoup diminué, passant de 21,5 % à 15,1 %. Au cours de la même période, la part des titulaires d'un diplôme supérieur est en augmentation : 23,3% en 2012 et 27,9 % en 2017.

Cette même tendance se retrouve également à l'échelle départementale où les proportions des personnes sans diplôme et diplômées sont équivalentes aux proportions retrouvées sur le territoire communal.

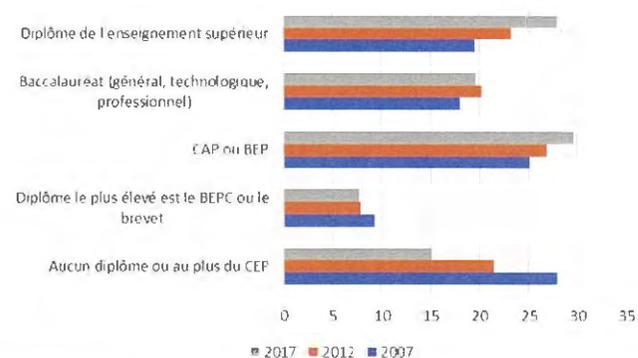


Figure 26 : Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %) (Source : INSEE Dossier complet commune de Roquebrune-sur-Argens, RP 2017)

5.4 La répartition des catégories socio-professionnelles dans la population active

En 2017, les employés et les professions intermédiaires sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées dans la commune puisqu'elles regroupent respectivement 30 % et 26,3% de la population active occupée. Suivent les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (15 %) et les ouvriers (16,3 %). Les agriculteurs exploitants représentent moins de 1 % de la population active occupée.

L'évolution de la répartition des catégories socio-professionnelles entre 2012 et 2017 laisse apparaître les constats suivants :

- La part des ouvriers a légèrement décliné au profit de la catégorie des employés, ce qui est en lien avec la tertiarisation progressive de l'économie locale, pour revenir à un niveau équivalent en 1999 et par suite du coût du foncier,
- La part des professions intermédiaires et celle des cadres et professions intellectuelles supérieures est stable sur la période,
- La part des artisans et commerçants connaît également une augmentation significative pour revenir sur le niveau de 1999, signe d'une reprise dynamique de création d'entreprises,
- La part des agriculteurs exploitants a diminué et se rapproche d'une disparition complète : il ne reste qu'une trentaine d'agriculteurs dans la commune alors qu'ils étaient 81 sur la commune.

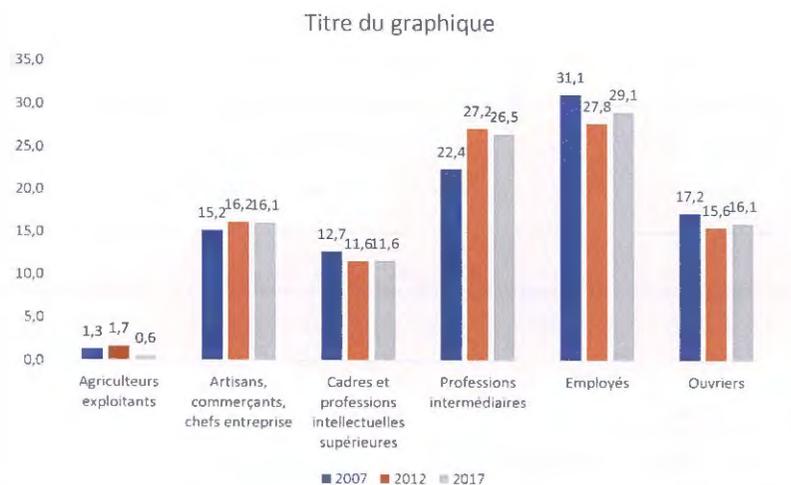
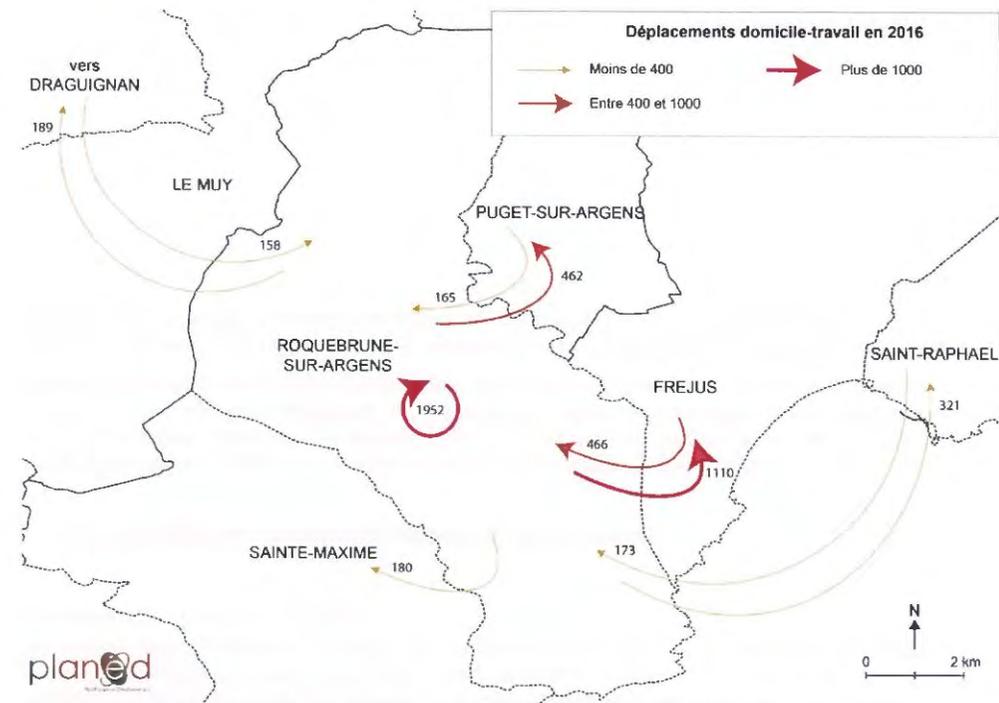


Figure 27 : Part des professions et des catégories socioprofessionnelles dans la population active occupée de Roquebrune-sur-Argens entre 2007 et 2017 (Source : INSEE – RP 2017)

5.5 Les mobilités professionnelles, des flux majeurs vers l'extérieur



Carte 6 : Les mobilités domicile-travail depuis et vers Roquebrune-sur-Argens en 2016 (en trajets quotidiens) (Source : INSEE 2016)

Sur les actifs occupés de 15 ans ou plus qui résident à Roquebrune-sur-Argens, 37,5 % travaillent à l'intérieur de la commune (1 952 personnes) et 62,5 % travaillent à l'extérieur (3 254 personnes).

Les flux domicile-travail les plus importants qui sortent de la commune se dirigent vers Fréjus (1 110 personnes), Puget-sur-Argens (462 personnes) et Saint-Raphaël (321 personnes). 69,5 % des résidents de Roquebrune-sur-Argens qui sortent de la commune dans le cadre du travail se dirigent vers les communes voisines. Roquebrune reçoit aussi un nombre important de travailleurs en provenance de Fréjus : 466 personnes. Cette répartition montre l'attrait du territoire en tant que lieu de résidence mais aussi comme pôle d'emploi secondaire.

5.6 Les emplois locaux

La commune compte 3 672 emplois directs sur son territoire en 2017, soit 233 de plus qu'en 2012 (3 439). Parmi ces emplois, presque les trois-quarts (72,3%) sont des emplois salariés, soit 2 657 emplois, et le quart restant est constitué d'emplois non-salariés, soit 1 015 emplois.

- La moitié des emplois locaux relèvent des secteurs du commerce, des transports et des services. Cela prouve que l'activité touristique est le principal moteur économique de la commune. La part des emplois liés à ces secteurs d'activité tend à stagner puisqu'elle est passée de 47,8% en 2007 à 51,2% en 2017.
- Le deuxième secteur d'emploi est celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, avec presque 26,3% des emplois locaux en 2017.
- La part des emplois du secteur de la construction s'est stabilisée autour de 13%.
- La part des emplois de l'industrie et de l'agriculture a considérablement diminué au cours des dernières années. L'industrie est passée de 10,7% des emplois en 2007 à 7% en 2017 ; l'agriculture est passée de presque 3,5% des emplois en 2007 à 2,3% des emplois en 2017.

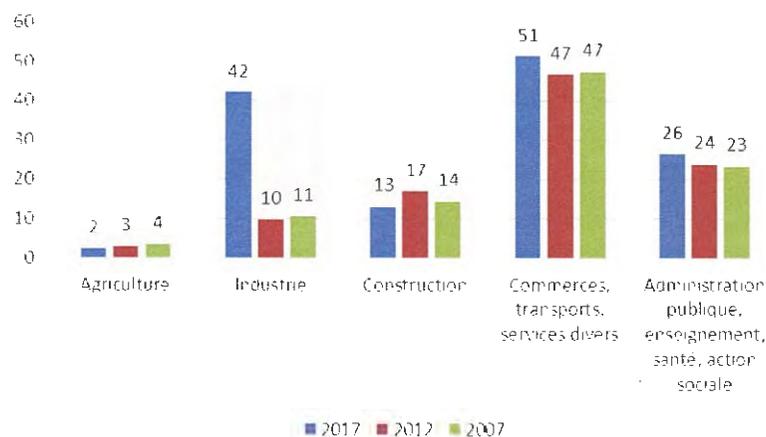


Figure 28 : Répartition des emplois localisés à Roquebrune-sur-Argens par secteurs d'activités entre 2007 et 2017 (en %) (Source : INSEE 2017)

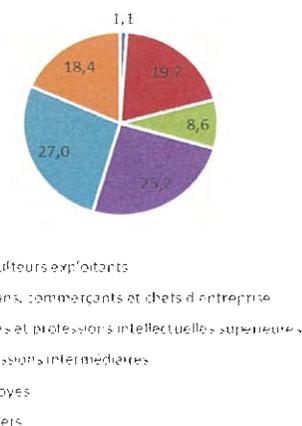


Figure 29 : Part des catégories socio-professionnelles dans les emplois locaux (en %) (Source : INSEE 2017)

Au sein des emplois locaux les catégories socio-professionnelles les mieux représentées sont les employés (27%), juste devant les professions intermédiaires (25,2), les artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent 19,7% et les ouvriers 18,4%. Ces données n'indiquent pas la saisonnalité de l'emploi, ce qui permettrait d'évaluer la part directement liée à l'économie touristique.

5.7 L'évolution des sphères économiques au fil des années

Selon l'INSEE, la sphère présentielle regroupe « les activités mises en œuvre localement pour la production des biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. » Quant à la sphère productive, elle concerne « les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère. »

Prendre en compte l'évolution de ces sphères économiques permet d'analyser la répartition spatiale de activités économiques et de mettre en avant les externalités économiques et les évolutions sur le territoire.

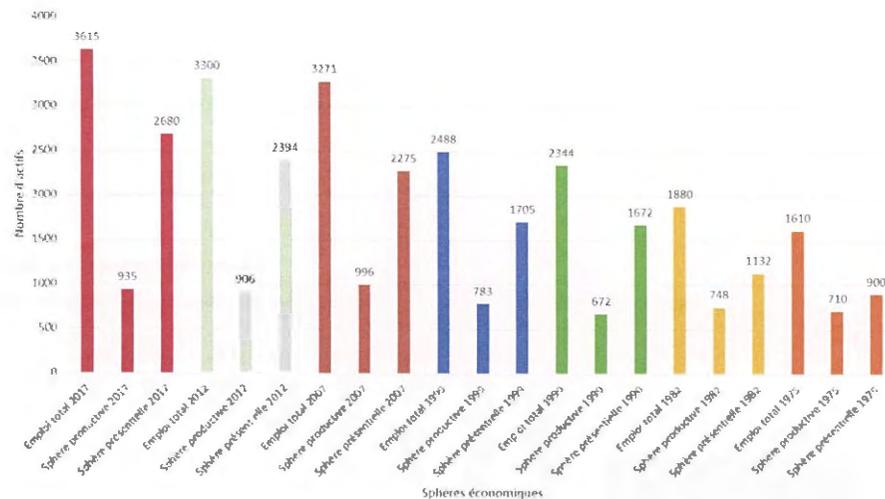


Figure 30 : Evolution des sphères économiques de 1975 à 2017 sur Roquebrune-sur-Argens. (Source : INSEE RP 2017)

Entre 2012 et 2017, la commune de Roquebrune-sur-Argens a connu une hausse de l'emploi, respectivement de 3300 emplois à 3615. Elle connaît une constante évolution depuis 2012, après une baisse entre 2007 et cette année-là. La sphère présentielle est supérieure à la sphère productive, ce qui signifie qu'une majeure partie de l'activité est bien ancrée dans le territoire roquebrunois et que la production de biens et de services est essentiellement destinée aux populations vivant sur le territoire ou aux touristes qui sont de passage.

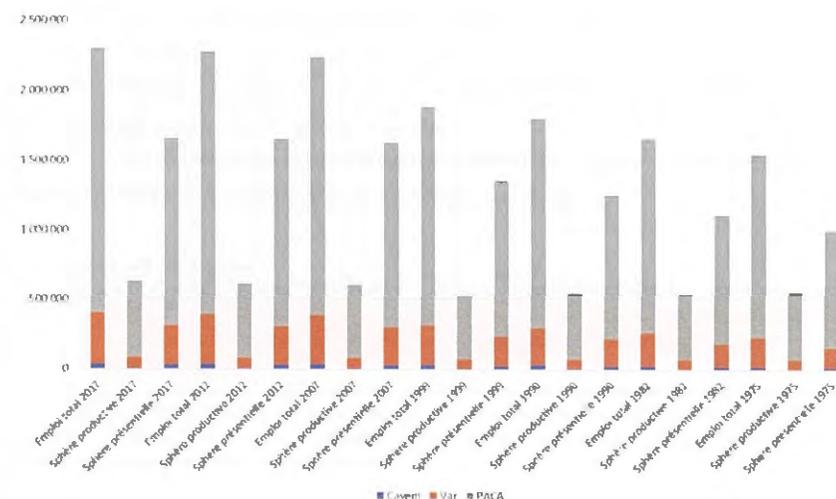


Figure 31 : Evolution des sphères économiques à l'échelle régionale, départementale et intercommunale entre 1975 et 2017. (Source : INSEE RP 2017)

5.8 Une économie touristique dynamique et porteuse

Une commune surclassée

L'activité touristique est une composante principale et très importante de la dynamique et de l'économie communales. En effet, la commune de Roquebrune-sur-Argens est hautement touristique : sa population peut quadrupler en haute saison, pour atteindre près de 51 000 habitants. La commune est largement fréquentée par les Français, en témoigne les chiffres de répartition des nuitées touristiques françaises : 34% des nuitées touristiques françaises ont été recensés dans la commune au mois d'août 2018. Les touristes français sont originaires d'Ile de France, Rhône-Alpes et Nord. La clientèle rhônalpine viennent tant pour des longs que des courts séjours du fait de leur proximité.

La fréquentation touristique étrangère est également importante sur la commune en particulier durant la saison estivale avec 30% des nuitées en 2018. Les trois principaux marchés étrangers sur la commune sont les Pays-Bas, l'Allemagne et la Belgique.

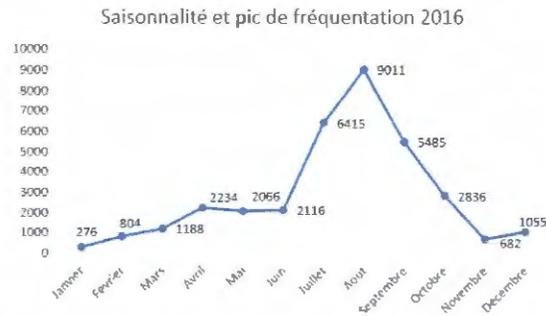


Figure 32 : Saisonnalité et pic de fréquentation 2016 sur le territoire communal – Profil économique communal
(Source : Poids Economique du Tourisme à Roquebrune-sur-Argens, 2016, Office Intercommunal de Tourisme *****)

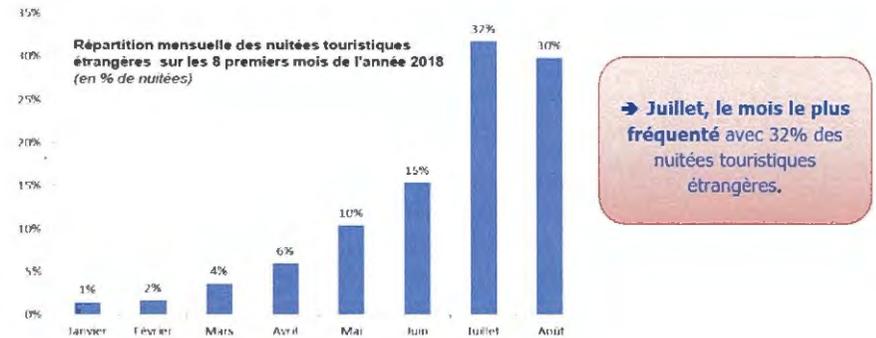


Figure 33 : Fréquentation Touristique des étrangers en séjour sur Roquebrune-sur-Argens (janvier-août 2018) (Source : Flux vision-Orange Var Tourisme)

La fréquentation Touristique des Français en séjour sur Roquebrune-sur-Argens (Janvier à Août 2018) source Flux vision-Orange Var Tourisme

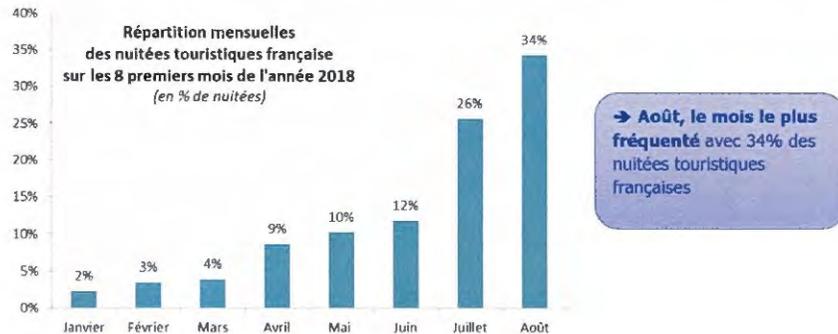


Figure 32 : Fréquentation touristique des Français en séjour sur Roquebrune-sur-Argens (janvier-août 2018)
(Source : Flux vision-Orange Var Tourisme)

L'analyse de la clientèle montre des pics de saisonnalité notamment sur la période estivale. Les périodes de vacances scolaires (hors été) n'apportent pas de fréquentation assez significative pour se détacher de la période estivale. Surtout lors du printemps 2018, où la fréquentation touristique a été un peu compliquée par une météo défavorable.

Bien que la coupe du monde qui avait débuté au mois de juin ait causé un recul de la fréquentation française sur la commune, la clientèle étrangère, quant à elle a connu une augmentation de 6% cet été-là. Une hausse de la présence des touristes étrangers sur le territoire qui motive la commune de Roquebrune-sur-Argens à proposer et de disposer de services et d'activités beaucoup plus novatrices et de qualité. La commune doit miser sur la qualité de ses équipements afin d'appuyer son statut de Station de Tourisme face à la concurrence occitane ou étrangère (Tunisie, Espagne, Italie, Grèce...).

Ce statut est obtenu grâce aux critères suivants :

- Disposer d'un office de tourisme classé 4 étoiles, qui a géré en 2018, 3 points d'accueil : l'Office du tourisme aux 4 chemins, un bureau d'informations touristiques aux Issambres et une maison thématique (Maison du Chocolat et Cacao). Ces points d'accueil ont été au total mobilisés pendant 790 jours afin d'informer au mieux les touristes,
- Organiser des animations culturelles, artistiques, gastronomiques ou sportives,
- Disposer d'une proportion minimale d'hébergements touristiques variés (hôtels, résidences de tourisme, meublés de tourisme, villages de vacances, campings, chambres d'hôtes, anneaux de plaisance, résidences secondaires).

Quels avantages pour une commune d'être classée « Station de tourisme » ?

- Le surclassement démographique est mentionné à l'article L. 133-19 du Code du tourisme, complété par le décret n° 99-567 du 6 juillet 1999,
- Ce surclassement permet de recruter des agents d'un grade supérieur, ou de créer des emplois fonctionnels supérieurs à ceux du seuil démographique recensé de la collectivité,
- Le produit de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière, tel que prévu aux articles 1584 et 1595 bis du Code général des impôts,

- Un taux réduit à 0% des droits de mutation pour les communes dont la population est inférieure à 5000 habitants, situées dans les zones de revitalisation rurale.

De plus, le classement en « station touristique », acquis pour une durée de 12 ans, nécessite par la suite 6 critères essentiels :

- Offrir des hébergements touristiques de natures et de catégories variées,
- Offrir des créations et animations culturelles, faciliter les activités physiques et sportives,
- Mettre en œuvre des savoir-faire professionnels aux caractères traditionnel, historique, gastronomique ou régional,
- Offrir des commerces de proximité et des structures de soins adaptées,
- Disposer d'un plan local d'urbanisme, d'un plan de zonage d'assainissement,
- Organiser l'information touristique en plusieurs langues.

Une capacité d'accueil importante

L'activité touristique est particulièrement importante pour les économies locales et départementales. Au total, en 2018 on ne dénombre pas moins de 575 622 nuitées sur la commune en hébergement marchand (hors résidences privées, résidences secondaires et principales).

En 2014, sur l'ensemble des nuitées marchandes réalisées sur Roquebrune-sur-Argens, l'hébergement de plein air (camping) est le premier type d'hébergement avec 40,3% de l'offre de lits touristiques. Ils sont suivis par les résidences de tourisme à hauteur de 27,1% et les villages vacances avec 14,1% des lits touristiques sur la commune.

Il est précisé que le nombre de nuitées en résidences secondaires et résidences principales pour les hébergements gratuits ne sont pas pris en compte du fait du manque de données en termes de nuitées.

La capacité totale d'accueil dans les hébergements marchands est de 16 496 lits touristiques en 2018 d'après l'Office du tourisme. La capacité est en croissance avec + 18 % depuis 2014. Les campings représentent le plus grand nombre de lits touristiques sur la commune suivi par les meublés de tourisme et les résidences de tourisme. En termes de fréquentation, les campings enregistrent une hausse. En revanche, une baisse significative est constatée concernant les résidences et villages vacances en 2018 ce qui peut être lié à la fermeture d'une résidence de 120 appartements aux Issambres (Pierre et Vacances).

Les hébergements non marchands (résidences privées, principales et secondaires) représentent 58 215 en 2014.

Répartition des hébergements Touristiques sur la Commune



TYPE HÉBERGEMENT	NB D'ÉTABLISSEMENTS	NB DE LITS TOURISTIQUES
Aire de Camping Car	1	150
Camping et terrains de caravanage	10	5817
Chambre d'hôtes et gîtes	21	158
Hôtel	10	736
Meublé de tourisme	682	4281
Port de plaisance	1	12
Résidence de tourisme	10	3701
Village de vacances	4	1641
TOTAL	739	16496

Figure 34 : Répartition des hébergements touristiques sur la commune (Source : 2018, Office Intercommunal de Tourisme)

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.

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

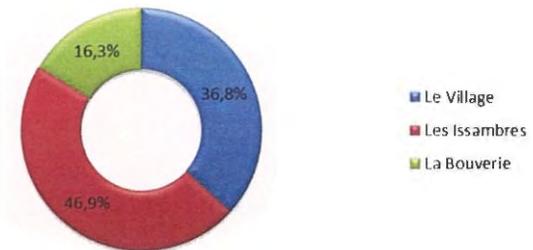


Figure 34 bis : Répartition des hébergements touristiques marchands entre les pôles urbains (Source : Poids Economique du Tourisme à Roquebrune-sur-Argens, 2014, Office Intercommunal de Tourisme *****)

Trois pôles touristiques axés autour du sport, de la nature et de la culture

La diversité des pratiques et des structures d'hébergement se répartit ainsi sur les trois pôles :

- 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.
- Fortement développé lors de la période du tourisme de masse, le « tourisme de plein air » connaît un grand succès en haute saison, mais ne présente pas de réelle activité en basse saison. Il existe ainsi une saisonnalité de l'activité, avec une saison haute d'avril à septembre.

Les activités essentiellement pratiquées par la clientèle interrogée sur la destination de leur séjour (40 417 contacts), sont :

- Visites du patrimoine culturel,
- Visites-dégustations des produits du terroir,
- Activités de loisirs (pour les enfants, balades, excursions en bateau, bien-être),
- Activités sportives telles que des activités aériennes, aquatiques ou terrestres.

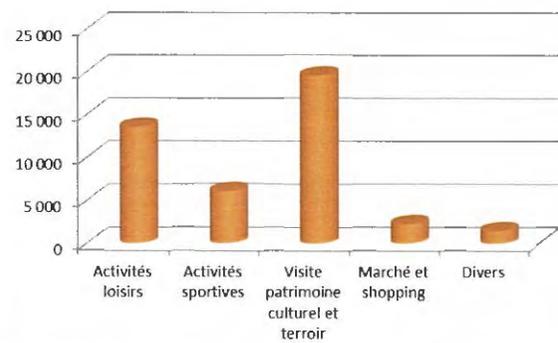


Figure 35 : Activités pratiquées par les touristes à Roquebrune-sur-Argens

(Source : Poids Economique du Tourisme à Roquebrune-sur-Argens, 2014, Office Intercommunal de Tourisme ****)

5.9 Le commerce à l'échelle de la commune et des pôles urbains

Le tissu commercial de proximité autour des pôles urbains

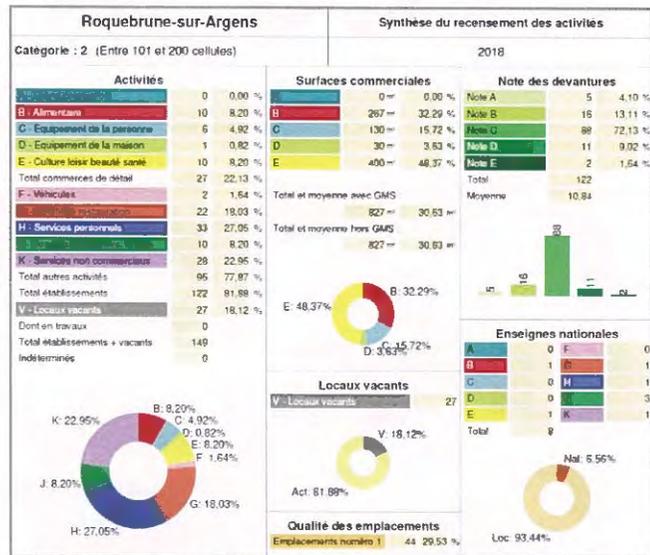
Au centre Village – les sites urbains secondaires :

L'ensemble Village-centres urbains secondaires regroupe un total de 479 artisans commerçants dans 95 secteurs différents. Les activités dominantes sont :

- L'artisanat : maçonnerie, coiffure, boulangerie, etc.,
- L'agriculture : pépiniériste, maraîchage, viticulture, oléiculture,
- Services : mairie, poste, banque, service à la personne, locations de véhicules et mobiles-homes, restaurants, etc.

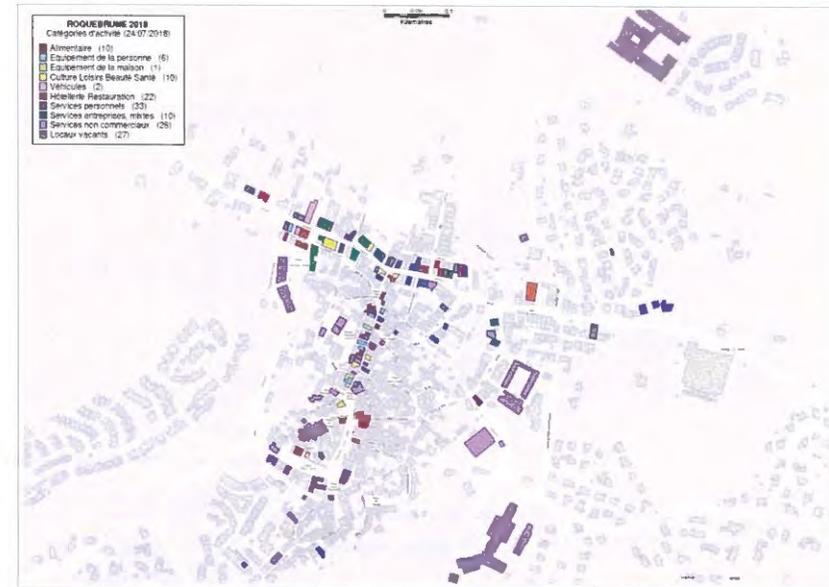
Le tissu commercial du village propose l'offre de proximité la plus riche à l'échelle de la commune.

Le Village compte 27 locaux vacants recensés en 2018 par la CCI, soit 18% des cellules commerciales. Les services à la personne sont majoritaires avec 33 cellules. Les commerces liés à la culture, beauté, santé représentent 48% de la surface. L'étude de la CCI évalue la note de C à la qualité des devantures pour 72% des cellules ce qui montre qu'un effort est à faire dans ce domaine pour gagner en qualité notamment en termes d'harmonisation des enseignes.



© CCIV (Recensement terminé le 24/07/2018)

Figure 36: Synthèse du recensement des activités, CCI, 2018



Carte 6 : Localisation des commerces, CCI, 2018

Le tissu commercial des Issambres :

Le secteur des Issambres regroupe 113 artisans-commerçants dans 31 secteurs différents, répartis sur le centre et la RD559. Les activités dominantes sont celles liées au commerce : habillement, souvenir, restauration, alimentation, etc.

L'activité touristique estivale rend le tissu commercial des Issambres disproportionné par rapport à sa population résidente. Le nombre de commerces est ainsi quasiment équivalent au reste de la commune et présente une grande diversité. Néanmoins, l'activité touristique conduit à la prépondérance des commerces de type *Restauration ou Habillement*, et à une saisonnalité de l'emploi. Le secteur compte en 2018, 21 commerces à vocation hôtellerie, restauration.

Sur le secteur, 4 locaux vacants ont été recensés en 2018 par la CCI soit 5% des locaux commerciaux. Les surfaces commerciales pour de l'alimentaire et dans le domaine culturel, beauté, santé représentent 46% des surfaces.

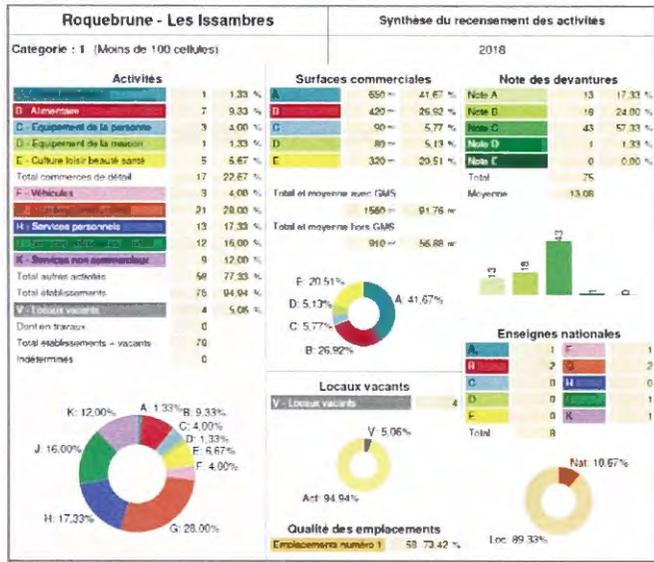


Figure 37: Synthèse du recensement des activités, CCI, 2018



Carte 7 : Localisation des commerces, CCI, 2018

Le tissu commercial de la Bouverie :

Le secteur de la Bouverie regroupe 242 artisans commerçants dans 56 secteurs d'activités différents. Les activités dominantes sont les services et le BTP qui sont principalement regroupés sur le parc d'activités Raphaëlle. L'organisation de la Bouverie est également axée sur les commerces de proximité, équipements administratifs, centres-médicaux et services. 45 cellules commerciales sont présentes sur le quartier, le service à la personne est l'activité majoritaire. Le quartier compte 8% de locaux vacants (4).

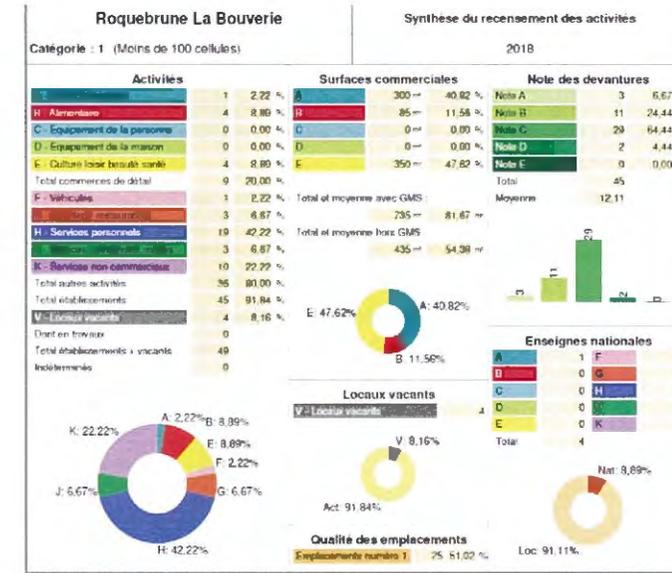
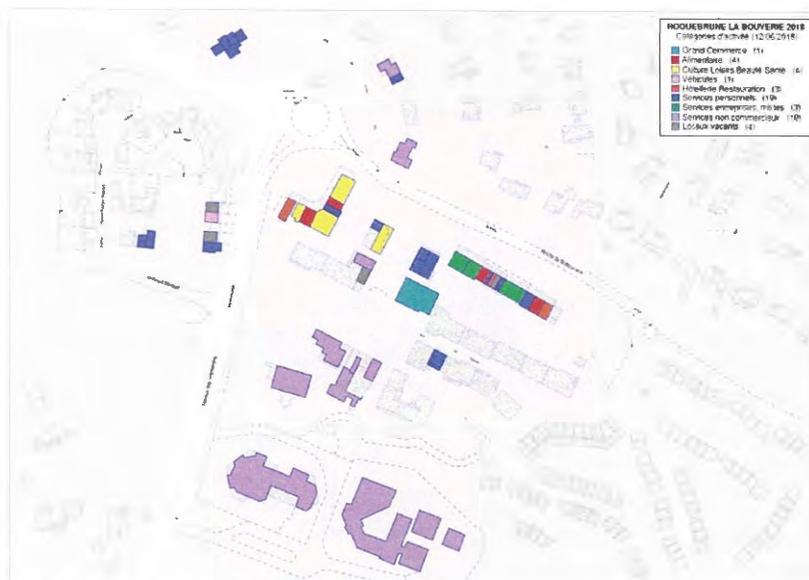


Figure 38: Synthèse du recensement des activités, CCI, 2018



Carte 8 : Localisation des commerces, CCI, 2018

5.10 Le foncier d'activité

Les parcs d'activités

Il existe au total trois parcs d'activités sur la commune de Roquebrune-sur-Argens :

- Les Châtaigniers,
- Les Garillans,
- Raphèle (ZAC du Blavet).

Le parc d'activités Châtaigniers-Garillans :

Le pôle d'activités des Châtaigniers-Garillans se développe depuis les années 1995 le long de l'A8 et est traversé par la RDN7. Il concentre un niveau d'emplois élevé à l'échelle de Roquebrune-sur-Argens, mais celui-ci reste cependant sans commune mesure avec les pôles économiques plus importants de Fréjus - Puget-sur-Argens, qui concentrent les plus grandes enseignes, notamment commerciales, à l'Est du Var.

Une multitude d'activités y sont en effet représentées :

- Activité commerciale (présence d'un supermarché, salle de sport, garages, galerie commerciale...),
- Activité de services aux particuliers (commerce de détail, réparation automobile...),
- Activité de services aux entreprises,
- Activité de travaux publics (entreprises artisanales de BTP),
- Activité hôtelière (1 hôtel et 1 résidence-hôtelière) et restaurants.

Il est constitué de deux zones d'activité distinctes :

- la ZA des Châtaigniers,
- la ZA des Garillans Est et Ouest.

Ce pôle connaît un renouveau depuis quelques années. Outre le développement de certaines entreprises roquebrunoises florissantes, l'arrivée d'entreprises d'importance en 2005-2006 (concessionnaires Mercedes, Harley Davidson, etc.) a permis d'améliorer le poids économique et l'attractivité de ce pôle à l'échelle locale. Les efforts d'embellissement et d'amélioration de la visibilité de ce secteur par la commune contribuent également à redynamiser durablement ce pôle.

La Zone d'Activités des Châtaigniers :

Située en entrée de ville, en bordure de la RDN7, le parc d'activités des « Châtaigniers » accueille 49 entreprises en 2018 et 400 emplois directs en 2015 (source : CAVEM). L'échangeur de l'autoroute A8 de Puget-sur-Argens se trouve à 6 km. La surface totale de la zone d'activité est de 12 ha.

Les premières implantations ont eu lieu dans les années 60. Toutefois, les activités principales sont arrivées au cours des années 80. Son extension au Nord de l'autoroute est en projet depuis les années 1990. Il est à noter une dominance des Très Petites Entreprises (TPE) avec un personnel local ou provenant des communes de la CAVEM. En effet, 80% des entreprises du parc ont moins de 10 salariés. Sur la totalité des entreprises présentes dans le parc d'activité, une majeure partie des entreprises sont locataires (environ 89%). 68% des activités ont démarré leur activité au sein du parc.

Le premier employeur sur ce site est l'entreprise THALGO (fabricant de produits cosmétiques) avec 178 salariés.

Bien que ce soit le secteur d'activités commercial qui domine (44% des entreprises dans le secteur du commerce), il en existe de nombreux présents sur le parc. Il s'agit notamment des secteurs :

- Industriel (cosmétiques),
- Artisanal (plomberie, pisciniste, énergies renouvelables...),
- Commercial (supermarché, hôtellerie,...),
- Tertiaire.



Photographie 4 : Vue aérienne de la ZA des Châtaigniers (Source : CAVEM 2019)

Le Parc d'activités des Garillans Est et Ouest :

Le parc d'activités des « Garillans » est un site en entrée de ville côté Est, à proximité du rond-point des Quatre-Chemins, en bordure de la RDN7. L'échangeur de l'autoroute A8 de Puget sur Argens se trouve à 3 km. Il accueille 167 entreprises en 2018 et 680 emplois directs en 2015 (source : CAVEM). Le parc mesure au total 34 ha.

Il comptabilise environ 600 salariés, sur une surface totale d'environ 66 hectares. Il est à noter une dominance des TPE avec un personnel local ou provenant des communes avoisinantes. Le premier employeur sur ce site est l'entreprise Mercedes avec environ 110 salariés.

Le secteur des services est prédominant (37% des entreprises dans le secteur des services). Les principaux autres secteurs présents sur le site sont :

- Le tertiaire (concession auto et moto, réparation auto et moto, contrôle technique, cabinets d'experts comptables, d'avocats, école de commerce, gestion d'entreprises, étude notariale),
- L'artisanal (signalisation routière, plomberie),
- Le commercial (supermarché, hôtellerie, logistique).



Photographie 5 : Vue aérienne du Parc d'activités des Garillans Est (Source : CAVEM 2019)

Le Parc d'activités Raphèle (ZAC du Blavet) :

A proximité de l'échangeur de l'A8 à Puget-sur-Argens, le parc d'activités Raphèle est implanté au Nord de la commune dans un environnement boisé, à proximité du quartier de la Bouverie. Le parc d'activités fait partie de la ZAC du Blavet, dont le secteur Est accueille des logements. Ce parc est essentiellement tourné vers l'activité artisanale, bien qu'une entreprise dans le domaine pharmaceutique y soit implantée.

Les premières implantations ont eu lieu avec la création de la ZAC en 1983.

Le parc d'activité accueille 97 entreprises en 2018 et 514 emplois directs en 2015, sur une surface totale de 18 hectares. Il est à noter une dominance des TPE avec un personnel local ou provenant des communes avoisinantes. Le premier employeur sur ce site est l'entreprise CPCP Telecom avec près de 60 salariés.

La qualité remarquable du site a de plus permis la réalisation d'une résidence hôtelière 4 étoiles complétée par un ensemble de logements pour actifs en accession à la propriété.

Le secteur qui domine est celui de la construction (58% des entreprises dans le secteur de la construction). Les autres principaux secteurs présents sur le parc sont :

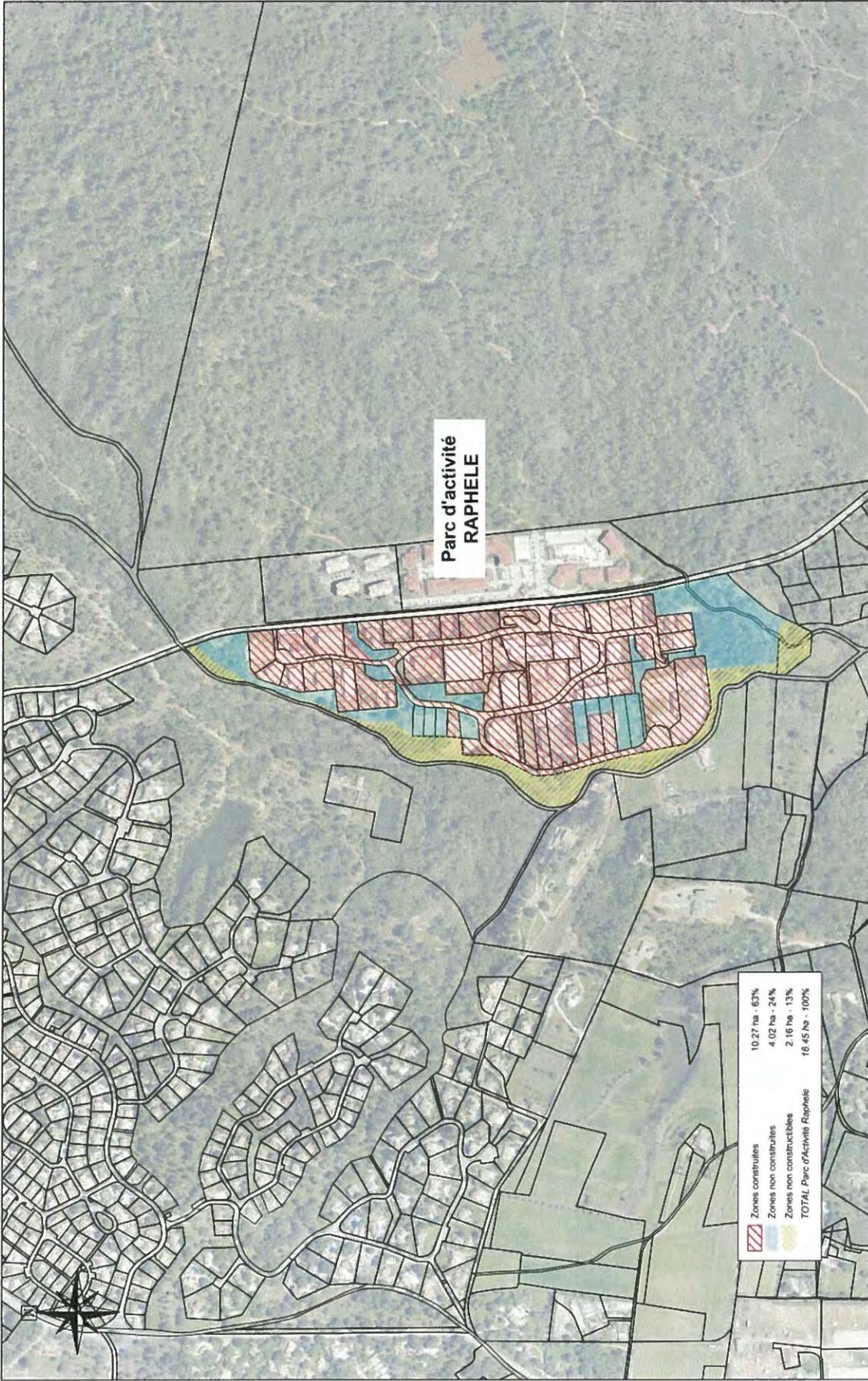
- L'artisanal (menuiserie, ferronnerie, carrosserie, réparation auto et poids-lourds, BTP, matériaux, etc.),
- Le tertiaire (transports, restauration, institut de beauté, pharmacie, etc.),
- L'industriel (laboratoire pharmaceutique).



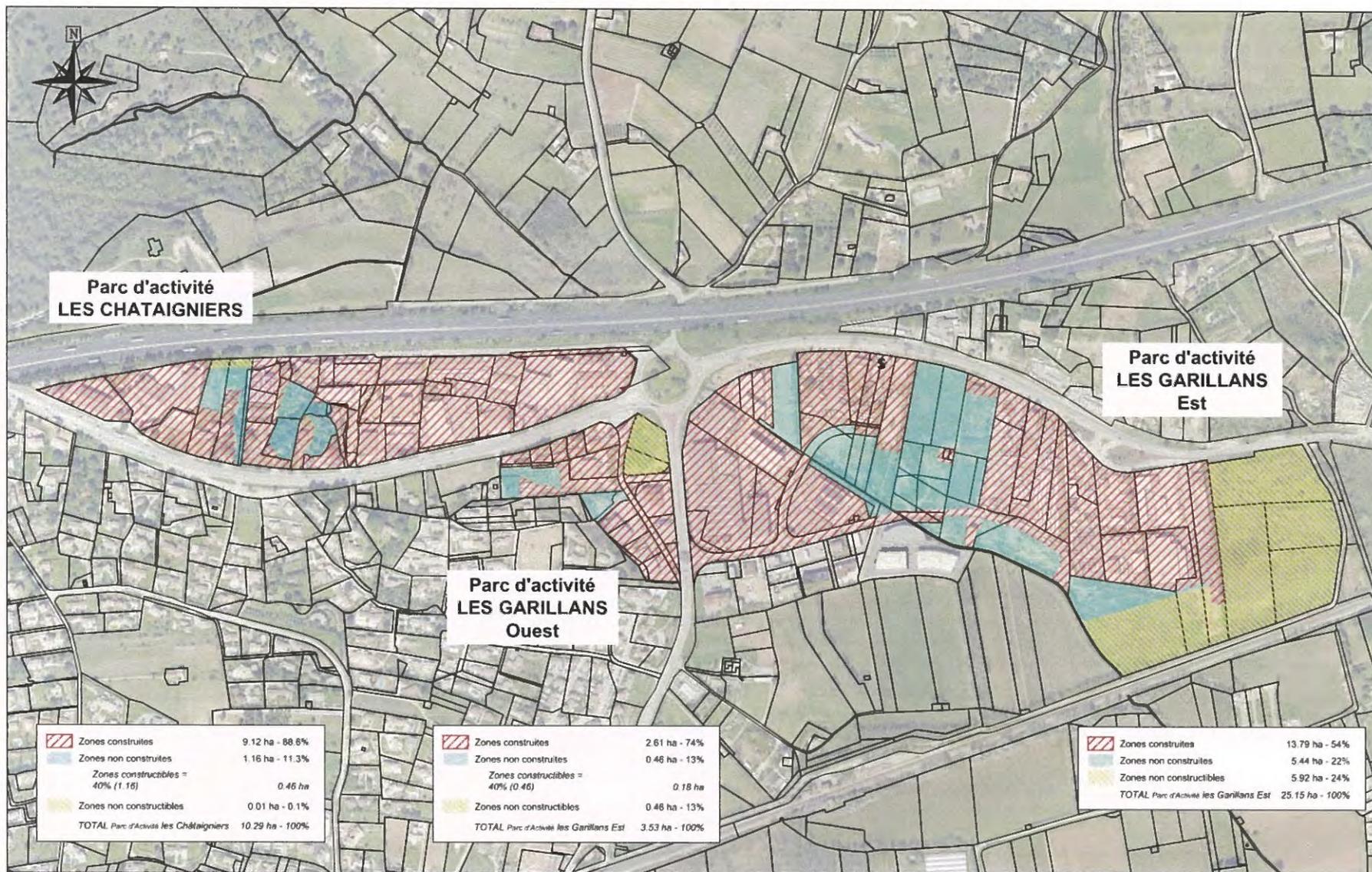
Photographie 6 : Vue aérienne du Parc d'activités Raphèle (Source : CAVEM 2019)

	Zone d'Activités des Châtaigniers	Parc d'Activités des Garillans	Le Parc d'activités Raphèle	Total
Surface de la zone (ha)	12	34	18	64
Surface construite (ha)	9,12	13,79	10,27	35,79
Surface disponible à la construction (ha)		5,44	4,02	11,1
Surface réservée aux espaces verts (ha)	0,7	5,92	0,16	7,24
Nombre d'entreprises (2018)	49	167	97	313
Nombre de salariés (2015)	400	680	514	1594
Nombre de salariés / ha	33,3	20	28,6	24,9
Nombre de salariés potentiels sur le résiduel constructible		108	264	

Tableau 5 : Bilan et potentiel des zones d'activités Roquebrunoises (Source : Site internet de la CAVEM 2019)



Carte 7 : Parc d'activités Raphèle



Carte 8 : Parcs d'activités des Châtagniers et des Garillans

CE QU'IL FAUT RETENIR

- 74 % d'actifs, 64 % d'actifs occupés (ayant un emploi), plus fort que dans la CAVEM
- Taux de chômage 10%, plus faible que dans la CAVEM
- Forte présence des emplois du tertiaire et liés au tourisme
- **Activité touristique, principal moteur économique communal**
 1. Jusqu'à 51 000 habitants en pic estival (commune surclassée « station touristique »),
 2. 682 122 nuitées en 2014,
 3. Camping : type d'hébergement touristique principal (40,3% de l'offre de lits touristiques),
 4. 46,9% de la capacité d'accueil concentrés aux Issambres,
 5. Diversité des pratiques et des structures d'hébergement associées,
- Un littoral dense, disposant de trois ports, huit plages, deux calanques, une base nautique, le sentier du littoral, des points de vue panoramiques, des eaux de bonne qualité,
- Tissu commercial de proximité : un tissu dense sur l'ensemble du territoire avec un taux de vacance un plus élevé pour le Village. La polarité des Issambres a un grand nombre de commerces comparé à sa population résidente.
- Trois zones d'activités représentant 1595 salariés et accueillant 313 entreprises

5.11 Enjeux économiques basés sur le commerce

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 :

- 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,
- 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.

6. Une économie agricole marquée

Au moment de la seconde guerre mondiale et de l'industrialisation, la plaine de l'Argens est asséchée. Le tracteur entre dans les mœurs agricoles et facilite le travail. Se développe alors une culture fruitière en vergers en association avec la vigne, ainsi qu'un maraichage en serres, sur des terres alluviales particulièrement fertiles.

6.1 Les surfaces agricoles utiles roquebrunoises

En 2010, la Surface Agricole Utile (SAU) représente 465,6 hectares, soit seulement 4,4% de la surface totale du territoire. En 2000, la SAU était de 554,4 hectares soit une perte de 16% des surfaces en 10 ans. Depuis 1998, c'est une diminution d'environ 32% de la SAU qui est observée.

Les données sont issues du dernier recensement général de l'agriculture (RGA) de 2010, publié début 2012. Il prend en compte les exploitations dont les sièges sociaux sont situés sur la commune. Les données de 2010 ne sont toutefois pas très représentatives du monde agricole roquebrunois d'aujourd'hui. En effet, cette année-là, la commune a subi de fortes inondations impactant l'agriculture.

La diminution des surfaces agricoles tend à se stabiliser aujourd'hui. De même, en ce qui concerne les exploitations agricoles, 145 étaient comptabilisées en 1998. En 2010, il n'en restait que 70, soit une diminution de près de la moitié en une dizaine d'années. Depuis 2010, 20 créations d'entreprises agricoles ont été recensées par la commune ainsi que 27 cessations d'activités agricoles.

Tableau 6 : Les principaux chiffres de l'agriculture communale (Source : RGA 2010)

SAU en hectares en 2010	465,6
SAU en hectares des exploitations ayant leur siège à Roquebrune-sur-Argens	465,6
Nombre d'exploitations agricoles recensées en 2010	70
SAU moyenne en hectares par exploitation en 2010	6,7
Nombre d'exploitations qui ont disparues entre 1988 et 2010	75
Nombre d'exploitations supplémentaires entre 2000 et 2010	4
Tranche d'âge moyen (en années) des exploitants agricoles	50-60

La structure agricole a quant à elle évolué. En effet, la SAU moyenne par exploitation a augmenté entre 2000 et 2010 de 27,2%. De ce fait, les exploitations sont moins nombreuses, mais plus grandes, avec une moyenne de 6,7 ha de SAU en 2010.

Avec 10 214 ha cadastrés et 15 599 parcelles en 2015, la superficie moyenne des parcelles est de 6 500 m². Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne régionale qui s'élève à 1 ha. Bien entendu cette moyenne cache des disparités entre les parcelles de plaines et celles des collines. En effet, la cartographie de répartition des parcelles en fonction de la superficie des comptes de propriété auxquels elles appartiennent montre clairement que les plaines ou zones les plus agricoles de la commune, sont aussi les plus morcelées (mis à part, les zones de lotissement). Avec le projet de réaménagement foncier (AFAF) en cours suite aux inondations, cette situation devrait à terme se résorber ou du moins s'améliorer grandement.

Sur les 8 818 comptes de propriété recensés sur la commune 549 concernent des propriétés de 2 ha et plus ; 2 ha étant un seuil plancher pour commencer à envisager le développement d'une activité agricole. Dans le cadre d'une action foncière volontariste visant à mobiliser les acteurs fonciers de ce territoire, une animation spécifique sur ces « grands comptes » pourrait être recentrée.

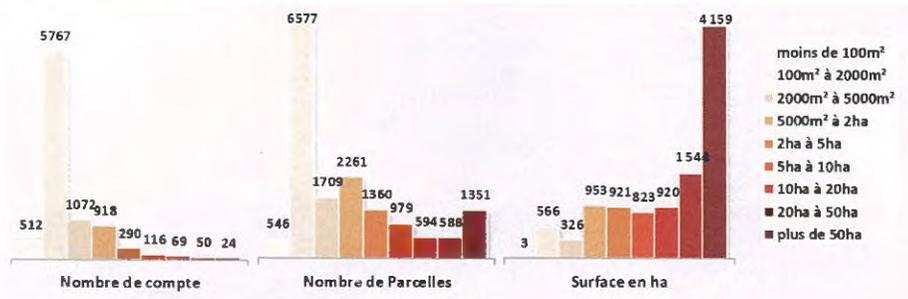


Figure 36 : Répartitions des parcelles par taille des propriétés (Source : RGA 2010)

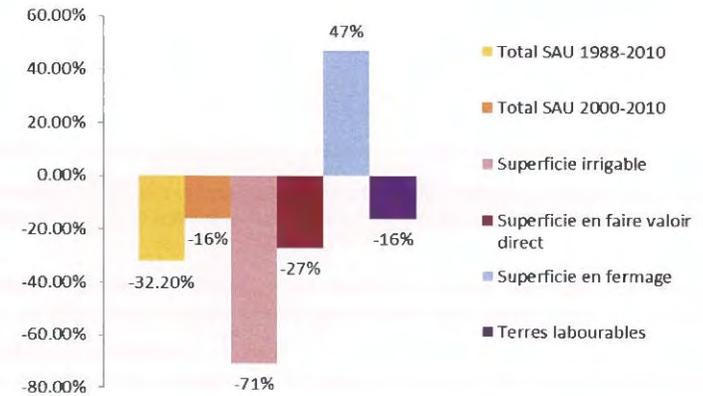


Figure 38 : Pourcentages d'évolution des superficies agricoles entre 1988 et 2010 (Source : RGA 2010)

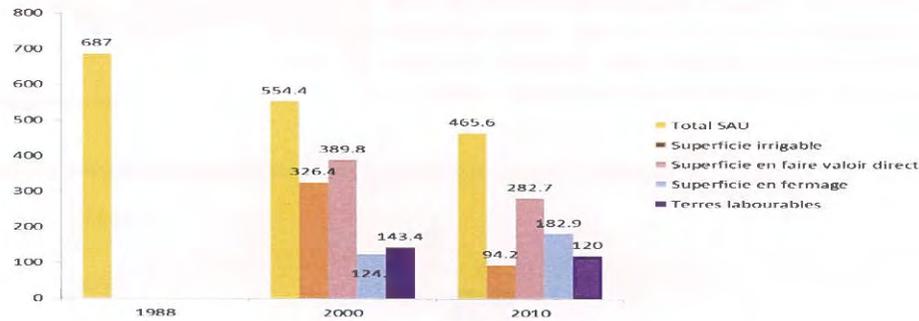


Figure 37 : Superficie Agricole Utile entre 1988 et 2010 (Source : RGA 2010)

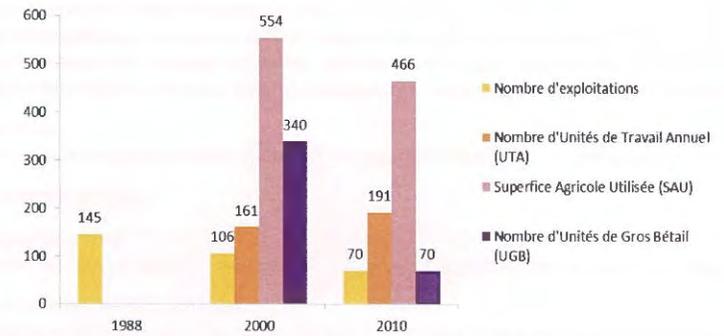


Figure 39 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 (Source : RGA 2010)

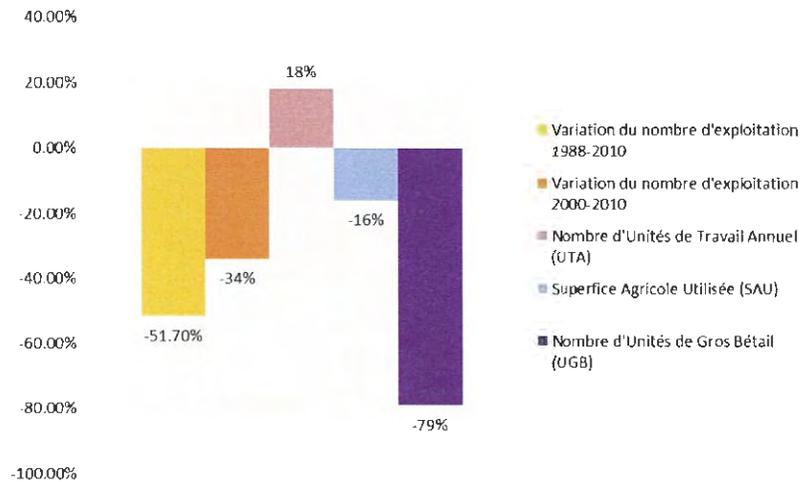
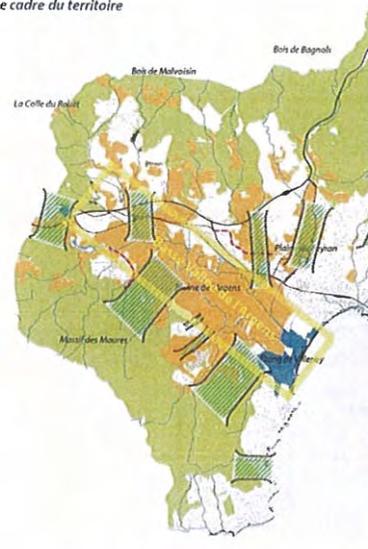


Figure 40 : Pourcentages d'évolution des exploitations agricoles entre 1988 et 2010 (Source : RGA 2010)

Le cadre du territoire



Les espaces agricoles structurants identifiés au SCOT de la CAVEM se répartissent essentiellement le long de la plaine alluviale de l'Argens, comme le montre la carte ci-dessous. Ils font l'objet de protection spécifique comme les Zones Agricoles Protégées.

Carte 9 : Carte des zones agricoles du SCOT de la CAVEM (Source : SCOT CAVEM 2018)

6.2 Des activités agricoles ciblées

Une diminution de l'activité agricole aujourd'hui stabilisée

Avant les années 1970, l'agriculture de Roquebrune-sur-Argens était orientée principalement vers les filières viticoles et arboricoles, qui s'appuyaient sur deux coopératives :

- La Roquebrunoise avec une production de près de 80 000 hL/an de vin (dans les années 1960),
- La coopérative fruitière de Fréjus (pêches et prunes principalement).

Durant les années 1960-1970, la filière agricole locale a subi une baisse particulièrement importante de son activité.

- **La viticulture :**

Au moment du choc pétrolier, la filière viticole (tout comme arboricole), a vu ses cours se dégrader progressivement. Il s'en est suivi un déclin des structures coopératives.

Avec la prime à l'arrachage dans les 1980, la viticulture a vu sa production diminuer considérablement, jusqu'à être divisée par 10, pour atteindre 8000 hL/an de vin.

En 2005, la cave coopérative fusionne avec les Vignerons de Saint-Romain. Six domaines non affiliés à la cave coopérative subsistent encore.

- **L'arboriculture fruitière :**

La coopérative fruitière de Fréjus a fermé ses portes au début des années 90, en raison de la forte concurrence, notamment italienne.

Depuis 1975/80, la production fruitière ne cesse de diminuer pour ne constituer aujourd'hui qu'un reliquat. La vente directe chez le producteur en constitue l'essentiel. Vers les années 1980, s'est produit un important exode des exploitants des Alpes-Maritimes vers le Var, et plus spécifiquement dans la basse vallée de l'Argens, sur la commune de Roquebrune-sur-Argens. Ce sont essentiellement des maraîchers qui sont venus s'installer dans la basse vallée.

Aujourd'hui, ces derniers sont toujours en place mais sont particulièrement mis à mal par les inondations de la vallée de l'Argens. Très peu de nouvelles installations ont été recensées depuis 2005, période des dernières migrations observées. Depuis, seules 3 ou 4 installations ont eu lieu.

Les terres aujourd'hui inoccupées sont utilisées principalement pour le fourrage à destination de l'élevage équin, les céréales et les pépinières d'ornement.

Afin de soutenir l'activité agricole, un point de vente directe des produits locaux a été créé. La « Grande Bastide », située à proximité du Perrussier, permet la vente directe de produits issus d'une quinzaine d'exploitations roquebrunoises.

En 2010, et encore aujourd'hui, la majorité des exploitations sont à orientations viticole et maraîchère, soit quasiment les deux tiers des exploitations. Les autres exploitations pratiquent principalement l'arboriculture fruitière.

Les effectifs en termes d'élevage sont très faibles et l'activité elle-même a un caractère résiduel.

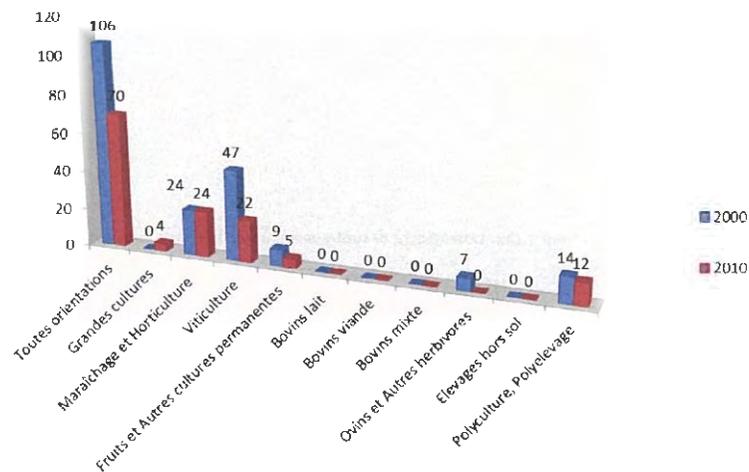


Figure 41 : Diversité des activités agricoles et des effectifs en 2000 et 2010 (Source : RGA 2010)

La répartition des surfaces utilisées par type de culture fait nettement apparaître la prédominance de la viticulture qui représente 53% de la surface agricole utilisée.

Cette structure agricole communale n'a guère évolué au fil du temps. La commune a depuis toujours une vocation viticole très prononcée, suivie par la filière arboricole fruitière avec 9%, ainsi que le maraîchage avec 8%.

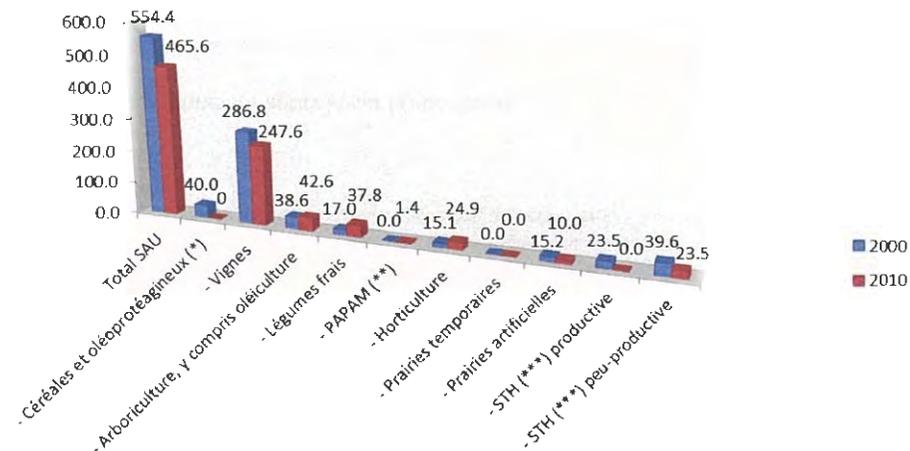


Figure 42 : Evolution de la SAU en hectares, par activité agricole (Source : RGA 2010)

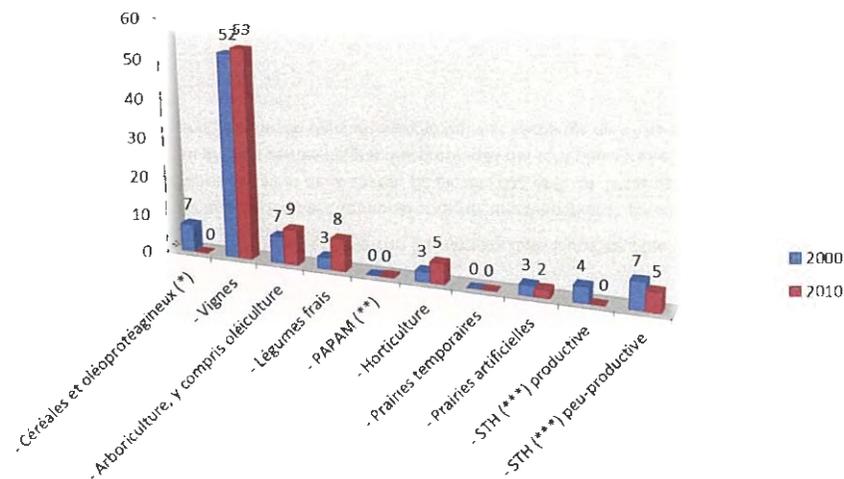


Figure 43 : Pourcentages d'occupation des sols par activité agricole (Sources : RGA 2010)

Une dynamique de filières fragile à préserver

En 2014/2015, la dynamique des différentes filières agricoles de la commune reflète une agriculture tout de même fragile dont le maintien, le renforcement et la préservation sont des composantes fondamentales dans le développement du territoire.

La viticulture est la filière qui se porte le mieux. En effet, avec des cours relativement porteurs et des appellations (AOC/IGP), la dynamique est assez bonne. Mais depuis 2005, aucune nouvelle implantation ne s'est faite dans la basse vallée, ne favorisant aucune augmentation du potentiel de production. Les différents domaines viticoles de la commune ont la possibilité de faire des ventes directes de la production, au détail. La coopérative intercommunale est également très présente et dynamique sur le secteur.

L'arboriculture fruitière n'est représentée actuellement que par quelques parcelles de pêches et figes, en vente directe sur site. L'ouverture du moulin du Clos Saint Martin a permis le développement très important de l'oléiculture.

La filière pépiniériste a un marché relativement stable, voire en légère baisse. Les investissements sont de moins en moins nombreux et les ventes se font sur les stocks.

La filière maraîchère possède une dynamique positive, traduit notamment par l'augmentation des SAU, avec beaucoup de ventes essentiellement en direct producteur. Ce type de vente a un rôle important pour le développement et la dynamique de la filière. Cependant, cette dernière subit depuis quelques temps des difficultés de rendement. En effet, beaucoup de parcelles de maraîchage sont situées en zone inondable.

L'élevage est une filière peu représentative de l'activité agricole communale, si bien que le recensement général agricole ne dispose pas ou peu de chiffres sur cette filière. Il existe cependant un grand nombre de sites de gardiennage, principalement de chevaux. On dénombre 1 unique éleveur ovin, 1 éleveur bovin, et quelques éleveurs équins.

Avec seulement 2 apiculteurs sur la commune, la filière apicole se maintient tout de même sur le territoire communal par les ventes en direct qui sont relativement importantes. La filière subit cependant des difficultés de production dues à un parasite des abeilles qui augmente leur mortalité. Ces difficultés peuvent également être liées à un potentiel de floraison assez mauvais causé par une météo défavorable.

Dans une logique comparable, le quasi-abandon au cours des dernières décennies des activités sylvicoles pose de sérieuses difficultés. Outre la disparition progressive d'une culture locale et d'une production agricole spécifique, cet abandon pose le problème de la gestion des espaces forestiers et notamment celui de leur sensibilité aux incendies. Parallèlement aux diverses actions de prévention existantes (aménagement DFCI, débroussaillage...), la protection des espaces forestiers doit être appréhendée en termes de gestion et de mise en valeur. A ce titre, la création du Comité Communal des Feux de Forêt (CCFF) de Roquebrune-sur-Argens a permis de réduire ce risque. Composé de 129 bénévoles, le CCFF assure les missions de mise à jour de la cartographie et du balisage, les actions de prévention auprès de la population, les patrouilles de surveillance et l'accompagnement des secours en cas d'incendie. Les espaces forestiers sont toutefois des lieux de randonnées pédestres, équestres et VTT, permettant une mise en valeur de ce patrimoine naturel.

6.3 Structure foncière agricole sur la commune

[Extrait de l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture du Var et de la SAFER]

Avec 18% des superficies pour seulement 10 comptes de propriétés, le public n'est pas absent du jeu de la propriété, mais très minoritaire. Dans ces 10 comptes de propriété, 4 sont détenus par la commune, totalisant 915 ha.

L'autre grand propriétaire public est le Conservatoire du littoral avec 559 ha suivi par le Conseil Départemental qui détient 377 ha. En général ces deux derniers acteurs maîtrisent des espaces naturels.

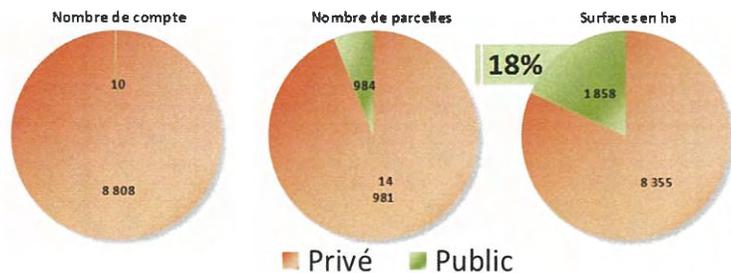


Figure 44 : Répartition de la propriété du sol à Roquebrune-sur-Argens en 2010 (Sources : RGA 2010)

Quelle capacité de foncier remobilisable par la commune ?

Les cartes des propriétés Publiques/Privées, dont disposent la chambre d'agriculture du Var et la SAFER, recèlent une deuxième information situant les parcelles en BND ou celles présumées vacantes. En additionnant ces deux variables l'on obtient un total de 2,1% des surfaces sur la commune, ce qui n'est pas excessif.

Avec 142 ha de parcelles en BND, dont principalement une très grande parcelle dont le conservatoire est propriétaire, le risque de voir ces lieux abandonnés n'a pas l'air avéré.

Si la commune souhaite mobiliser des capacités de foncier abandonné, il serait judicieux de se concentrer sur les biens présumés vacants. En effet, une commune peut se lancer dans une politique d'appropriation (Procédure des Biens Vacants) qui augmenterait sa disponibilité foncière et lui offrirait une éventuelle « monnaie d'échange » dans le cadre d'un réaménagement foncier. Sur la commune, ces biens potentiellement vacants se chiffrent à 74 ha. L'opportunité de lancer cette procédure sera à évaluer si des parcelles concernées intéressent la commune en plaine agricole, car là aussi, pour l'essentiel, ces biens présumés vacants, le sont dans les massifs forestiers.

Risque d'abandon plus fort ?

Part des BND		Part des BVSM	
Surface	1,4%	Surface	0,7%
en ha	142,7		74,2

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	
Les chiffres clés extraits du cadastre	
Surface totale cadastrée en ha	10 214
Surface totale des BND	142,7
Surface totale des BVSM	74,2
Nb. de parcelles total	15 599
Nb. Unité foncière	10 555
Nb. de parcelle en BND	18
Nb. compte de propriétés	8 818
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	15 004
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	
Indicateurs de la commune	
Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,65
Surface moyenne d'un compte de propriété	1,16
Nb. de parcelles par compte de propriété	1,8

Un marché soutenu sur la commune

La dynamique du marché foncier¹ est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire.

Sur ces cinq dernières années, le marché foncier communal présente une tendance plutôt soutenue sur le département avec une quarantaine d'opérations par an et deux années de pic en 2012 et 2014. Les superficies sont plus erratiques habituellement. Elles varient au gré des ventes de grandes propriétés qui sont plus rares et créent des « à coup ». Ici, elles ne font donc pas surprise et l'on oscille dans un marché qui voit l'échange de 47 ha en 2013, contre 171 ha en 2010.

¹ Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. La période d'étude proposée porte sur les cinq dernières années pleines de 2010 à 2014.

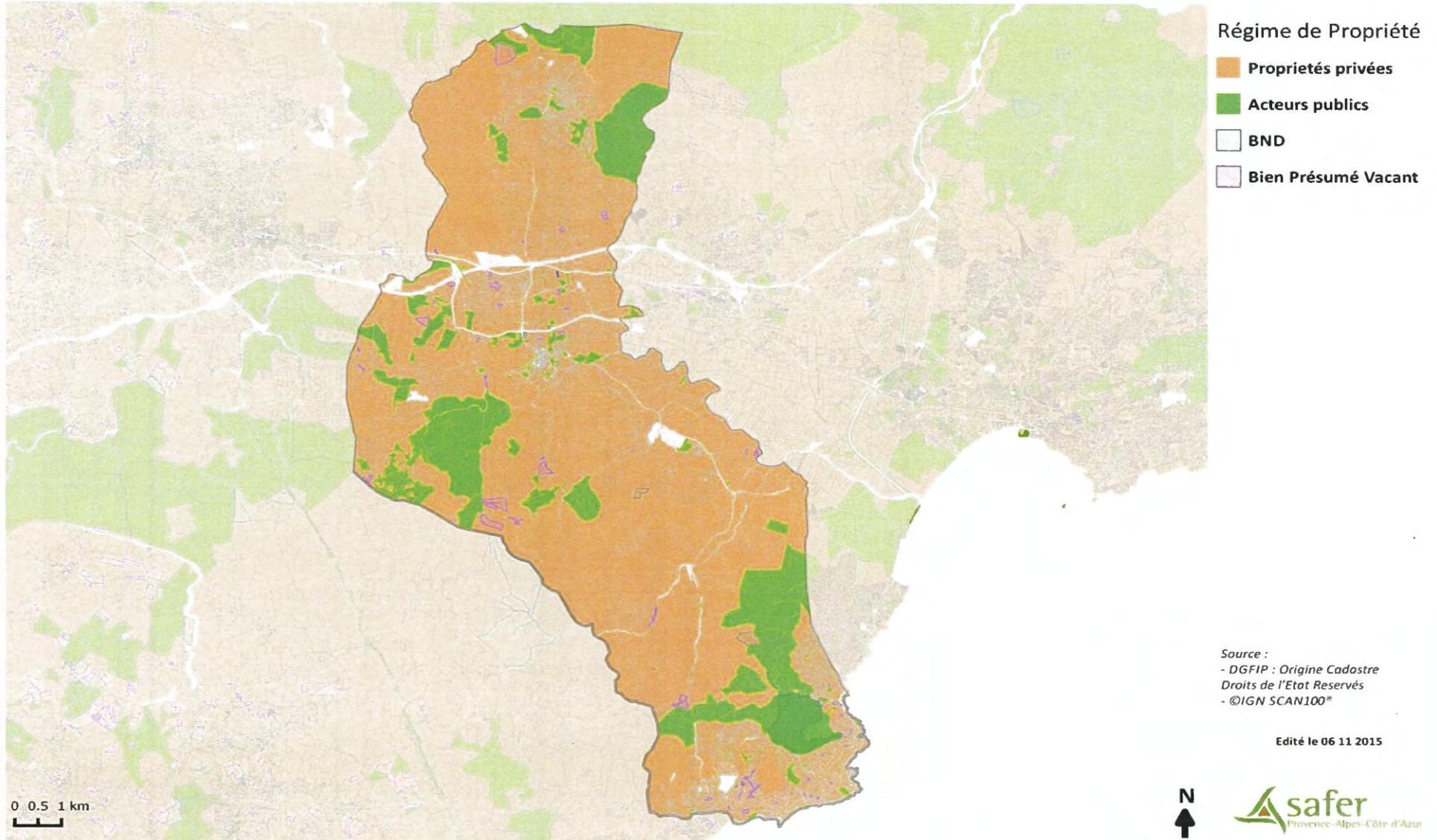
En valeur enfin, le marché annuel sur ces cinq dernières années semble avoir une base au-delà des 9 millions d'euros et a dépassé ce chiffre les deux années où le nombre d'opérations a connu un pic.



Observation de la structure foncière

Répartition du parcellaire par régime de Propriété

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

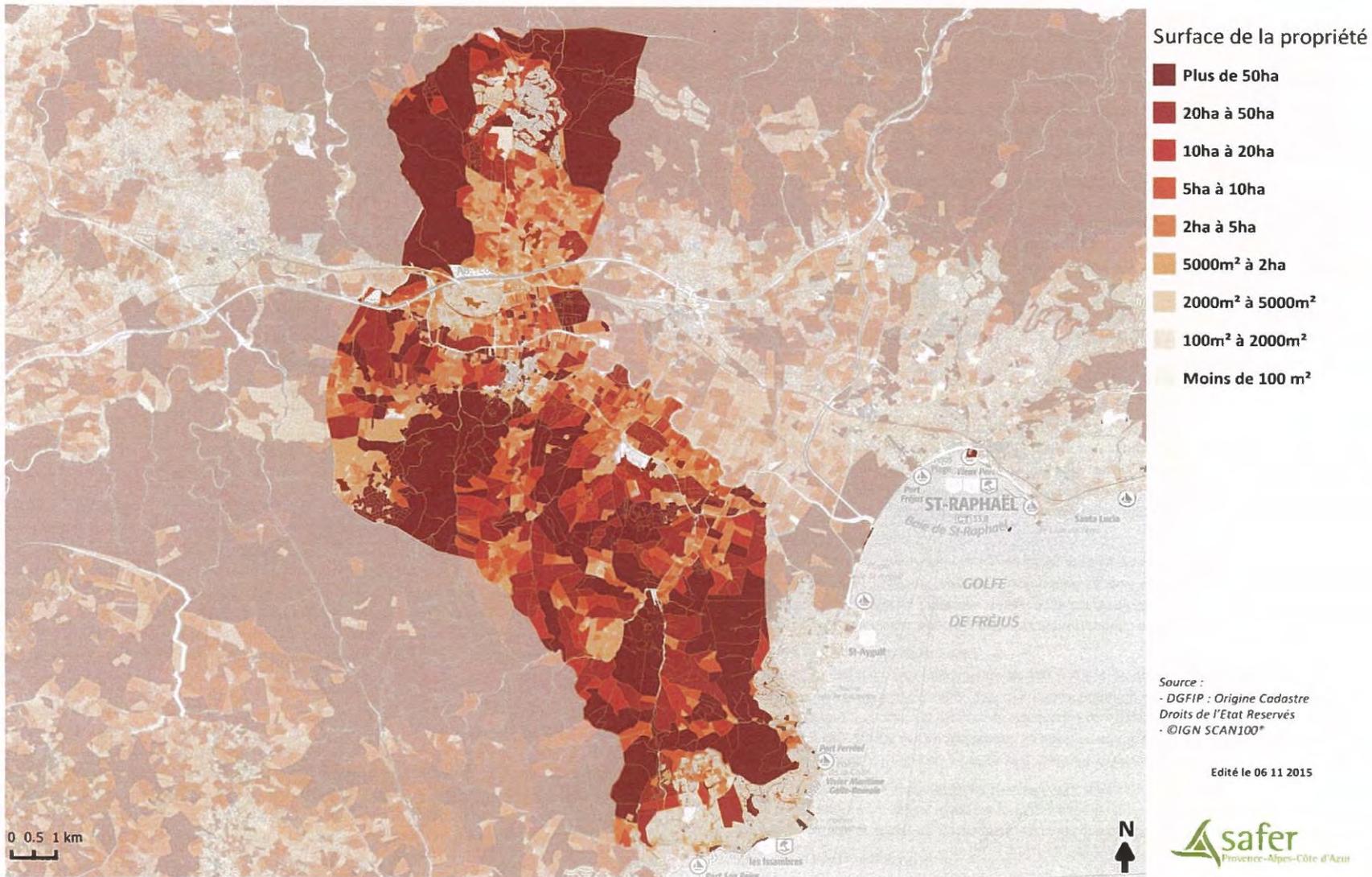


Carte 10 : Structure foncière de la commune de Roquebrune-sur-Argens par régime de propriété

Observation de la structure foncière

Répartition du parcellaire par superficie des propriétés

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS



Carte 11 : Structure foncière de la commune de Roquebrune-sur-Argens par surface de propriété

[source : CA83 – SAFER]

6.4 Un marché rural mixte, sous forte influence du résidentiel

La segmentation du marché foncier proposée s'appuie sur une observation statistique fine des transactions notifiées à la SAFER et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER.

Ceux-ci en nous donnant des fourchettes de prix et surtout un seuil de prix précis par « GéoMarché* », nous permettent, pour le moment sur les opérations non bâties, de découper le marché en trois grands segments :

- Le **marché Agricole et Naturel** : correspond au marché agricole dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique. Le marché des espaces Naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages.
- Le **marché des espaces de Loisirs et jardins**.
- Le **marché des espaces en transition**.

Sur le marché bâti, sans pouvoir avoir une analyse aussi fine, liée à la complexité et à la diversité de ce marché et au manque d'informations fournies, nous proposons là une segmentation regroupant le marché en trois classes. Ces trois classes se répartissent en fonction de la superficie du foncier lié au bâti vendu. Sans fournir d'information sur l'usage supposé du bien, on notera tout de même qu'un bien bâti avec plus de 3 ha a plus de potentiel d'être exploité à des fins agricoles qu'un bien vendu avec moins de 1ha. Les 3 segments de cette classe bâtie sont donc :

- Bâti vendu avec plus de 3 ha. (Potentiel agricole Fort)
- Bâti vendu avec terrain de 1 ha à 3ha (Potentiel pour agriculture spécialisée)
- Bâti vendu avec moins de 1 ha (Potentiel résidentiel)

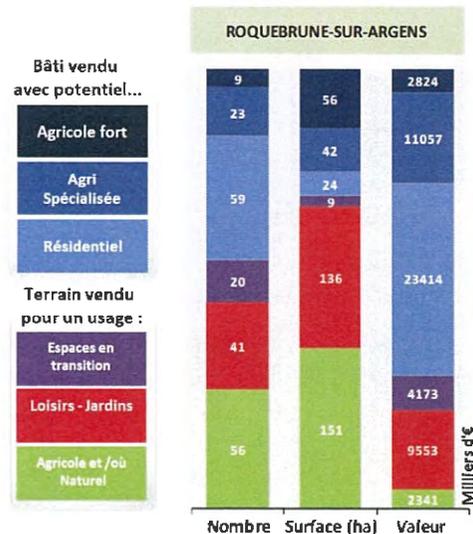


Figure 45 : Répartition par segments du marché foncier sur 5 ans

Sur la commune de Roquebrune, le marché le plus important en surface reste celui du segment « agricole et naturel » avec 151 ha en 5 ans, répartis sur 56 transactions. Ces transactions se sont manifestement plus portées sur des espaces boisés (du moins en surface) que dans la plaine agricole. Pour autant, l'on voit que quelques transactions sur du petit parcellaire agricole ont tout de même réussi à se faire malgré les conséquences des inondations à répétition. Mais, ces quelques transactions ne peuvent pas cacher, d'après le conseiller foncier de la Safer, que le marché agricole est atone sur la plaine depuis 2010.

Actuellement, une politique de stockage est en cours de constitution pour anticiper les échanges à venir avec l'AFAP, et ces transactions sur la plaine n'apparaissent pas dans les chiffres, car les restitutions n'ont de fait pas encore eu lieu. Le stock constitué par la Safer est d'une trentaine d'hectares sur 40 parcelles.

Ce segment agricole et naturel, a certes une majorité relative en surface, mais il évolue très fortement dans une ambiance concurrentielle liée au résidentiel. En effet, en additionnant le nombre d'opérations non bâties des segments « Loisirs et jardins » et celui des espaces en transition, l'on a déjà 60 transactions, auxquelles s'ajoutent 59 transactions du segment résidentiel. C'est ainsi 70% des transactions. Ce chiffre est important et suffisant pour influencer la dynamique du marché foncier agricole qui se voit fragilisé. Le développement des friches sur ce secteur est d'ailleurs le signe de cette perte de dynamique.

Au total, ce sont 169 ha qui alimentent un marché résidentiel, et l'on voit alors que l'on dépasse un peu notre chiffre agricole. Dans ces surfaces, l'une des transactions concerne une zone boisée de 75 ha proche de la côte vendue nettement trop cher (0,8€/m²) pour une exploitation agricole ou forestière du bien. Une autre opération, longeant l'autoroute, ressort en segment de loisirs sur 20 ha, mais aurait plus certainement dû être classée dans le marché des espaces en transition.

Reste les deux segments bâtis à potentiel agricole (potentiel supposé au regard de la surface conjointe au bâti vendu). Ce marché est toujours plus difficile à analyser malgré les surfaces qu'il représente. L'on peut tout de même dire que, mise à part une vente notifiée pour 8ha, d'un immeuble en copropriété qui n'a manifestement rien d'agricole, le reste des surfaces à potentiel agricole fort, semble plus proche d'une réalité agricole ; ce sont plus souvent des cabanons joints à des ventes d'espaces agricoles qui amènent ce classement.

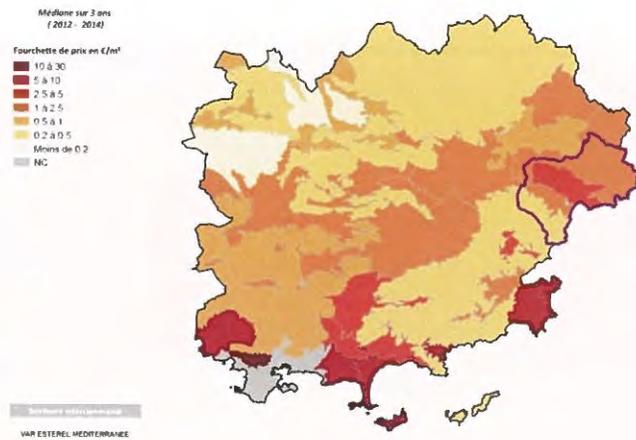
Notion de prix

Stabiliser et pérenniser une zone agricole nécessite bien souvent d'éviter des phénomènes de spéculation foncière et donc de pouvoir donner des conditions d'exploitation qui font du marché agricole, un marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

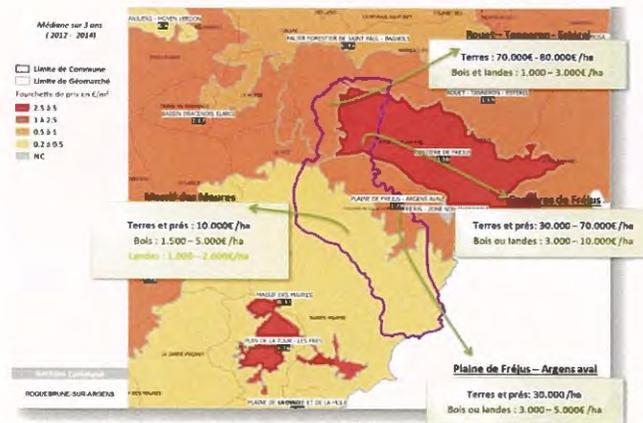
A cet effet, voilà donc les valeurs communément pratiquées actuellement (en 2015). Deux entrées sont proposées, à savoir une carte des prix médians sur le segment Agricole/Naturel à des fins de comparaisons de tendances entre les différents marchés varois. Ensuite afin de préciser cette médiane qui parfois peut-être sous-évaluée en raison de l'agglomération d'espaces de cultures et d'espaces naturels, sont indiqués les grandes dominantes de prix par cultures, bois et landes, GéoMarché par GéoMarché sur la commune.

En matière agricole, sur la commune de Roquebrune-sur-Argens, les prix sont plutôt dans une tendance moyenne, au regard des autres GéoMarchés du département. Les prix sont inférieurs à ceux observés à Bandol, Hyères/la Londe ou encore Saint-Tropez, où la présence de vignobles en AOP très bien valorisés, génère un prix des terres conséquent.

Sur la commune, des marchés différents sont présents avec des dominantes de prix nettement plus élevées au nord de l'autoroute (vers la Bouverie) ou encore à l'Est, en raison de la rareté des terres sur le secteur. Dans la plaine qui détient la grande majorité des terres de la commune et appartenant au GéoMarché « Plaine de Fréjus- Argens aval », le prix des terres se situe autour de 30 000 €/ha.



Carte 12 : Calcul du prix médian des transactions agricoles et naturels en 2014 – méthode 1



Carte 13 : Calcul du prix médian des transactions agricoles et naturels en 2014 – méthode 2

Le positionnement géographique d'un territoire permet d'avoir des clefs de lecture sur les composantes de son marché. Le contexte enclavé d'un territoire communal, va souvent de pair avec un marché foncier fermé. A l'inverse il existe des territoires dynamisés par :

- L'activité économique d'une filière agricole porteuse rattachée à un terroir particulier, (notamment la filière viticole et les Appellations de prestige qui y sont rattachées) ;
- L'importance des bassins de vie et la mixité des populations présentent sur certaines zones périphériques des villes et des grands axes.

Il existe très logiquement plus de probabilité de rencontres dans ces zones dites « ouvertes » entre : l'offre de propriétés disponibles, et la demande d'acheteurs potentiels, qu'ils soient agriculteurs ou non. Il y a donc un réel effet de taille

qui joue pleinement et un rapport proportionnel entre nombre d'habitants, nombre de propriétaires et nombre d'opérations de ventes.

D'autre part, on peut également trouver des clés d'explication dans la dimension sociologique et « le » propriétaire. Il existe un lien fort entre le prix du sol et l'usage qui en est fait. L'approche au foncier peut-être radicalement différente selon qu'on le considère comme un patrimoine, au sens de la valeur refuge qu'il représente, ou comme un bien productible, un bien sur lequel est rattaché un outil de production. Le marquage social qui s'y rattache est donc variable selon la nature du propriétaire et le type de valorisation que ce propriétaire entend donner à sa propriété.

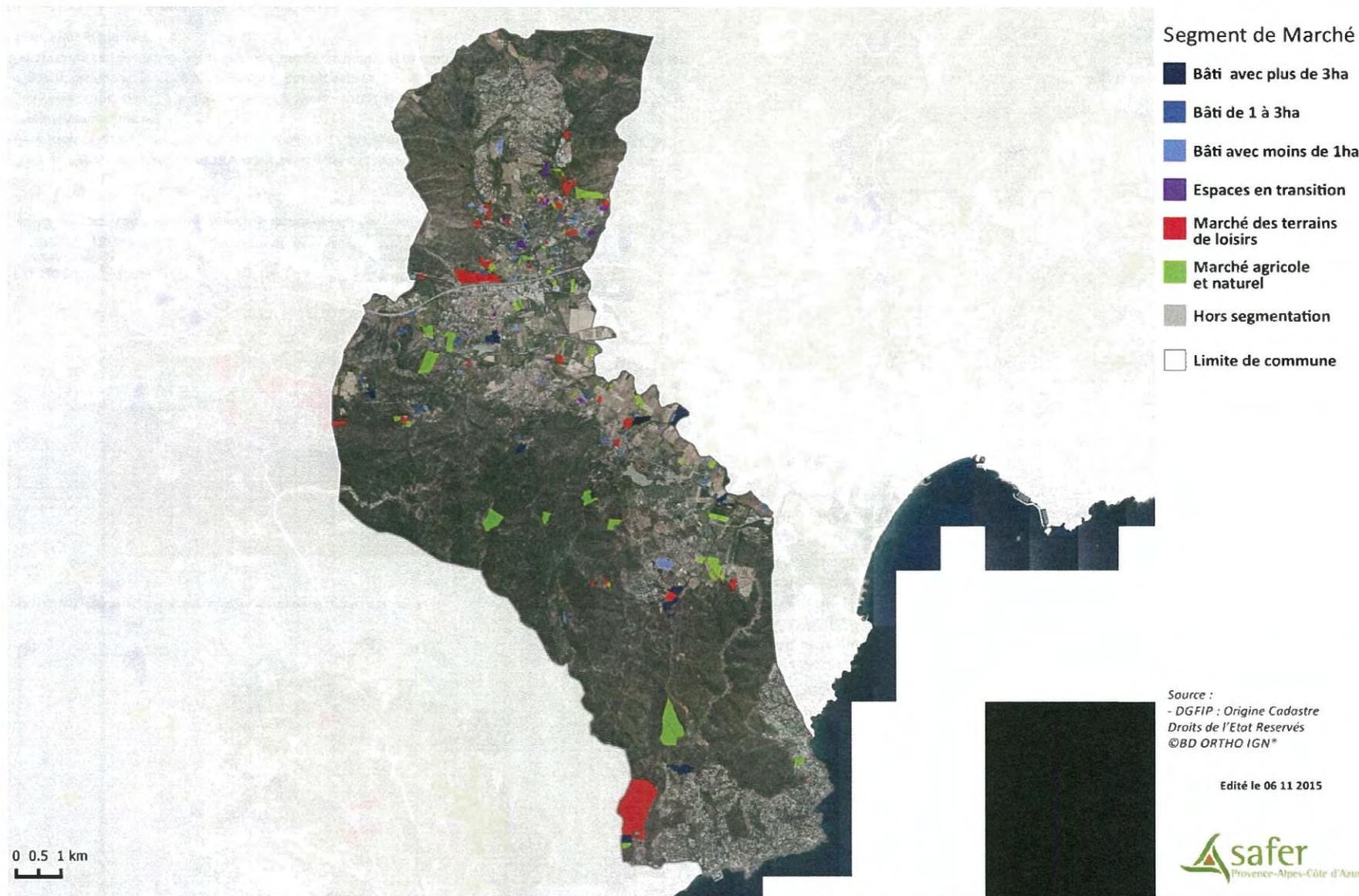
Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire. Il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents acteurs dans l'exploitation économique d'un espace.

Il arrive bien souvent que le coût d'acquisition d'une parcelle en vue de sa valorisation soit très éloigné des caractéristiques physiques d'un terrain. Ceci est valable pour des opérations d'urbanisme, mais c'est également le cas dans une logique de production économique agricole.

L'offre de terrain à la vente se caractérise par une rigidité qui s'explique en partie par l'attachement culturel porté à la notion de propriété du sol. Le patrimoine foncier n'est pas perçu comme un bien de consommation mais comme une réserve de valeur, un placement sûr dont la valeur ne pourrait qu'augmenter. Le propriétaire ne vendra son bien qu'en cas de nécessité (succession difficile, besoin d'argent...) ou de proposition d'achat suffisamment « alléchante ». Dès lors, le propriétaire cherchera dans la plupart des cas à maximiser son profit. Et l'attachement culturel ne pèse guère face à l'opportunité de faire une bonne opération financière.

Entre décision de vendre au bon moment, situation d'attente spéculative, gestion passive de son patrimoine, dégradation de l'outil de production par l'abandon..., énormément de terrains sont ainsi désaffectés et connaissent des situations de délaissement. L'on parle de friches.

Quel segment de marché pour quelle transaction ?



Carte 14 : Observation du marché foncier de 2010 à 2014 sur la commune de Roquebrune-sur-Argens

Un projet de Zone Agricole Protégée (ZAP)

En février 2015, la commune de Roquebrune sur Argens a délibéré afin de mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur une partie de sa plaine, moins soumise au risque d'inondation, en vue de préserver ces espaces de toute pression foncière.

Le périmètre de travail de la ZAP a été arrêté en collaboration avec la Commune. Un périmètre initial avait été déterminé, mais il a été modifié lors d'une réunion technique le 8 septembre 2015, afin d'intégrer de nouveaux espaces agricoles et exclure des surfaces boisées et pentues, sans potentialité agricole.

Le périmètre d'étude s'étend sur une superficie de 170 hectares, du quartier La Valette au quartier Cauvet, en sortie du village (Est de la route, en direction de Saint-Aygulf). Il est composé de surfaces agricoles, boisées et de surfaces bâties.

Ce projet a été approuvé en conseil municipal du 29 juin 2016 et fait partie des annexes patrimoniale du présent PLU.

Un projet de hameau agricole

Deux hameaux agricoles sont pressentis sur le territoire communal et ont été inscrits au SCOT de la CAVEM. Ils sont localisés aux lieux-dits Saint-Martin.

La loi ELAN a supprimé la possibilité d'urbaniser sous forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement comme le permettait la loi Littoral. Les deux projets inscrits au SCOT sont donc abandonnés. Néanmoins, un autre projet similaire est prévu au niveau de la Ferme Aicardi.

Enjeux en matière d'agriculture

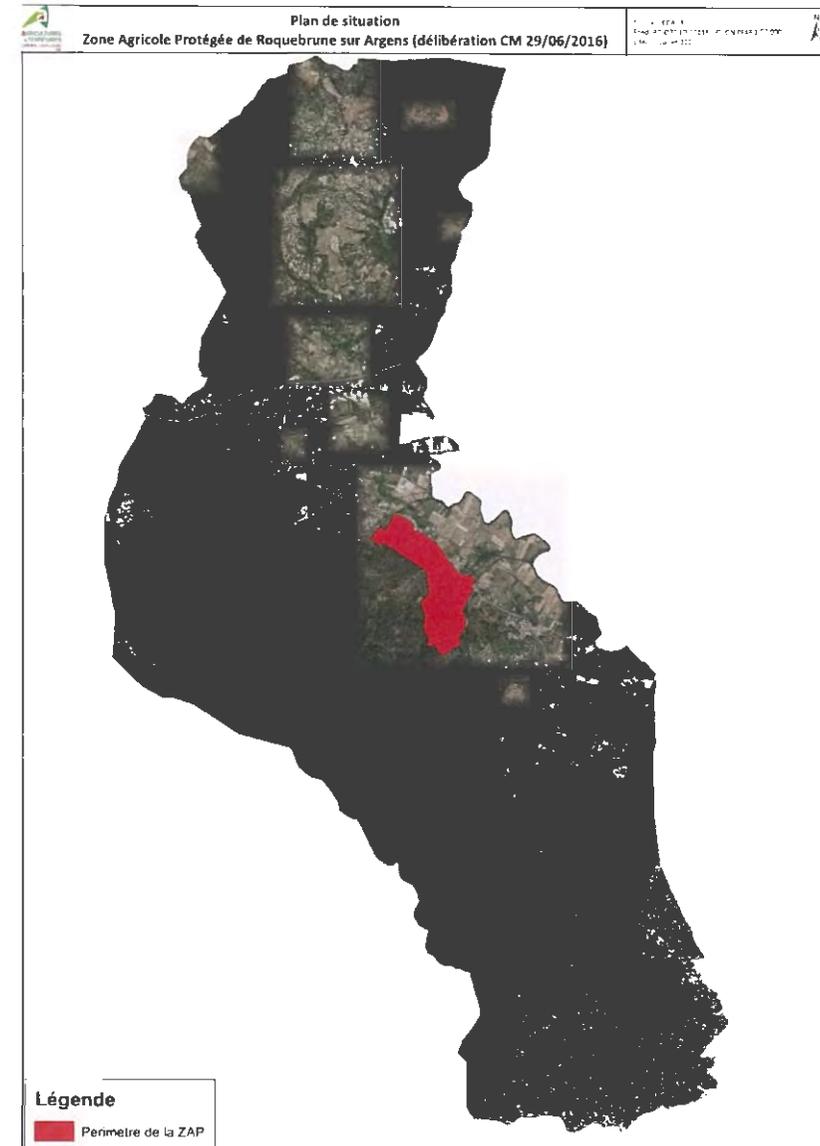
L'agriculture sur le territoire communal est fragilisée par :

- 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.

Il devient aujourd'hui nécessaire que le PLU réponde aux attentes et aux besoins des agriculteurs, en permettant notamment :

- 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.

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.



Carte 15 : Localisation de la ZAP sur le territoire roquebrunois

7. Les morphologies urbaines

7.1 Les typologies des tissus urbains roquebrunois

La morphologie urbaine peut être définie comme l'ensemble des formes que prend une ville sous la double influence de ses contextes géographique et historique.

Chaque grande période de l'histoire de Roquebrune-sur-Argens a produit une forme urbaine originale. Cette forme intègre les fonctions urbaines qui lui sont associées : l'habitat, les activités économiques, culturelles, de loisirs...

Roquebrune-sur-Argens possède une diversité urbaine, spécifique en fonction des situations topographique, typo morphologique et environnementale.

Les zones urbaines de la commune précitées correspondent à des territoires bâtis contenus dans des limites claires et franches, mais aussi à des zones où se mélangent ville et campagne. L'ensemble de ces habitats est, à des degrés divers, un lieu de développement, d'aménagement, d'usages, au sein du territoire de Roquebrune-sur-Argens.

Comme explicité ci-avant, la commune compte trois pôles principaux de développement urbains, administratifs et commerciaux :

- Le Village,
- La Bouverie,
- Les Issambres.

Il existe également un habitat diffus et des secteurs d'urbanisation secondaires :

- Le Perrussier,
- Les Planes,
- La Rouvière,
- Les Deux Collines,
- Les Baux,
- La Bergerie.

Ces différents lieux de vie sont caractérisés par des typologies urbaines variées. La commune de Roquebrune-sur-Argens présente ainsi :

- Un centre historique,
- Un centre-ville dans chaque pôle principal,
- De l'habitat pavillonnaire (dense continu et discontinu, peu dense discontinu),
- De l'habitat mixte (dense continu et semi continu, peu dense discontinu),
- De l'habitat collectif et semi collectif dense continu,
- Des résidences touristiques,
- Des équipements publics et zone d'activités.

Ces différentes typologies sont détaillées et repérées sur les cartographies présentées en pages suivantes.

7.2 Typologies urbaines des pôles principaux

Le Village caractérisé par son centre historique

Le Village de Roquebrune-sur-Argens couvre environ 120 hectares soit environ 1,1% de la surface communale. Il reçoit les principaux équipements administratifs centraux. Sa desserte est assurée par la RD7, qui permet une traversée du village, et le relie rapidement à l'autoroute A8.

Il présente une morphologie typiquement provençale. Dominé par un cloché au sein d'une succession de constructions plus ou moins concentriques, autour du noyau historique, l'habitat est représenté par des niveaux de type R+1 avec quelques R+2 et R+3 plus ou moins disséminés, libérant des ruelles étroites.

Il s'agit d'une formation d'habitats dense, organisée sous forme d'îlots centrés autour d'un noyau se dissociant nettement des autres par une fonction généralement religieuse ou administrative.

L'urbanisation du Village peut être qualifiée de continue. Comme le présente la vue aérienne ci-dessous, le bâti est particulièrement concentré, avec une emprise quasi à son maximum. Ce tissu présente peu de dents creuses. Des bâtiments à l'architecture ancienne ainsi que des bâtiments rénovés ou reconstruits sur de l'ancien s'y mélangent. Les façades sont principalement en pierre.

Photographie 7 : Vue aérienne du centre village



Photographie 8 : Boulevard de la Liberté

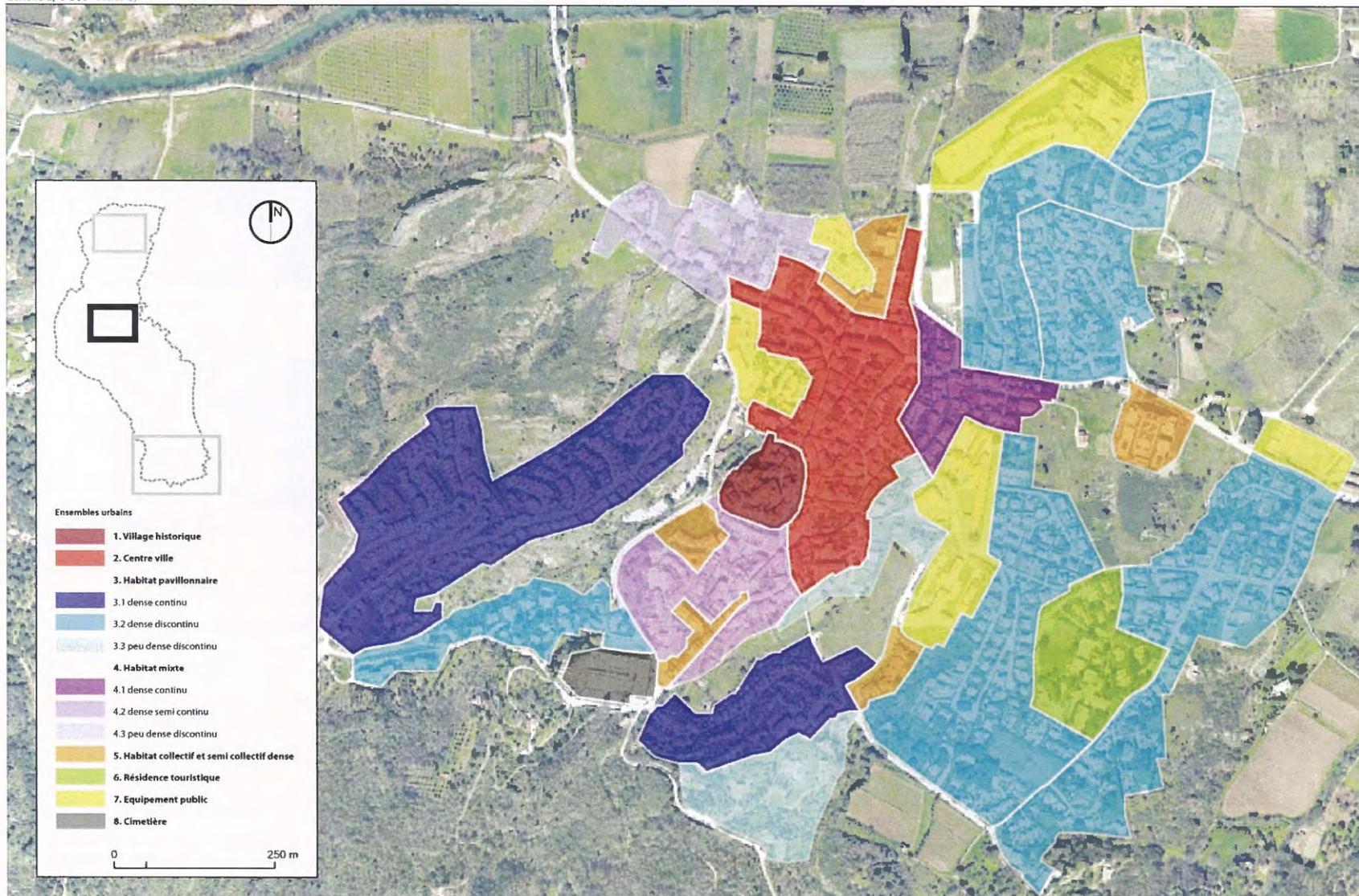


Cette structuration urbaine, de type « village provençal », possède un bâti ne dépassant pas les 12 m en R+3, avec une implantation continue le long des voies très étroites.

En général, la circulation automobile est très restreinte (sens unique) en raison des croisements impossibles en de nombreux points.

Ensembles urbains - Le Village

échelle 1/5 500 - Source : tpfj



Carte 18 : Ensembles urbains du village (Source : TPFJ)

La Bouverie, une juxtaposition d'habitats pavillonnaires entourée d'espaces agricoles

L'origine du quartier de La Bouverie provient des nombreux projets et opérations de lotissements composés essentiellement de maisons pavillonnaires individuelles depuis le début des années 1960. Située dans l'extrémité Nord de la commune et à environ 6 km du centre historique, elle est caractérisée par l'absence d'un cœur de quartier et un lien étroit avec l'élément végétal fortement présent.

A l'inverse du centre historique du village, la Bouverie ne s'est pas construite autour d'un emblème social ou religieux, mais s'est constituée par une nécessité économique et sociale de logements. C'est donc un habitat constitué d'ensembles pavillonnaires à densité équivalente (10 à 16 logements par hectare dans les zones les plus denses), avec des bâtis en R+1 occupant seulement 30% des surfaces parcellaires, parsemés d'espaces verts qui contribuent à l'importance donnée au végétal et à une impression de résidences en campagne. La plupart des pavillons sont accompagnés d'un jardin et la plupart du temps, d'une piscine.

L'architecture et la morphologie urbaine de la Bouverie est animée par la présence de grands domaines viticoles, notamment dans le Sud du secteur. Caractérisant un espace interstitiel, entre les masses forestières et les zones d'habitats, ils constituent également d'excellents coupe-feu.



Photographie
11 : Domaine
Bouverie

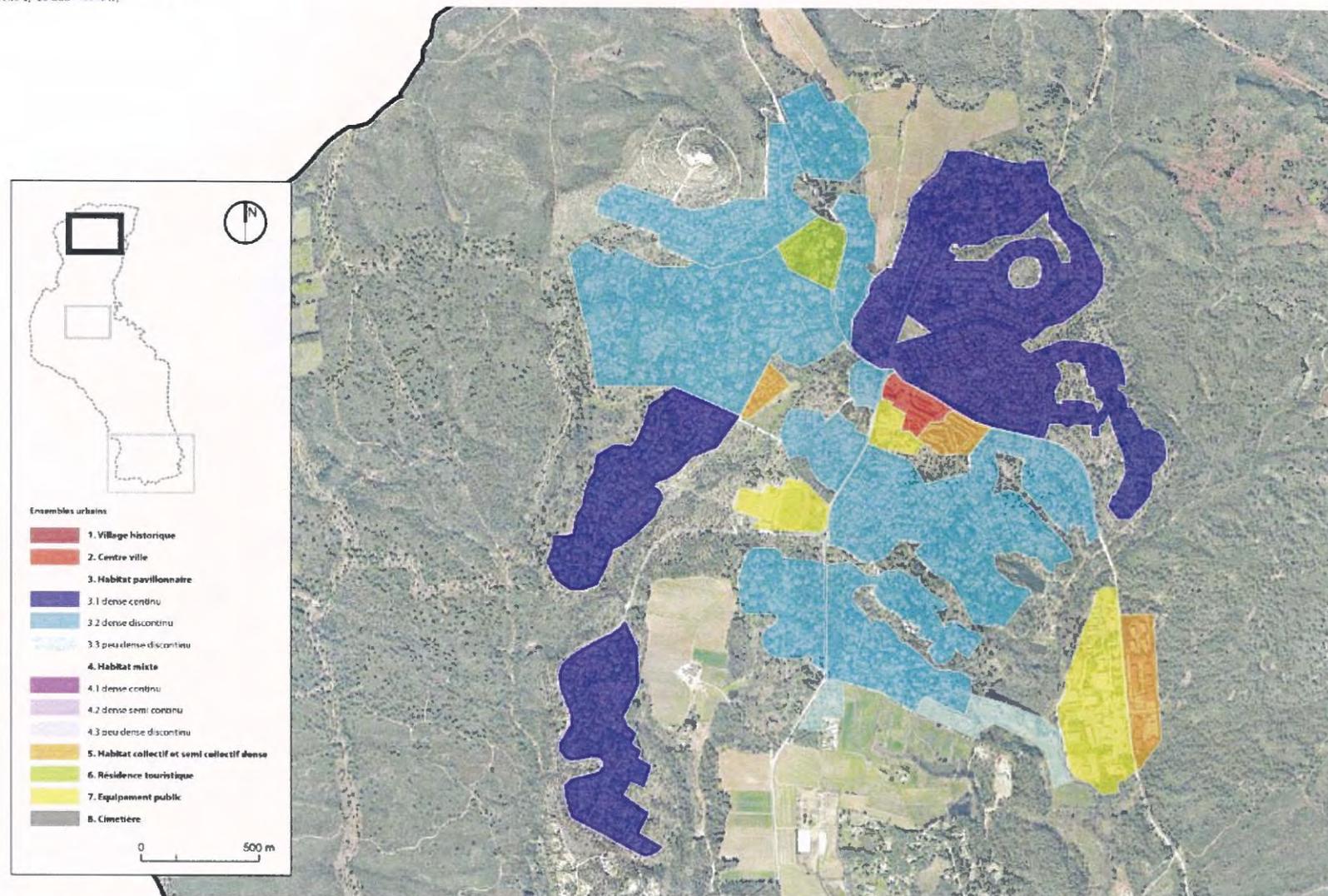


Photographie 9 : Rue Antoine de Saint-Exupéry



Photographie 10 : Avenue Mozart

Ensembles urbains - La Bouverie
 echelle 1/ 15 000 - source tef



Carte 16 : Ensembles urbains de La Bouverie

Les Issambres, une côte urbanisée dominée par des résidences de vacances et des maisons pavillonnaires individuelles

Deux densités et deux typologies d'habitats constituent « Les Issambres », dont la majorité configure un habitat diffus de maisons individuelles, distribué par une trame viaire très sinueuse.

La frange côtière des Issambres est caractérisée par un tissu urbanisé de densité différente en fonction de son éloignement de la mer et de l'altimétrie. Le cordon côtier, d'un relief moins accentué, accueille une densité plus importante que le tissu pavillonnaire discontinu, situé en partie supérieure, où la déclivité y est beaucoup plus importante.

Certains secteurs bénéficient donc d'une configuration particulière et densifiée, due à la topographie du site.

Une concentration plus abondante d'habitats, possédants plusieurs niveaux de logements est constatée sur le cordon côtier, qui organise et constitue le centre de vie de San Peire. Cette frange littorale, possède des résidences de vacances et du collectif et des services administratifs assurant une excellente autonomie au pôle (mairie annexe, école, commerces, centre médical, crèche, police municipale...).

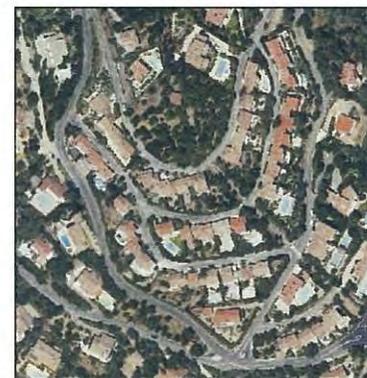
L'effet du relief est particulièrement bien représenté par la ZAC du Bougnon, dont le bâti est réparti depuis la ligne de crête, et descend sur les flancs collinaires, offrant ainsi aux habitants et touristes une vue imprenable sur le littoral, comme le montre la photographie suivante.



Photographie 12 : ZAC du Bougnon

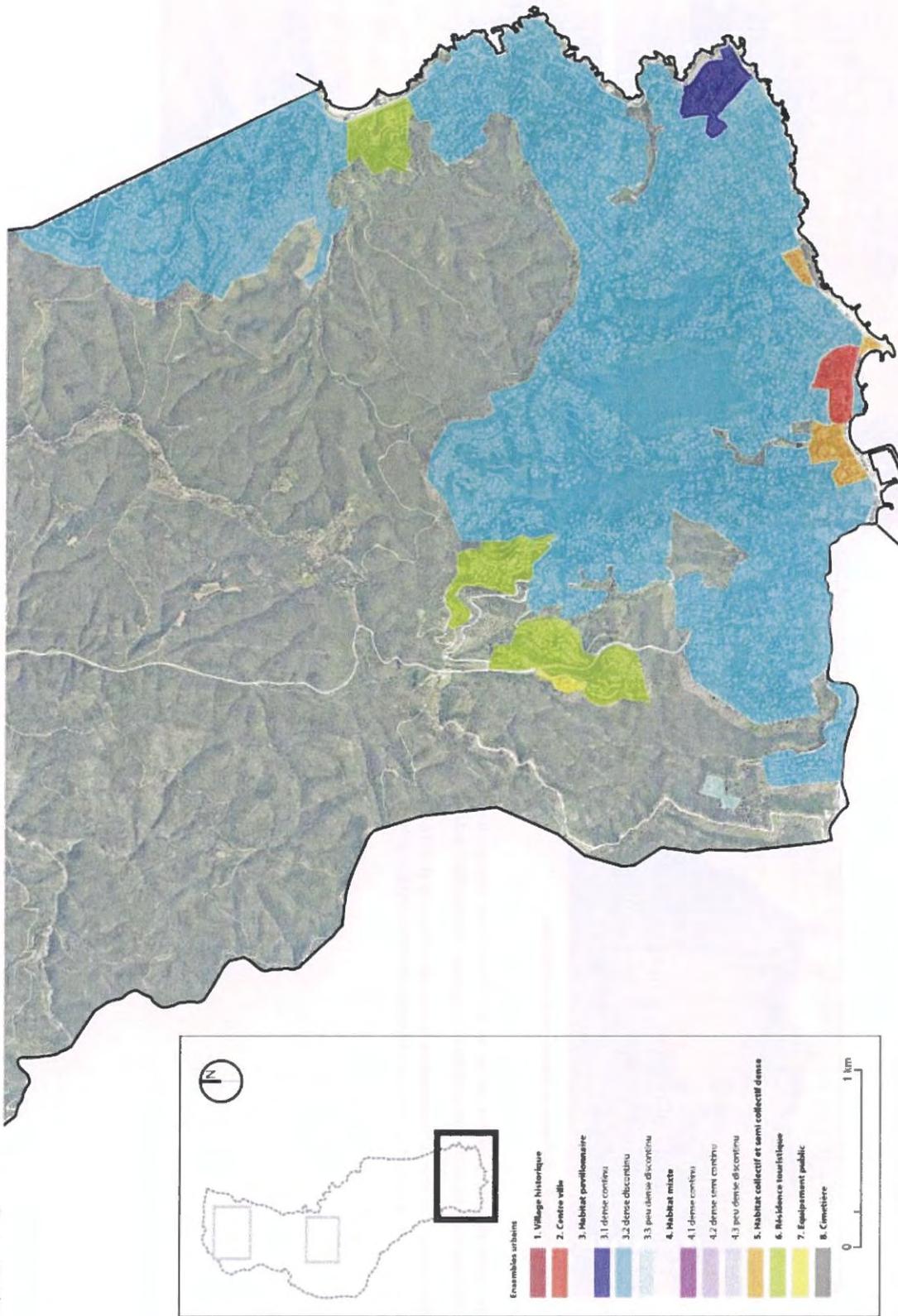


Photographies 13 : Pavillons types maisons en bandes en R+1 à flanc de colline



Photographies 14 : Pavillons types maisonnettes et maisons en bandes en R – R+1 sur la frange littorale

Ensembles urbains - Les Issambres
 échelle 1/20 000 - Source : Isp



Carte 17 : Ensembles urbains des Issambres

Les centres-villes

Les trois pôles urbains principaux comportent un quartier qui peut être identifié comme un centre-ville.

Il s'agit d'un secteur moins dense, plus aéré, généralement plus récents que le centre historique et composé principalement de bâtis de niveau R à R+3.

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.



Photographie 15 : Grande rue Cabasse, centre-ville du Village

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.

Le centre de la Bouverie quand-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.



Photographies 16 : San Peire, centre-ville des Issambres

L'habitat pavillonnaire discontinu

Ces îlots, relativement aérés, se caractérisent majoritairement par des maisons individuelles :

- En R – R+1, ne pouvant pas dépasser les 9 m (R+2),
- Avec des jardins,
- Implantés au sein de lotissements, plus ou moins récents, ou au sein de tissus fortement marqués par le végétal,
- Sur des superficies pouvant être importantes.

Ce type d'habitat se retrouve par exemple aux endroits suivants :



Photographie 17 : Avenue Paul Arène



Photographie 18 : Résidence Sainte Candie en descendant vers le Village (vue)



Photographies 19 : Lotissement Saint-Pierre

L'habitat mixte

L'habitat mixte mis en évidence sur les cartographies précédentes comporte de l'habitat pavillonnaire et un habitat collectif ou semi collectif.

Plusieurs ensembles collectifs se sont développés, en périphérie, dans les prolongements vaires de la composition du village historique classé. Les hauteurs des toitures y sont limitées afin de préserver la perception du noyau du village ancien et des constructions représentatives de l'histoire et de la culture locale.

Comme le présente les photographies suivantes, en général de hauteur R+2 et R+3, les emprises sont relativement limitées, afin de s'assurer d'un développement contrôlé et modéré des résidences d'envergure, risquant de marquer trop significativement les masses urbanisées. Elles sont principalement de types « petites copropriétés ». Plusieurs logements collectifs sont dispersés dans le tissu urbain discontinu. En se mixant aux ensembles pavillonnaires, ils apportent une légère densification, tout en préservant les caractéristiques du tissu d'origine.



Photographie 20 : Rue Paul Arène (foyer logement)



Photographie 21 : Rue Joseph Roumanille

L'habitat collectif

Différents habitats collectifs ou semi collectifs sont présents sur la commune.

Par sa situation et sa structuration ancienne, l'ancienne cave coopérative construite vers les années 1910 représente aujourd'hui un îlot d'habitation déconnecté du centre village. Fermée et démolie, exception faite de l'effet de façade principale, elle fait place aujourd'hui à un ensemble résidentiel de 88 logements dans un cadre de standing.

En R+2 sur les ailes et R+3 pour le bâtiment central, la résidence s'impose dans un contexte encore non bâti.



Photographie 22 : Ancienne photo de la cave coopérative



Photographie 23 : Cave coopérative reconstruite en logements

Les collectifs du quartier de la Bouverie quant à eux sont inscrits dans la topographie de deux secteurs précis. L'un au Sud de la zone centrale pavillonnaire où le relief devient plus tourmenté et où les niveaux construits s'intègrent davantage aux variations altimétriques. Le second se situe au niveau de la ZAC du Blavet, légèrement excentré vers le Sud-Est. Ces ensembles collectifs s'inscrivent dans des zones permettant une densification et une mixité, intégrées à la topographie. Le bâti collectif est en R+2 et R+3. Ils sont accompagnés des services nécessaires pour assurer une bonne autonomie (mairie annexe, école, commerces, centre médical, crèche, police municipale...).



Photographies 24 : Cœur de la Bouvier

Les logements collectifs des Issambres sont regroupés principalement dans une résidence de standing, en frange littorale. Le bâti est en R+2 et R+3, intégré dans un tissu à dominante végétale.

Equipements publics

Si des équipements publics se trouvent répartis sur tout le territoire, certains secteurs sont destinés principalement à les accueillir. En effet, plusieurs îlots contiennent des bâtiments administratifs, éducatifs, de santé, ou de loisirs. Nous pouvons citer la Mairie d'Honneur et la salle Molière, ou encore l'ensemble constitué de l'école et de la salle polyvalente de la commune (Cf. photographies suivantes).



Photographie 25 : Mairie d'Honneur au village

L'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) se distingue par son emprise au sol relativement importante. Les bâtiments sont en R+2, dans un environnement où le végétal est très présent. Bien qu'importants, les bâtiments de l'EHPAD s'intègrent en premier plan d'un tissu pavillonnaire, dont le calme et la tranquillité sied à la population âgée de l'établissement.



Photographie 26 : EHPAD des Micocouliers



Figure 46 : Vue aérienne des équipements au village (EHPAD, Salle polyvalente, Ecole)

Résidences touristiques

La commune comporte de nombreuses résidences touristiques, sur les trois pôles.

La typologie de ces secteurs est variable, allant des mobiles-homes et Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) aux bâtis plus massifs de petits collectifs, en passant par des logements individuels. Une description exhaustive est donc complexe à détailler pour ce type de constructions. Toutefois, il peut être noté que ces secteurs comportent généralement des équipements de sports, loisirs et détente (tennis, piscine, spa, etc.) et une restauration facile d'accès.

Afin d'illustrer cette diversité, quelques exemples sont présentés.

La résidence de vacances réalisée dans l'ancien château de Bagatelle est intégrée au milieu périphérique urbanisé du village. Elle est implantée dans un espace à dominance végétale, avec un bâti en R+2, de type maisons en bandes, s'intégrant aux caractéristiques du tissu pavillonnaire qui l'entoure. La résidence apporte une diversification au d'un tissu résidentiel homogène, tout en s'intégrant aux masses de l'habitat individuel.



Figure 46 bis : Vue aérienne d'un îlot de résidence touristique au Village

La résidence de vacances située sur le haut des Issambres, est constituée quant-à-elle de bâtis en R+3 voire R+4, assurant une densité (70 logements par hectares) et une capacité d'accueil conséquentes, tout en composant avec le tissu urbain original. Les parcelles sont relativement grandes, avec un coefficient d'emprise au sol de 0,20 assurant un habitat où les espaces paysagers intègrent des masses vertes, évitant les promiscuités trop importantes et une densité côtière disgracieuse.



Photographie 27 : Des résidences de vacances aux Issambres

7.3 Les typologies urbaines des secteurs d'urbanisation secondaires

Ces secteurs se réfèrent aux zones d'habitat existantes en dehors des pôles principaux identifiés précédemment et du bâti diffus.

La Rouvière/Les Planes

Le quartier de la Rouvière peut être défini comme un *hameau* (Cf. Tome 4). Situé au sein de la plaine alluviale de l'Argens, dans un maillage principalement agricole, il s'organise en deux parties bien distinctes :

- L'une formée par un ensemble pavillonnaire en lotissement (le Green Village). Le bâti est organisé selon une trame viaire et reliée à un axe structurant, la D8 (ZAC de la Rouvière),
- En-dessous (en IIIND), on trouve un bâti diffus constitué de maisons individuelles sans réelle cohérence, et desservi par un chemin rural.



Figure 47 : La Rouvière (vue aérienne)



Figure 48 : La Rouvière (cadastre)

Le petit hameau des Planes est quant à lui situé en retrait de toute voie structurante. Il est composé de quelques maisons individuelles, à dominante agricole. Il est entouré de parcelles viticoles. Il est dissocié de la ZAC des Planes à dominante touristique.



Figure 49 : Les Planes (vue aérienne et cadastre)

Le Perrussier

Le quartier du Perrussier s'organise sur deux poches urbaines différentes, l'une existante, l'autre en cours d'aménagement :

- La première est identifiée par le domaine Les Rives du Golf et du centre de Loisirs Julien Cazelles :
 1. Le domaine Les Rives du Golf est principalement à vocation d'habitation vacancière. Il est situé le long de la RD8, et s'organise autour d'un maillage viaire clair. Les bâtis du domaine sont disposés en îlots, distincts par leur disposition, densité, couleurs ; on y dénombre 3 îlots. Il est caractérisé par des maisons pavillonnaires en R+1 (en bandes, indépendantes, ou regroupées sous forme de petite résidence) accompagnées d'un jardin,
 2. Le Centre de Loisirs, de Culture et de Sports Julien Cazelles et ses équipements sportifs est à usage scolaire, des clubs, de formations sportives et de loisir. Il dispose d'un stade de football, de rugby ainsi que d'une piscine.

A proximité de l'entrée du centre de loisirs, se trouve un ensemble de maisons pavillonnaires individuelles, en R+1 (et ponctuellement R+2), avec jardin.

- La seconde concerne la ZAC du Perrussier aujourd'hui en cours d'aménagement, dont le programme immobilier proposant des bâtiments répondant aux normes BBC devrait être livré au deuxième semestre 2016. Il comporte :
 1. 13 villas avec piscine et jardin privatif,
 2. 67 villas avec terrasse et jardin privatif,
 3. Des appartements du studio au 3 pièces avec terrasse ou balcon,
 4. Une résidence hôtelière,
 5. Un golf de 9 trous.



Figure 50 : Le Perrussier (vue aérienne de la ZAC et du centre de loisirs)



Figure 51 : Centre de loisirs et domaine les rives du golf (vue aérienne)



Figure 53 : Vue aérienne des Baux

Les Baux – Les Deux Collines / Le Fournel

Ces domaines sont identifiés en tant que Parcs Résidentiels de Loisirs, qui fût la destination première lors de leur construction. Aujourd'hui, ils accueillent une population résidentielle à l'année.

Les Baux/Les deux Collines constituent aujourd'hui légalement des lotissements.

La résidence de la Bergerie (camping et gîtes) est quant à elle constituée de mobile-homes en R – R+1.

La densité de logements dans les PRL est relativement importante, avec près de 30 logements à l'hectare. Celle-ci paraît plus importante dans Les Baux/Les Deux Collines qu'au domaine de la Bergerie, caractérisé davantage par l'activité camping et un espace moins urbanisé.

Les PRL sont particulièrement bien intégrés dans l'environnement alentour avec une végétation relativement bien préservée. Les lotissements sont très peu visibles depuis la route RD8, principal axe de desserte de ces derniers.



Photographie 28 : Type d'habitat à la Bergerie



Photographie 29 : Les Baux



Figure 54 : Vue aérienne de la Bergerie

Les Arquets /Les Blavets/Saint Barthélémy

Le Sud de la Bouverie reste un territoire peu urbanisé, avec une forte présence viticole. La présence d'un bâti diffus important est constatée notamment aux Arquets et Blavet, d'héritage principalement agricole.

Le caractère naturel prédomine avec quelques boisements, mais principalement grâce à un parcellaire agricole, dans lequel sont disséminées les constructions. Les équipements se limitent à une voirie communale étroite, avec un maillage diffus de chemins de terre.

Le bâti est caractérisé par des maisons individuelles au sein de grandes parcelles, généralement accompagnées de dépendances (piscines...).



Les Vergers / Belle-Vue / Les Fourques / Les Combettes

Les niveaux de densification sur ces secteurs est assez hétérogène. On passe du très diffus à des secteurs de plus en plus denses issues de l'application des règles de zones de campagne, avec des densifications plus importantes.

Les Quartiers des Vergers / Belle-Vue sont de type plutôt diffus, avec des possibilités de densification importantes. D'autres secteurs, au sein des Fourques et des Combettes, sont plus denses (lotissements avec des divisions parcellaires de petites surfaces).

Certains secteurs comme les Fourques et les Combettes se sont fortement densifiés ces dix dernières années, où localement les surfaces agricoles et naturelles ont presque disparues.

La trame végétale y est de manière générale relativement bien conservée, apportant un cadre de vie et caractère naturel à ces quartiers urbains en devenir. Cependant, cette trame verte, réduite dans certains cas par l'urbanisation, peut être restaurée ou repensée par les terres agricoles encore existantes, incluses dans ce maillage, et participant à cette ambiance naturelle générale. Cette ambiance est donnée par les haies et petits ensembles boisés qui viennent mailler le quartier.

Les équipements ne sont guère adaptés aux mutations possibles de ces quartiers et la voirie est sous dimensionnée, peu organisée et peu maillée.

C'est aussi le cas des secteurs des Vergers, des Fourques et des Combettes, secteurs de plus en plus convoités en raison de leur position proche des zones d'activités commerciales et artisanales (Garillans, Chataigniers) qui sont traversées par un axe structurant très important, la RDN7.

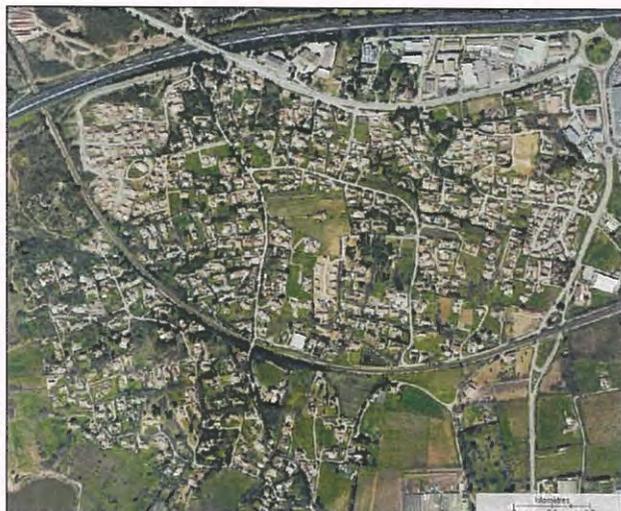


Figure 55 : Les Vergers, Belle-Vue, les Fourques, les Combettes (vue aérienne)

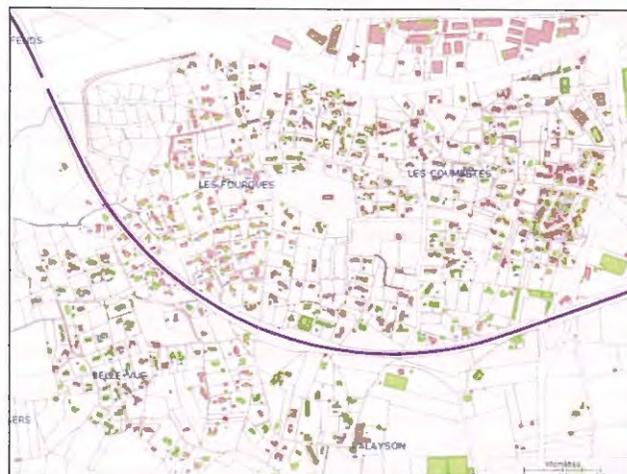


Figure 56 : Les Vergers, Belle-Vue, les Fourques, les Combettes (cadastre)

CE QU'IL FAUT RETENIR

- **Des typologies urbaines variées,**
- **Un village provençal comportant un habitat ancien très dense et des rues étroites,**
- **Des centres urbains répartis sur les trois pôles, regroupant l'essentiel des fonctions urbaines avec des commerces généralement en rez-de-chaussée des bâtiments,**
- **La Bouverie, une juxtaposition d'habitants pavillonnaires, constitués pour la plupart par des lotissements et ne dépassant pas les deux niveaux, entourée d'espaces agricoles,**
- **Les Issambres, une côte urbanisée dominée par des maisons individuelles à flanc de coteaux, et des résidences de vacances,**
- **Un habitat mixte en périphérie du village de type continu et semi-continu,**
- **Des secteurs d'urbanisation secondaire plus ou moins structurés et dont la densité varie,**
- **Le cas des Parcs Résidentiels de Loisirs devenus des habitots permanents,**
- **Un habitat collectif et semi-collectif dense en continuité des noyaux urbains, excepté aux Issambres.**

7.4 Les enjeux urbains

La Bouverie : un patrimoine foncier à mûrifier et un paysage à confirmer

Le quartier de la Bouverie est un quartier récent, qui ne s'est pas construit comme les villages historiques, autour d'un emblème social ou religieux, mais qui est né d'une volonté politique souhaitant pallier les besoins économiques, sociaux et en habitat. Cette zone urbanisée est composée d'ensembles pavillonnaires, parsemés d'espaces verts. Cela contribue à l'importance donnée au végétal et à une impression de résidences en milieu rural, qui est toujours ressentie comme une typologie urbaine faite d'une succession d'opérations de lotissement où la centralité doit être confortée.

Les espaces interstitiels entre unité d'habitation sont conséquents et pourraient permettre une densification sous réserve d'un véritable schéma de requalification, permettant d'affirmer à la fois, une centralité et des coupures végétales et des itinéraires de circulation de modes doux en connexion avec les parties agricoles et forestières périphériques. Les reculs de façades sont importants.

La densification urbaine par la construction de nouveaux ensembles contigus à ceux existants viendra diluer davantage la centralisation de l'urbanisation actuelle qui n'est pas suffisamment lisible.

Un « recentrage » de cet espace appelle à penser un nouveau rôle dans la structure urbaine communale et dans la nécessaire reconfiguration spatiale et symbolique de la « ville verte » en phase avec une densification urbaine qui sera significative avec l'arrivée d'une population plus urbaine que la génération précédente des lotissements et bâtiments pionniers.

Le centre Historique : une préservation du village pittoresque par un développement périphérique respectueux

Sa configuration est typiquement provençale, dominée par un clocher au sein d'une succession de constructions plus ou moins concentriques, autour du nœud historique. L'habitat doit contenir ses niveaux de type R+1, quelques R+2 et quelques R+3 plus ou moins disséminés, sans altérer les perceptions des monuments représentatifs émergents.

Ainsi, l'urbanisation par densification ou extension nécessite une approche typologique, morphologique ou bien encore typo-morphologique. Le cœur du Village est un habitat concentré en libérant des ruelles étroites, il est constitué d'îlots urbains où l'on doit retrouver une quiétude et un confort.

Dans l'effet de la densification du centre, les relations du noyau du centre urbain avec le contexte périphérique seraient plus floues, par l'absence d'un marquage urbain plus prononcé.

Le marqueur centre de la ville historique devra être plus affirmé par des caractères architecturaux et spatiaux différents que ceux de la périphérie, au travers d'une requalification urbaine mettant en valeur le patrimoine historique. Le noyau urbain doit être rendu compatible avec les besoins de marquage d'identification de la forme physique et spatiale mais aussi aux besoins actuels que représente un village historique.

L'ouverture à la piétonisation du centre et repenser la circulation piétonne et les voies vertes, dans un ensemble densifié est indispensable pour la réussite d'un projet de rénovation urbaine.

Les coupures urbaines devront être davantage marquées dans le projet de densification, comme le glissement des poches de parking sur les zones inondables comme en zone hors P.P.R.I.

L'ouverture à l'urbanisation des poches disponibles devra se faire sous l'aspect éco-quartier en évitant l'accentuation des mouvements pendulaires déjà observés.

Les Issambres : une préservation du cordon littoral et une densification raisonnée

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 supérieure, 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, environnementales doivent y être accrues.

Que ce soit la zone climatique ou pavillonnaire, le secteur est généralement sous dimensionné. Il est donc nécessaire qu'en accompagnement d'une densification souhaitée, les réseaux capables de supporter ou non une densification soient correctement objectivés. Ils seront coûteux et compliqués à rénover en raison de la configuration viaire peu propice au maintien des travaux et de la circulation. La densification de la zone pavillonnaire reste donc conditionnée à des secteurs particuliers où la capacité du site comme des équipements publics le permet.

Par ailleurs, la densification ne peut être, compte tenu du contexte particulier de la « ville de bord de mer » envisagée que sur une action hybride (action privée et publique conjointe), sous peine de provoquer plus de problèmes que de solutions.

Les secteurs urbains secondaires : une confirmation de leur statut de pôles de vie

Les secteurs urbains secondaires de manière générale, ont un enjeu d'amélioration de la qualité de l'urbanisation, en renforçant le caractère intégré des ensembles construits aux paysages de proximité. Ces secteurs, de plus en plus convoités, en raison de leur position proche des zones d'activités, sont intégrés à la trame agricole ou paysagère relativement bien conservée. Ils resteront des secteurs où la densification y sera réduite, mais où là où elle sera possible, des efforts porteront sur le caractère intégré des nouvelles constructions.

Par ailleurs, les secteurs urbains ont des rôles différents à jouer au sein de l'armature de la commune. En effet, le secteur de la Rouvière, développé récemment sur les écarts des polarités principales, n'a pas vocation à poursuivre son développement. L'aménagement de ce secteur a entraîné des difficultés comme l'augmentation de la dépendance à la voiture individuelle, ... Le secteur des Quatre Chemins, en accroche avec les infrastructures de transports et des sites urbains de Roquebrune mais aussi des communes voisines, est à structurer et organiser dans un objectif de poursuite de son urbanisation. Cela passe notamment par un recalibrage du maillage viaire pour s'adapter aux mutations possibles.

L'habitat diffus : l'arrêt de ce type d'urbanisation

L'urbanisation diffuse s'est développée dans certains secteurs, en particulier au sein des quartiers des Blavets, Saint-Barthelemy, en partie des Arquets, mais aussi au sein des quartiers les Planes et de la Bergerie.

Dans ces secteurs d'habitat diffus, l'urbanisation sera très limitée, voire « gelée » car les réseaux sont soit insuffisamment dimensionnés, soit inexistantes.

Cependant, afin de permettre l'arrivée d'une nouvelle population et l'organisation de formes urbaines, la création de hameaux nouveaux pourra intervenir dans des espaces définis et adaptés.

8. La consommation d'espaces agricole et naturels

8.1 Sources et méthodologie

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2020. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Dans le cadre du PLUi-H, ces données ont été fournies par le CEREMA.

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées, mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics...). La détermination de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA.

L'avantage de cette méthode est qu'elle sera reproductible dans le temps notamment pour le suivi des effets du PLUi une fois mis en œuvre. La distribution des fichiers fonciers est prévue annuellement via les services de l'Etat (DREAL ou DDT).

Cette méthode de mesure de la consommation d'espace constitue la base de déclinaison des objectifs de consommation d'espace qui seront développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

8.2 Cas des parcelles de plus de 20.000 m² et de moins de 50m² urbanisées

Avant l'analyse de la consommation foncière, un zoom est nécessaire sur les parcelles de plus de 20.000 m² et de 50 m² contenant au moins un local bâti. Au nombre de 465, elles représentent 384,69 hectares.

47% des parcelles ont une destination de maison et 29% de dépendances.

6% des parcelles urbanisées sont à destination d'activités. Celle-ci est en général justifiée par la surface nécessaire (stockage, logistique, etc.).

Ainsi, 2 filtres de taille de parcelles ont été appliqués comme suit :

- Suppression de toutes les parcelles urbanisées de plus de 20 000 m² soit 383 ha ;
- Suppression de toutes les parcelles urbanisées de moins de 50m² soit 1.1 ha

Occupation des parcelles urbanisées inférieures à 50 m² et supérieures à 20 000 m²

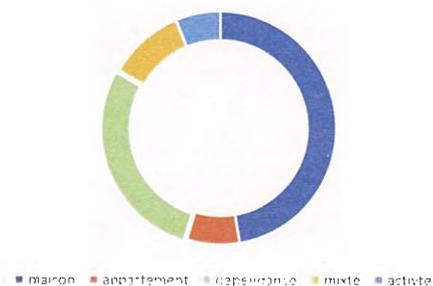


Figure 57 : Occupation des parcelles urbanisées

Les résultats présentés par la suite tiennent compte de ce filtre.

NB : ce filtre devra être impérativement utilisé lors de la mesure des futures consommations, notamment à l'occasion de l'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU.

8.3 L'espace urbanisé au 1^{er} janvier 2019

Au 1er janvier 2019, l'emprise urbaine hors infrastructures, s'établissait à 1221,49 hectares soit 11,9% des 10 228,85 hectares cadastrés du territoire. En 2009, cette emprise représentait 10,4% du territoire cadastré soit 1063,65 hectares. Elle a connu une croissance de 13% sur la période 2009-2018 soit 15,78 ha par an.

La superficie totale de la commune atteint 10 610 hectares. Par soustraction, la surface allouée aux espaces non cadastrés (infrastructures, rivières et certaines surfaces en eau, espaces dans le domaine public...) est de 381 hectares.

Répartition des surfaces urbanisées du territoire

SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE	SURFACE CADASTREE	DONT URBANISEE	SURFACE NON CADASTREE
10610 hectares	10229 hectares	1221 hectares	381 hectares

Source : Fichiers fonciers MAJIC DGFIP 2020, Cadastre Etalab

La surface urbanisée du territoire est occupée à 72% par des maisons et par des activités pour 11%. Les appartements ne représentent que 2%, les parcelles mixtes (appartement, maison, activité) 13% et les dépendances (garage, hangar...) 2%.

La carte ci-dessous nous indique les logiques de spatialisation des populations sur le territoire. Les parcelles consommées représentent les parcelles actuellement bâties pour de l'habitat ou de l'activité.

Occupation d'espace au 1er janvier 2019

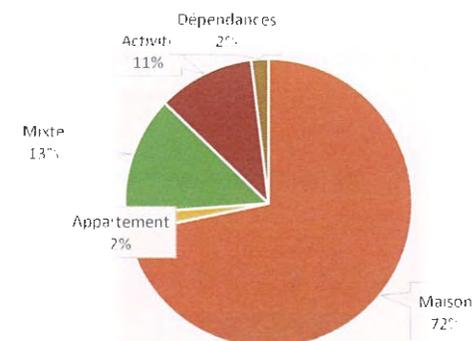


Figure 58 : Occupation d'espace au 1^{er} janvier 2019

8.4 Consommation d'espace générale depuis 10 ans

L'exploitation des chiffres permet d'afficher une consommation de 157,84 hectares entre 2009 et 2018 pour l'urbanisation, soit un rythme de 15,78 hectares/an. 57% de cette consommation correspond à la construction de maisons suivie par 20% urbanisée à vocation d'activités.

Elle est en hausse de 1 hectare par an par rapport à la période 1999-2008.

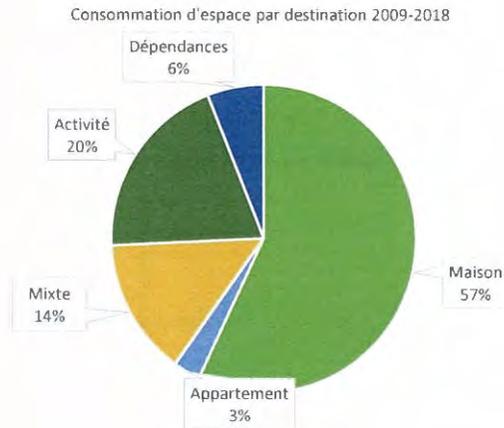


Figure 59 : Consommation d'espace par destination 2009-2018 Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFP 2020

Consommation d'espace totale annuelle entre 1959 et 2018 (en hectares)

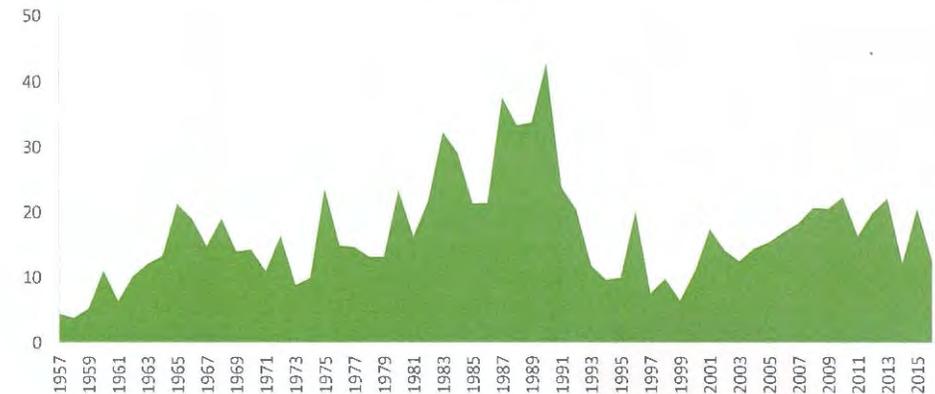


Figure 60 : Consommation d'espace totale annuelle entre 1959 et 2018 Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFP 2020

L'évolution de la consommation d'espaces est marquée par plusieurs périodes :

- Le rythme de consommation d'espace oscille autour de 13ha/an sur la période 1957-1977. Le territoire a un pic de productivité en 1990 avec une consommation de 42.8 ha sur l'année.
- La consommation foncière s'accélère légèrement sur la période 1974-1990 avec des contrastes forts suivant les années. Par exemple, 7.56 ha consommés en 1997 et 6.46 ha en 1999.
- Un net ralentissement de la consommation foncière sur la période 1991-1999.
- A partir des années 2000, la consommation foncière augmente fortement atteignant 20 ha en 2008 jusqu'à atteindre les 39 ha en 2011. Cette forte hausse est suivie d'une chute à 12.11 ha 3 ans plus tard.

	1959 – 1968	1969 – 1978	1979 – 1988	1989- 1998	1999 – 2008	2009 – 2018
Consommation foncière globale (en hectares)	132,12	140,70	249,88	189,99	147,51	157,84

Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFP 2020

**ANALYSE DE LA
CONSOMMATION D'ESPACE**

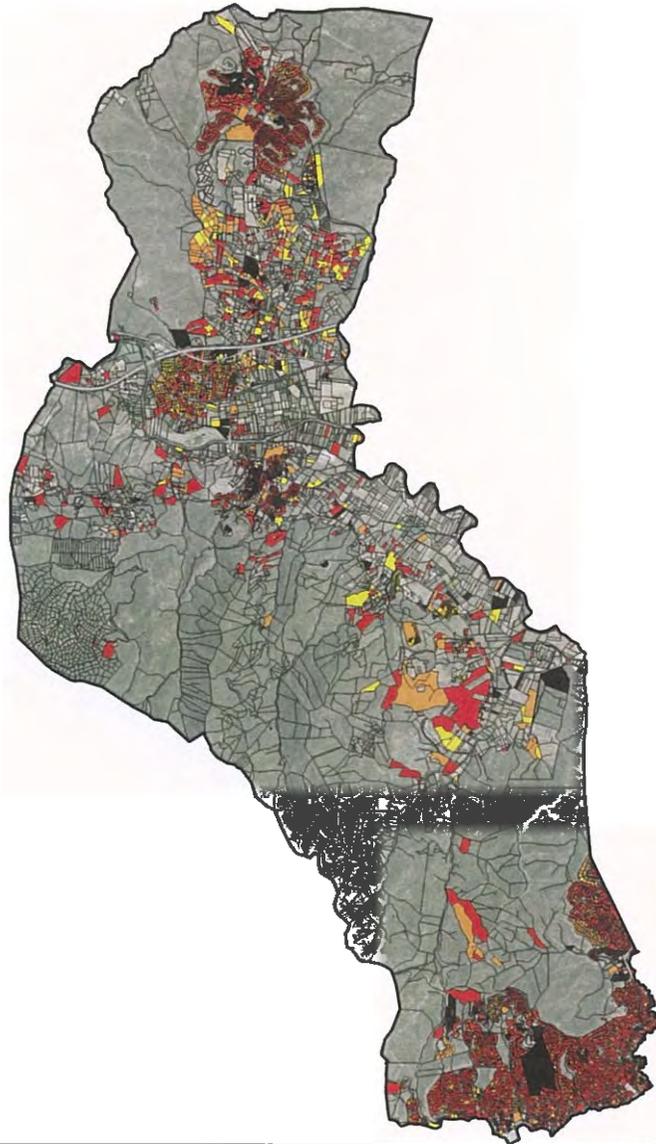
Les Issambres - Le Village - La Bouverie

ROQUEBRUNE
SUR ARGENS



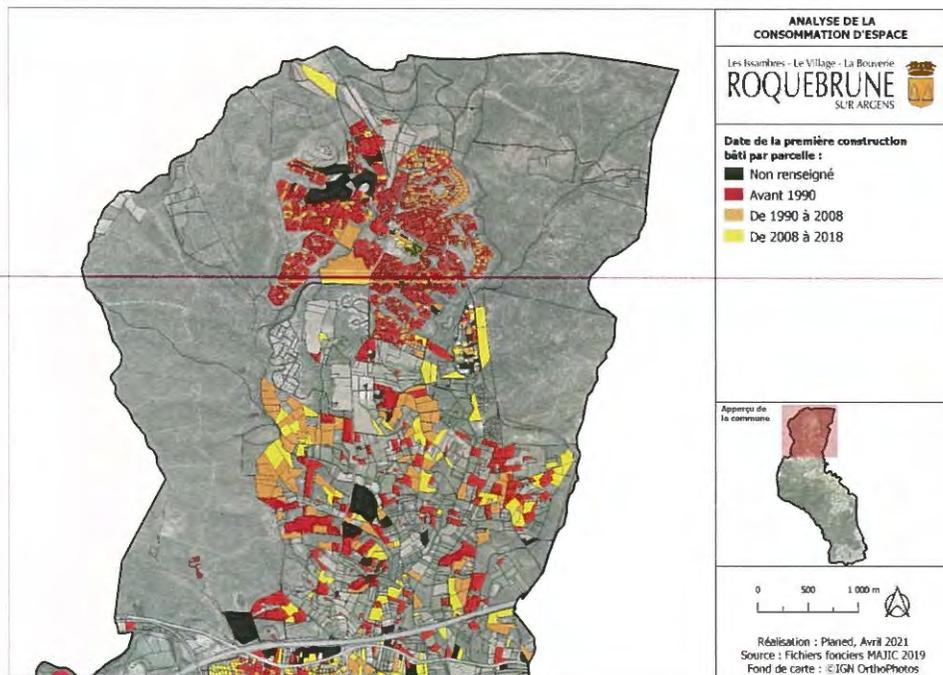
**Date de la première construction
bâti par parcelle :**

- Non renseigné
- Avant 1990
- De 1990 à 2008
- De 2008 à 2018

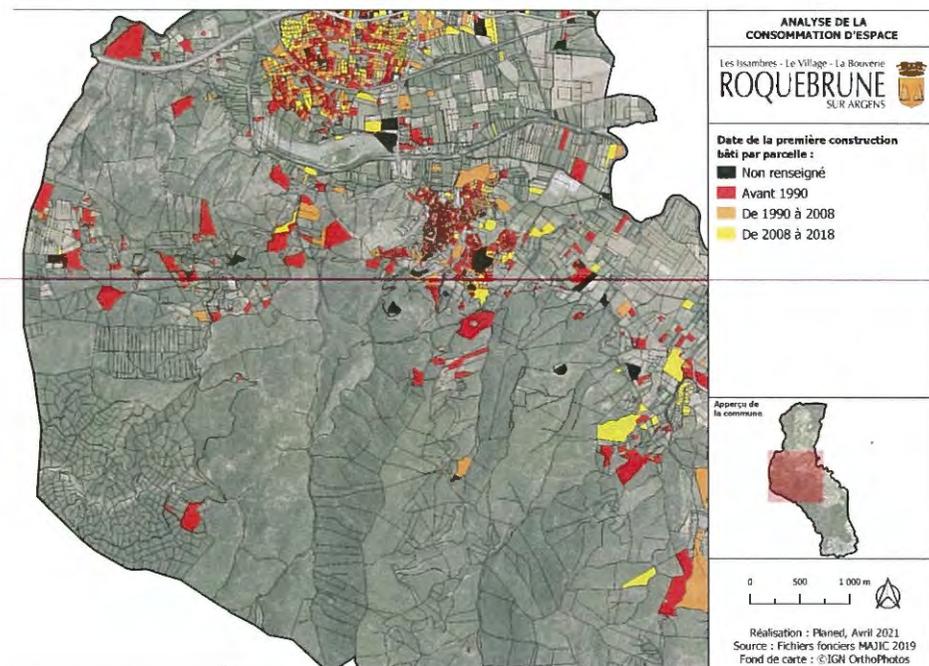


Réalisation : Planed, Avril 2021
Source : Fichiers fonciers MAJIC 2019
Fond de carte : ©IGN OrthoPhotos

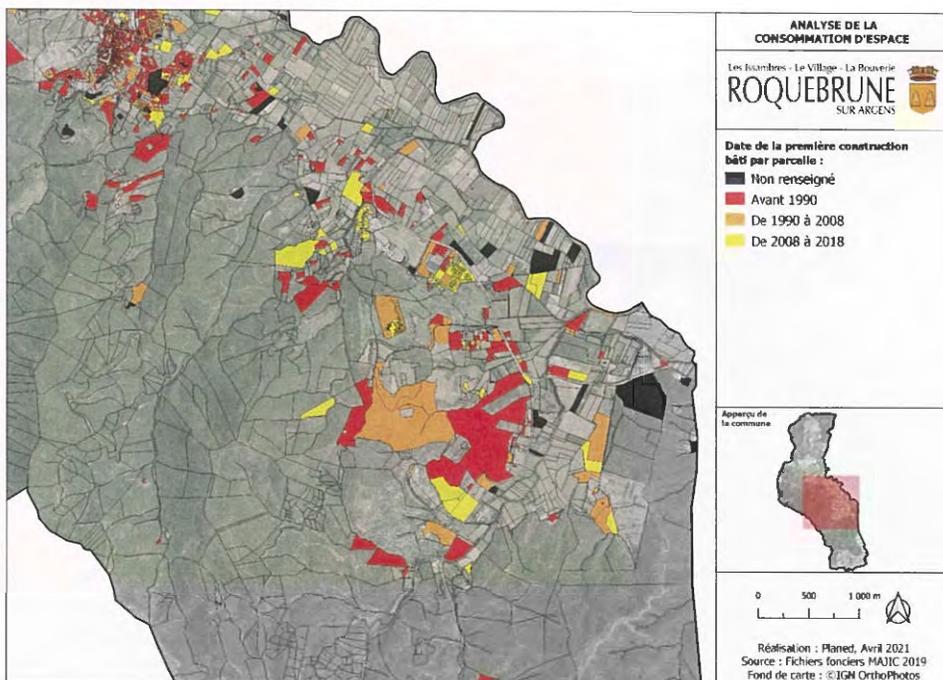
Carte 21 : Consommation d'espace du territoire



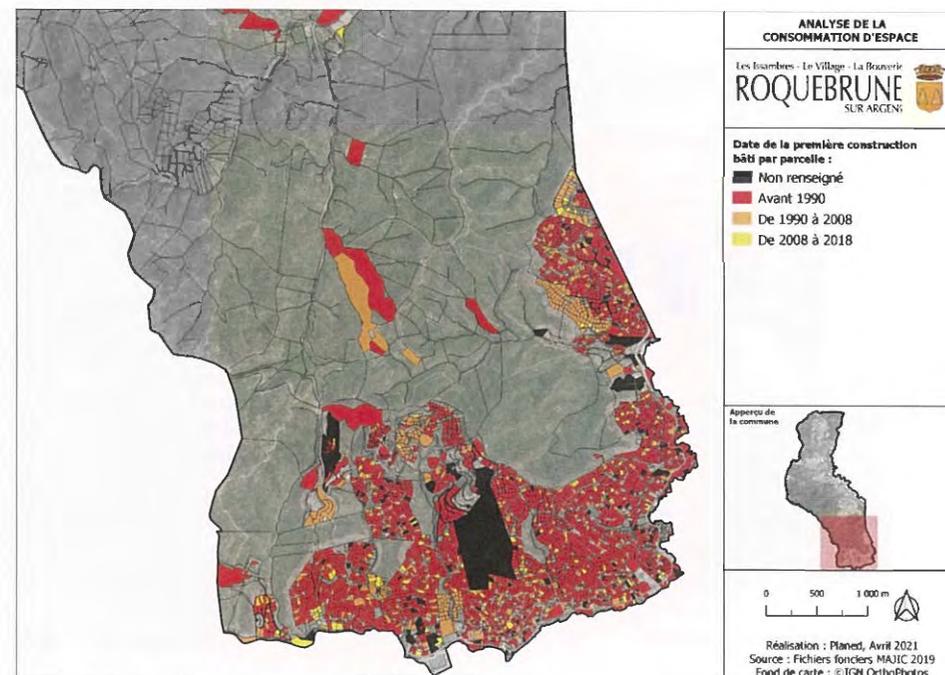
Carte 22 : Zoom sur la consommation d'espace secteur nord de la commune (Bouverie)



Carte 23 : Zoom sur la consommation d'espace secteur centre de la commune (Quatre Chemins et le Village)



Carte 24 : Zoom sur la consommation d'espace secteur est de la commune (Rouvière, Péruissier)



Carte 25 : Zoom sur la consommation d'espace secteur sud de la commune (Les Issambres)

8.5 Une consommation foncière principalement à usage d'habitat qui s'améliore

En ne retenant que la part de la consommation due au logement (maisons et appartements en excluant les dépendances et les occupations mixtes), on observe que 113,08 hectares ont été consommés entre 2009 et 2018, soit un rythme moyen de 11,3 ha par an.

Consommation d'espace pour le logement sur le territoire aux différentes périodes

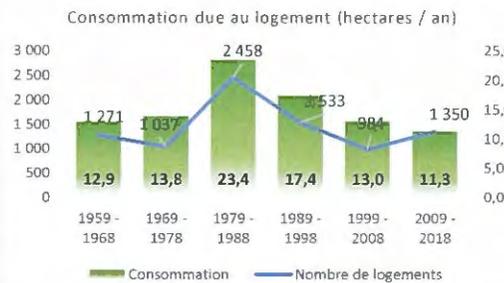
	1959 -1968	1969 -1978	1979 -1988	1989-1998	1999 -2008	2009 -2018
Consommation foncière due au logement (en hectares)	128,63	128,63	233,89	173,65	129,97	113,08

Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2020

Cette consommation a baissé de 2.7 hectares par an par rapport à 1999-2008. La consommation d'espace a diminué mais le nombre de logements a continué à augmenter.

En effet, 984 logements ont été construits entre 1999 et 2008 contre 1350 entre 2009 et 2018. La densité de logement sur le territoire connaît une augmentation importante sur les dix dernières années.

Figure 61 : Consommation due au logement



Consommation d'espace annuelle due au logement entre 1959 et 2018 (en hectares)

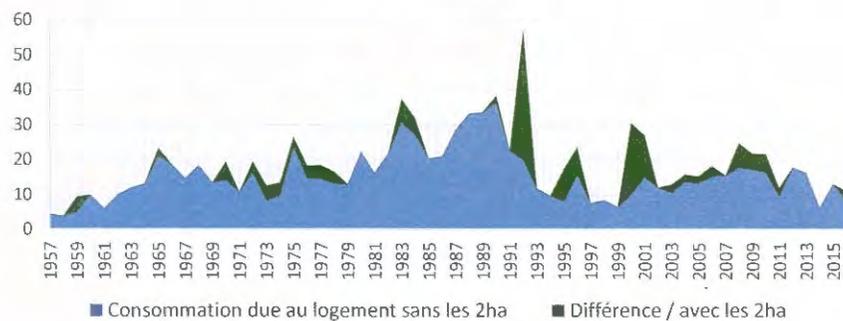


Figure 62 : Consommation d'espace annuelle due au logement entre 1959 et 2018

8.6 Une productivité résidentielle en croissance

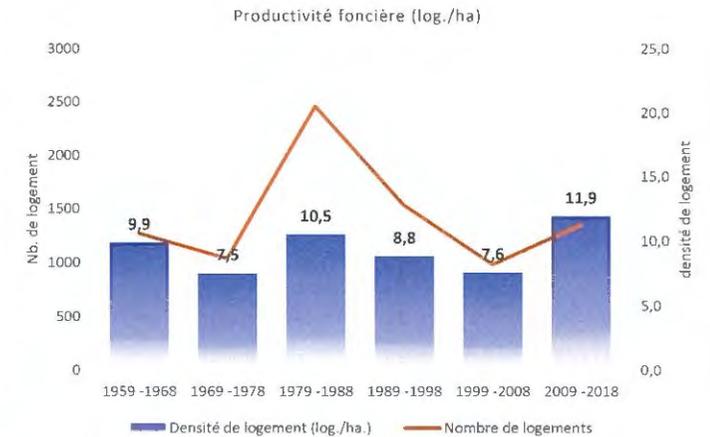
La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

Depuis la mise en place de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le 13 décembre 2000, la densification du tissu urbain est privilégiée à l'étalement urbain dans les outils de planification (Schéma de Cohérence Territoriale ou Plans locaux d'urbanisme).

Sur le territoire de la commune de Roquebrune-sur-Argens, la densité de logements est en légère hausse depuis 2008. Entre 1979 et 2008, la commune est marquée par une chute de la densité passant de 10.5 log/ha entre 1979-1988 à 7.6 log/ha entre 1999-2008.

Figure 63 : Productivité foncière

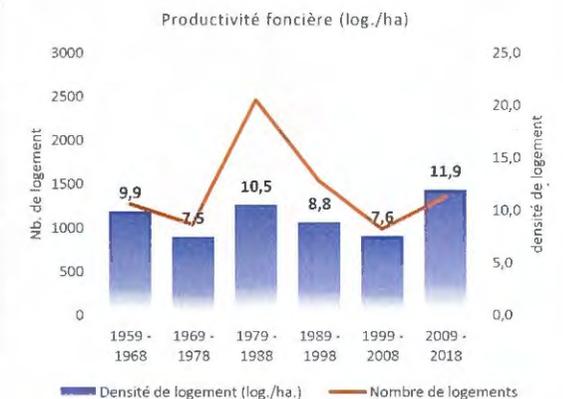
Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2020



Sur les dix dernières années, la densité atteint 11.9 log/ha.

Si la densité de logements reflète le rapport entre le nombre de logements et une surface donnée, l'augmentation de la densité a une incidence sur la taille moyenne des parcelles consommées. En effet, les parcelles consommées pour la construction de logements sont de plus en plus petites au fil des années ce qui correspond au développement des opérations groupées de maisons individuelles sur le territoire de type lotissements.

Figure 64 : Surface moyenne par logement Source : Fichiers fonciers MAJIC DGPFIP 2020



8.7 Consommation foncière due aux activités

La consommation d'espace à destination d'activités s'est élevée à 31,21 hectares entre 2008 et 2019 pour 118 locaux, soit un rythme moyen d'environ 3,12 ha par an.¹

CE QU'IL FAUT RETENIR

- *Une part importante de l'habitat résidentiel individuel accompagné de dépendances sur le territoire roquebrunois,*
- *72% de la surface urbanisée concernée par des maisons, dont une forte production de ce type de logement entre 2009 et 2018,*
- *Une consommation de l'espace qui augmente au fil des décennies,*
- *Une densité qui augmente et une consommation de l'espace qui s'améliore.*

¹ Les dix dernières années ne peuvent être comparées avec les périodes antérieures, car la saisie des dates de construction des locaux à destination d'activités n'a été rendue obligatoire qu'à partir de 2003.

9. Analyse des capacités de densification et de mutabilité

9.1 Préalable

Aujourd'hui, la modération de l'utilisation de nos précieuses ressources foncières est une préoccupation largement partagée. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ce mode de construction est communément appelé «densification». Il s'agit d'identifier les espaces libres au sein du tissu urbain existant.

Les avantages de la densification sont :

- La lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences : allongement des distances domicile-travail et des temps de trajet, pollutions, consommation des terres agricoles, coûts des infrastructures, etc.
- Le renouvellement et l'amélioration de l'habitat : adaptation du logement aux besoins de l'occupant, meilleur confort.
- L'innovation architecturale et paysagère avec la nécessité d'engager une réflexion sur les nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins, à la région.

9.2 La méthode

Pour identifier le potentiel en densification, il convient de délimiter les espaces urbanisés par le tracé de l'enveloppe urbaine. Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.

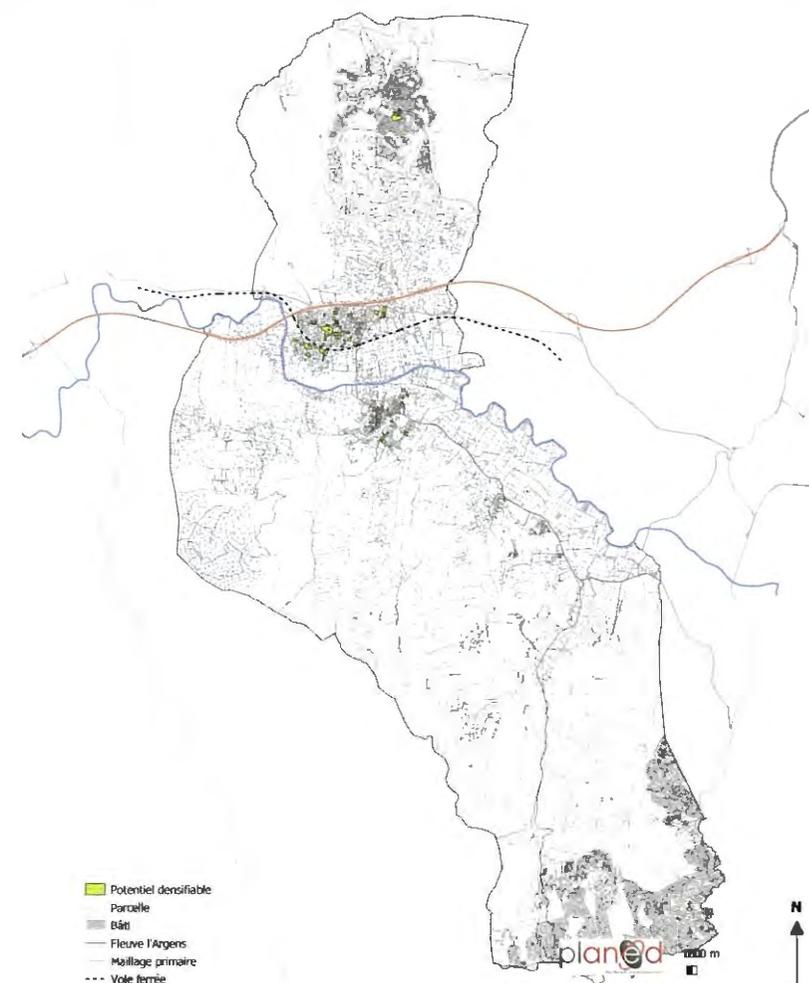
L'analyse ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales ;
- les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.)
- Les espaces naturels identifiés comme des éléments du paysage à protéger (parc, cônes de vues, etc.)
- Les espaces verts des lotissements.

9.3 Les résultats de l'analyse

La surface potentiellement densifiable et donc urbanisable à l'échelle de la commune est de 26 hectares dont 3.3 ha à vocation d'économie. A l'échelle des quartiers de la commune, le potentiel de densification diffère des uns et des autres :

	Surface du potentiel en densification à vocation habitat (en ha)	Surface du potentiel en densification à vocation économie (en ha)
La Bouverie	1.9	
Les Quatre Chemins	12.3	3.3
Le Village	2.6	
Les Issambres	6	



Carte 26 : Analyse du potentiel de densification

10. Le littoral roquebrunois orienté vers le tourisme

10.1 La station balnéaire

Le littoral de Roquebrune-sur-Argens s'étend sur près de 8 km alternant côtes rocheuses (Pointe de l'Arpillon, les Calanques...) et plages, avec de grands espaces urbains visibles depuis la mer.

Ces derniers marquent d'ailleurs le paysage général du littoral des Issambres qui s'inscrit dans une trame végétale toutefois très présente. L'urbanisation de la station balnéaire se caractérise par un espace littoral composé de villas aux architectures diverses implantées dans de grandes propriétés. Malgré tout, le littoral des Issambres est relativement préservé.

L'analyse des différents déplacements et utilisations du littoral montre un espace pouvant être source de conflits d'usages. On retrouve cette configuration notamment au niveau du quartier de San Peire (port, plage, parkings, RD559 et voiries secondaires, équipements administratifs, espaces arborés, placettes, restaurants et hôtellerie...).

Le littoral des Issambres porte le statut de « station balnéaire » avec tous les équipements nécessaires (ports, base nautique, plages, économie touristique forte, centre de thalassothérapie, nombreux restaurants et hôtels...). Il dispose également de nombreux sentiers de randonnées avec des panoramas sur le littoral (belvédère, sentier du littoral, vallon de la Gaillarde...).

10.2 Les ports

On dénombre 3 ports sur le littoral, décrit ci-après.

Port de San Peire les Issambres

En pleine propriété communale depuis 2015, le port de San Peire compte 425 anneaux.

Le port de San Peire est le mieux équipé en termes d'accueil. Il est le lieu d'escale d'une compagnie de transport maritime de voyageurs qui offre des excursions et/ou une navette entre les différentes communes du Golfe de Saint-Tropez.

Il bénéficie du label « ports propres ». L'Etat, la Région, l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse, l'A.D.E.M.E. et les Départements du Var et des Alpes-Maritimes sont associés par convention pour agir sur la qualité environnementale des ports de plaisance. A Roquebrune-sur-Argens, l'intervention principale consiste d'une part à diagnostiquer l'état des pollutions dans les ports, et d'autre part à sensibiliser le public.

Un diagnostic permet de mettre en place des actions efficaces. Il porte sur les caractéristiques géographiques, administratives et juridiques des ports et de leurs environnements, la nature et l'impact des nuisances recensées, les équipements portuaires existants, les objectifs de qualité à atteindre...

Les actions conduites dans le cadre de l'opération Ports Propres s'accompagnent d'une information du public. Il s'agit de sensibiliser les gestionnaires des ports et les employés portuaires aux problèmes environnementaux, ainsi que d'informer les usagers portuaires.

7.1.1.1 Port Ferréol

Le port Ferréol compte 130 anneaux ; une procédure pour la pleine propriété a été enclenchée.

Ce port est actuellement concédé à une association. A moyen terme est envisagé un projet d'extension de la digue d'entrée de port permettant une réduction importante de la houle et de l'agitation dans le bassin. Les études sont actuellement en cours par le concessionnaire.

Egalement, est installé dans le port depuis 2012-2013, un marégraphe, à la demande du Service Hydrographique et Océanographique de Marine (SHOM) basé à Brest. Ce marégraphe collecte en temps réel le niveau de la mer par collecte satellite des données. Le SHOM a choisi le site du port Ferréol afin de mieux quadriller la côte.

Port Soleil

En pleine propriété communale depuis 2010, le port Soleil compte 24 anneaux.

Situé au Sud de la pointe de la Calle, il n'est actuellement pas exploité, mais un projet de réhabilitation et d'extension est en cours. Par sa configuration, ce port ne peut accueillir que de petites unités.

La commune ne compte qu'un port à sec au fournel. Il existe toutefois des zones de stockage à terre et d'hivernages de bateaux.

Un projet d'extension sur les terres est en cours.

Plages et eaux de baignade

La commune de Roquebrune-sur-Argens dispose de huit plages, dont deux dans des calanques. De ces plages, certaines contiennent des lots sous-traités en concession :

Plage de la Gaillarde (2 lots de plages sous traités),

- Plage de la Calanque Bonne Eau,
- Plage de la Calanque Tardieu,
- Plage de la Pinède,
- Plage des Gireliers,
- Plage des Eclaireurs,
- Plage San Peire (2 lots de plages sous traités),
- Plage des Peiras (1 lot de plages sous-traité),
- Plage artificielle des Actinies,
- Plage de Sun Beach,
- Plage de la Batterie (ou Garonnette Val d'Esquières ; comprenant un lot géré en régie par la Base Municipale de Voile).

La qualité des eaux de baignade est un atout majeur pour les communes littorales, comme Roquebrune-sur-Argens. L'économie locale est largement tributaire du tourisme estival. La municipalité veille à la qualité de ses eaux de baignade et à ses plages, assurant ainsi un haut niveau de service, aujourd'hui reconnu sur le littoral communal. C'est également un paramètre de « développement durable » auquel la Commune réserve un grand soin.

D'après le Volet Littoral du SCoT de la CAVEM (Cf. Tome II), les plages de Roquebrune-sur-Argens ont été classées en qualité excellente. Des analyses quotidiennes sont effectuées en juillet/août pour anticiper les éventuelles problématiques de pollution. En liaison avec l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et le délégataire communal, les eaux de baignade des plages font l'objet d'une surveillance constante et sont régulièrement classées « A ». L'ARS effectue également des prélèvements réguliers pour le suivi de la qualité des eaux de baignade du littoral varois.

Toutefois, les incidents et fermetures de plages sont rares sur le littoral des Issambres, où aucune pollution particulière n'a été mise en évidence.

COMMUNE	PLAGE	2013	2014
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	LA GARONNETTE VAL ESQUIERES	10E	10E
	PLAGE SAN PEIRE	10E	10E
	VALLONS DES MASSELS PEIRRAS	10E	10E
	CALANQUE BONNE EAU	10E	10E
	LES ISSAMBRES TARDIEU	10E	10E
	PLAGE LA GAILLARDE	10E	10E

Tableau 7 : Qualité des eaux de baignade
(Source : Volet Littoral SCOT CAVEM 2017)

10.3 Le sentier du littoral

Le sentier du littoral est praticable sur toute la façade maritime de Roquebrune-sur-Argens jusqu'à la pointe de Saint-Aygulf (commune de Fréjus), puis de Santa Lucia à la pointe de la Baumette. Il y a plusieurs coupures sur la commune de Saint-Raphael, au niveau de la plage du débarquement et de la pointe d'Agay.

La gestion et l'entretien de ce sentier sont confiés aux communes depuis 2015, ils étaient précédemment à la charge du Conseil Départemental.

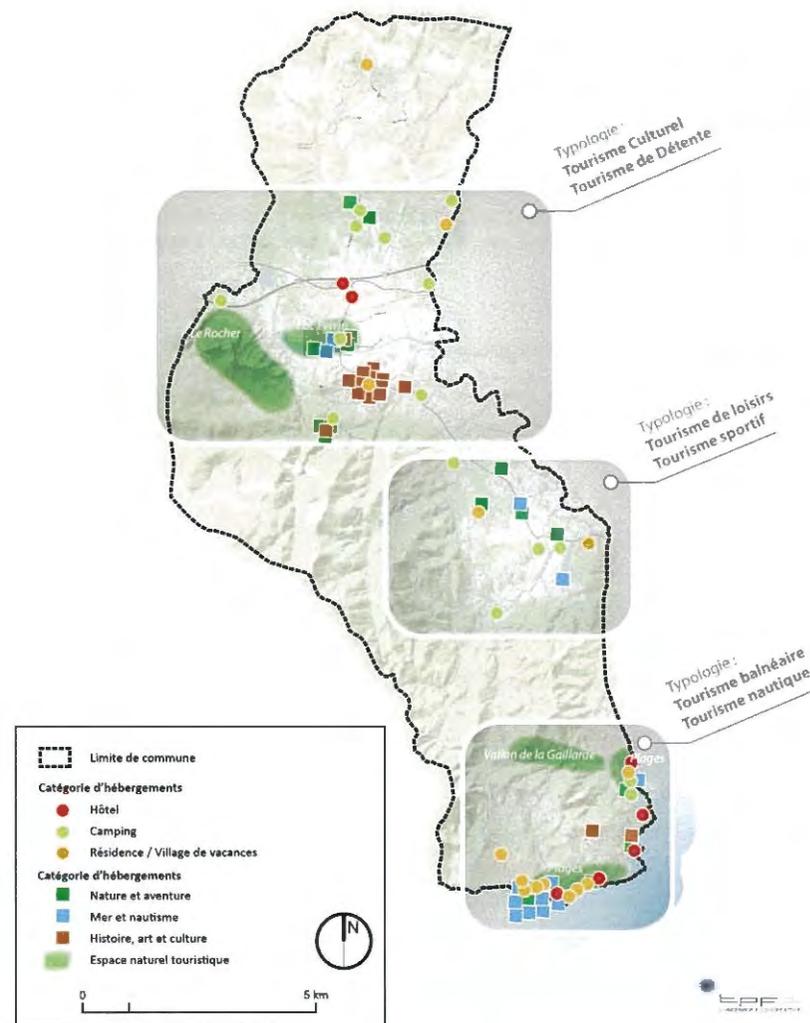
Cette servitude de passage des piétons correspond à la servitude d'utilité publique (EL9) régie au titre des articles L.131-31 à 37 et R.121-9 à 32 du Code de l'urbanisme.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- *Un espace littoral très touristique à préserver et conforter,*
- *Trois ports de plaisance dont un pour lequel un projet de réhabilitation est engagé,*
- *Près d'une dizaine de plages de bonne qualité,*
- *Un sentier du littoral existant sur toute la façade maritime de la commune,*
- *Une activité balnéaire dynamique,*
- *Un centre de voile attractif.*

Organisation et typologie de l'activité touristique

échelle 1/ 100 000 - Source Geoportail



Equipements touristiques - Les Issambres
sans échelle - Source Google earth - tpfj



Carte 27 : Les équipements touristiques

10.4 Enjeux économiques basés principalement sur le tourisme

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.

Un enjeu de ce développement touristique est relatif à la modernisation des installations et des propositions des activités touristiques. Notamment :

Au Village :

- Moderniser les parcours balisés et la signalétique de la découverte du patrimoine historique communal,
- 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).

A la Bouverie :

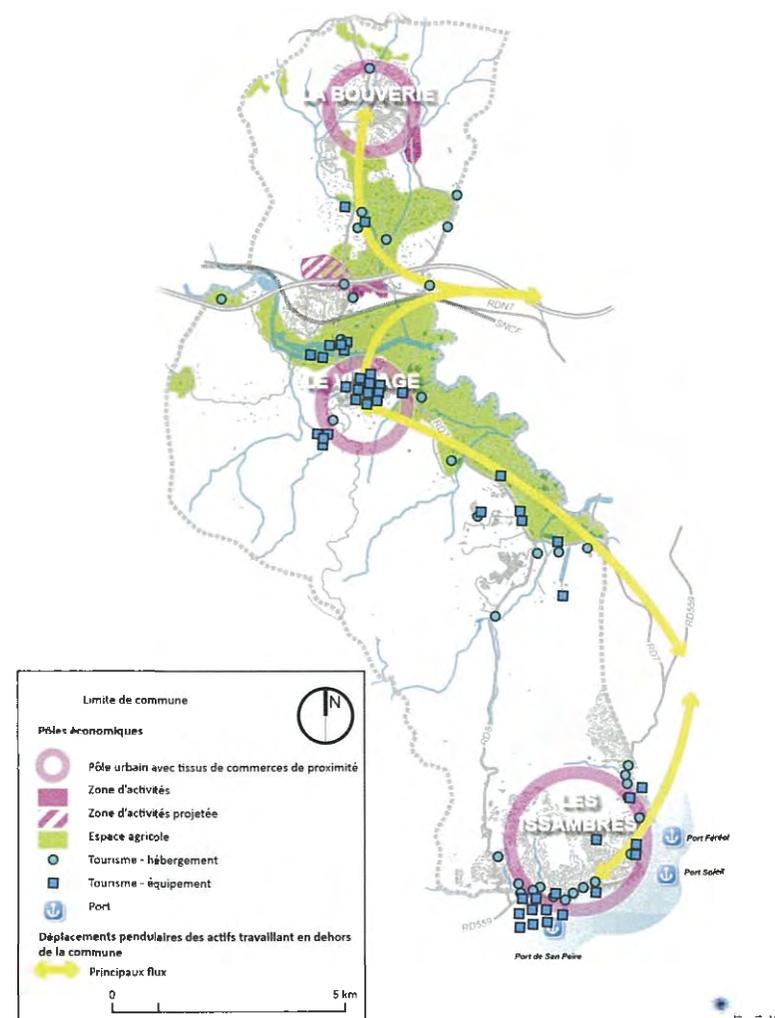
- Permettre le développement d'activités tournées vers un tourisme vert et de découverte de la nature (chemins de randonnée, espace nature de la Colle du Rouet...),
- Proposer une nouvelle offre de structures touristiques.

Aux Issambres :

- Moderniser les sentiers de randonnée par une mise en sécurité et un balisage renouvelé,
- 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.

Enjeux économiques

échelle 1/ 100 000



Carte 188 : Enjeux liés à l'économie roquebrunoise

11. Les équipements et les services présents sur le territoire

11.1 Equipements administratifs

La commune de Roquebrune-sur-Argens dispose d'équipements administratifs qui rendent les différents pôles principaux d'urbanisation relativement autonomes. Ils sont regroupés en trois pôles et comprennent les établissements listés dans le tableau suivant.

Tableau 8 : Equipements administratifs par secteur

(Source : Commune de Roquebrune-sur-Argens)

La Bouverie	Le Village	Les Issambres
Mairie annexe	Mairie centrale et Mairie d'honneur	Mairie annexe
-	Office de Tourisme	Office de Tourisme
-	Caserne de pompiers (1)	-
La Poste	La Poste	La Poste
-	Ateliers techniques municipaux (1)	-
Police municipale	Police Municipale	Police Municipale et Gendarmerie (été)
-	Centre Communal Action Sociale	-
-	-	Centre municipal de Voile

11.2 Equipements scolaires

Accueil de la petite enfance

La commune de Roquebrune-sur-Argens compte 4 crèches-halte-garderie réparties entre les trois pôles d'urbanisation principaux :

- Deux à la Bouverie ;
- Une au Village ;
- Une aux Issambres.

Le nombre de places proposées s'élève à 97. Elles sont toutes agréées par le service de Protection Maternelle Infantile (P.M.I.) du Conseil Départemental du Var.

Le Relais d'Assistants Maternels (RAM), créé en 2011, propose des permanences d'accueil du public (professionnels et parents) et des temps d'animation collectifs à destination des assistants maternels qui sont adaptés pour répondre encore mieux aux besoins de la population en termes de disponibilité de places d'accueil, mais aussi au niveau du conseil aux particuliers. Les crèches et le RAM ont été repris en régie par la mairie depuis le 1^{er} avril 2016.

Les structures d'accueil de la petite enfance existantes actuellement arrivent à saturation.

Les Ecoles maternelles, élémentaires et collège

Sur le territoire communal, les établissements d'enseignement dans la commune se répartissent de manière équitable entre les trois pôles d'urbanisation principaux à savoir le Village, les Issambres et la Bouverie. La commune comprend au total :

- Écoles maternelles (1 à la Bouverie, 1 au Village et 1 aux Issambres) ;
- Écoles élémentaires (1 à la Bouverie, 1 au Village, 1 aux Issambres).

À la rentrée de 2018/2019, 1439 élèves étaient inscrits dans les écoles de Roquebrune-sur-Argens et répartis en 55 classes (21 en maternelle et 34 en élémentaire) dont :

Secteurs	Effectifs Ecoles maternelles	Effectifs Ecoles élémentaires
Bouverie	214	410
Village	209	455
Issambres	64	129
Sous Total	487	994
De la commune vers une autre école	11	35
De l'extérieur vers une école sur la commune	10	29
TOTAL	508	1058

Tableau 9 : Effectifs de l'année scolaire 2018/19 dans les écoles du 1^{er} degré de la commune de Roquebrune-sur-Argens (bilan rentrée 2018/2019 – Commune de Roquebrune-sur-Argens)

L'effectif de l'année scolaire 2018/2019 dans les écoles maternelles est en baisse, soit de -7,07% :

Au Village : l'effectif est en baisse de 16 élèves, soit -7,12%,

Aux Issambres : l'effectif est en baisse de 11 élèves, soit -14,67%,

À la Bouverie : l'effectif est en baisse de 10 élèves, soit -4,47%.

Depuis 2009, les effectifs des écoles maternelles ont augmenté de 41,92%, soit 166 élèves de plus.

L'effectif de l'année scolaire 2018/2019 dans les écoles élémentaires est en augmentation de +1,11% :

- Au Village : l'effectif est en baisse de 6 élèves, 1,31%,
- Aux Issambres : l'effectif est en hausse de 5 élèves, soit +4,03%,
- À la Bouverie : l'effectif est en hausse de 12 élèves, soit +3,01%.

Nombre d'élèves en 2008 et 2018



Depuis 2009, les effectifs des écoles maternelles ont augmenté de 36,16%, soit 264 élèves de plus.

Figure 68 : Evolution du nombre de classes de 1er degré et du nombre d'élèves entre 2008 et 2018. Bilan rentrée 2018/2019 – Commune de Roquebrune-sur-Argens

La commune dispose d'un établissement d'enseignement secondaire situé au Nord du Village. Il s'agit du collège André Cabasse qui compte à la rentrée 2018/2019, 630 élèves.

Etablissement	Village	Bouverie	Issambres	Sous total	Hors commune	Total
Collège André Cabasse	279	262	64	605	25	630

Autres collèges	47	47	60	154
TOTAL	326	309	124	938

Tableau 10 : Effectifs de l'année scolaire 2018/2019 pour le Collège sur la commune de Roquebrune-sur-Argens (Source : Bilan rentrée 2018/2019 – Commune de Roquebrune-sur-Argens)

Concernant les effectifs pour les lycées, les élèves de la commune de Roquebrune-sur-Argens se dirigent vers les lycées des communes voisines pour la plupart, mais certains vont également dans les établissements des Alpes-Maritimes, voire plus éloignés pour les lycées spécialisés. Au total, quelques 476 élèves (185 au Village, 94 aux Issambres et 197 à la Bouverie) fréquentent les lycées évoqués.

Etablissements	Nombre d'élèves Roquebrunois	%
Maternel	487	17,93
Elémentaire	994	36,60
Collèges	759	27,95
Lycées	476	17,53
TOTAL	2716	100

Tableau 11 : Synthèse des effectifs par niveau scolaire pour la rentrée 2018/2019 (Source : Commune de Roquebrune-sur-Argens)

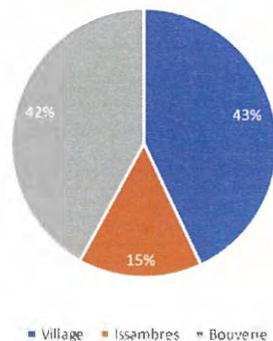


Figure 69 : Population scolaire par pôle urbain en 2018

(Source : commune de Roquebrune sur Argens)

Depuis 2009, la population scolaire de la commune a augmenté de 27%, soit + 576 jeunes.

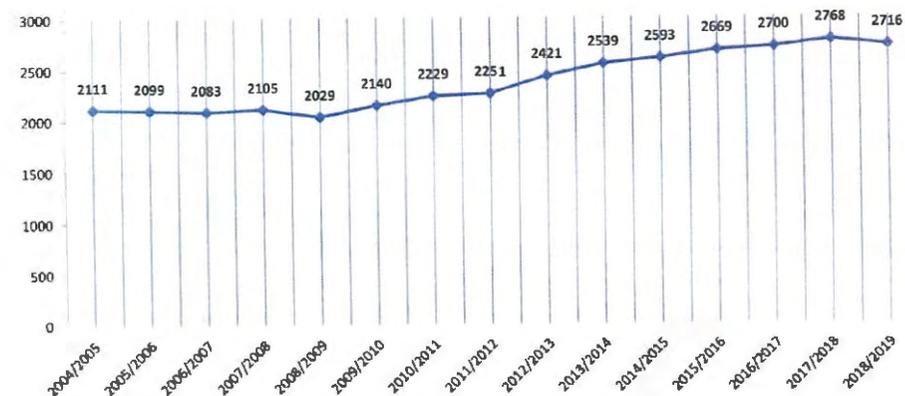


Figure 70 : Evolution des effectifs de la population scolaire (Source : commune de Roquebrune sur Argens)

Animations périscolaires et extra-scolaires

La commune propose un éventail d'actions et d'animations permettant d'accueillir les jeunes roquebrunois de 2 ans ½ à plus de 17 ans :

- ALSH Vacances,
- ALSH Mercredi,
- ALP Matin (ALP'M),
- ALP soir (ALP'S),
- Le temps de midi,
- Ecole des sports,
- APAE.

Le matin, à partir de 7h15, les élèves des écoles maternelle et élémentaire sont accueillis à l'Activité de Loisir Périscolaire du Matin (ALP'M) tandis que le soir, ces enfants sont pris en charge par l'Activité de Loisir Périscolaire du Soir (ALP'S) jusqu'à 19h.

Par ailleurs, tous les lundis, mardi, jeudi et vendredi, des activités pédagogiques sont proposées gratuitement aux enfants scolarisés en école maternelle et élémentaire de 15h45 à 17h (16 h à 17h pour l'école maternelle des Issambres). L'encadrement est assuré par des animateurs et des équipes municipales qui proposent toutes sortes d'activités (activités manuelle, artistique, sportive...).

De plus, avec l'obligation de la mise en place de la semaine de quatre jours et demi dans le primaire, le service Education-Sports-Loisirs de Roquebrune-sur-Argens a su rapidement s'adapter en proposant tous les lundi, mardi, jeudi et vendredi et sur chaque quartier selon l'âge (entre 4 et 10 ans) des activités sportives à expérimenter sur plusieurs séances et une école de natation.

L'augmentation de la population scolaire de +27% depuis 2008 a des répercussions sur les structures d'accueil qui nécessite aujourd'hui un renforcement afin d'augmenter leurs capacités d'accueil, face à une demande grandissante.

11.3 Equipements Culturels

La commune de Roquebrune-sur-Argens bénéficie d'une grande richesse patrimoniale de par sa situation sur la route historique des hauts lieux de Provence. A ce titre, la « Maison du Patrimoine » expose l'ensemble du patrimoine historique de la commune, de la Préhistoire à nos jours.

Roquebrune-sur-Argens dispose également de plusieurs galeries d'exposition sur son territoire aussi bien privées que publiques.

Les principaux équipements culturels de la commune sont reportés dans le tableau suivant :

A la Bouverie	Au Village	Aux Issambres
Médiathèque bibliothèque	Bibliothèque	Bibliothèque
Ecole de musique	Maison du patrimoine	Ecole de musique
Ecole de danse	Maison du Chocolat	Ecole de danse
Bureau de la jeunesse	Maison du Terroir	Salle de la Batterie
	Chapelle Saint-Pierre	Galerie d'art San Peire
	Chapelle Saint-Michel	Salle Robert Manuel
	Ecole d'arts	
	Ecole de musique	
	Ecole de danse	
	Salle Molière	

Tableau 12 : Liste des équipements culturels sur la commune de Roquebrune-sur-Argens
(source : commune de Roquebrune-sur-Argens)

11.4 Equipements sportifs

En matière d'installations sportives, Roquebrune-sur-Argens fait preuve de dynamisme avec 26 installations sportives ou polyvalentes dénombrées sur le territoire communal.

En outre, l'espace Suzanne Régis à la Bouverie, le Centre de Loisirs de Culture et de Sports Julien Cazeilles au Perrussier (avec stade de football, de rugby et piscine), l'espace Robert Manuel aux Issambres, l'espace Kais Noui-Noui (skate parc, plateau multi-activités) permettent d'offrir avec les structures précédentes, une grande diversité. Par ailleurs, des bouledromes sont mis à disposition pour les amateurs de pétanque :

- Aux Issambres : place San-Peire et square Levét ;
- Au Village : Près Chevaux ;
- À la Bouverie : espace Suzanne Régis.

Par ailleurs, le développement du C.L.C.S. Julien Cazeilles élargit le potentiel d'activités diversifiées pour le sport (natation, football, rugby, basket, handball, hockey, rollers, gymnastique...), les loisirs et la culture.

Les Issambres accueillent notamment le centre municipal de voile. Il propose d'avril à novembre une flotte variée et évolutive de bateaux, adaptés à tous les types de navigateurs (débutants ou confirmés)

A la Bouverie	Au Village	Aux Issambres	Autres
Mur d'escalade intérieur	Salle Omnisport Maurice Calandri (Bd Kennedy)	Cours de tennis	Pas de tir à l'Arc (Col du Bougnon)
Espaces Suzanne Régis	Mur d'Escalade bd Kennedy		
Bouledrome (stade de la Bouverie)	Plateau sportif (Bd Kennedy)	Espace Robert Manuel (Salle Polyvalente)	Salle polyvalente du Perrussier
Stade de la Bouverie (Foot-Rugby)	Salle de combat (Bd Kennedy)	Centre Municipal de voile et de kayak	Piscine non couverte au Perrussier
Complexe polyvalent de la Bouverie, Espace Suzanne Régis	Salle de boxe à Saint-Anne		
Skate-Park (stade de la Bouverie)	Bouledrome près du collège	Bouledrome	Plateau sportif du Perrussier
Cours de tennis	Tennis – La Garonne	Plateau de sport	Salle algéco du Perrussier
	Salle de danse	Piste de four-cross	Stade du Perrussier
	Piscine		

Tableau 13 : Liste des équipements sportifs sur la commune de Roquebrune-sur-Argens
(source : commune de Roquebrune-sur-Argens)

11.5 Equipements sanitaires et sociaux

Equipements de santé

La commune de Roquebrune-sur-Argens ne dispose pas d'établissement de soins à proprement parlé (clinique ou hôpital). Les patients doivent se rendre à l'hôpital intercommunal de Fréjus-Saint-Raphaël (498 lits), qui dispose d'un grand nombre de spécialistes et présente une offre hospitalière suffisante (21 % de l'offre hospitalière varoise pour 11 % des varois).

De nombreux services relatifs aux services médicaux sont toutefois présents sur le territoire qui compte :

Tableau 14 : Services médicaux

	BOUVERIE	ISSAMBRES	VILLAGE
THERAPEUTE	2	-	6
SAGE FEMME	1	-	-
PHARMACIES	1	1	2
PEDICURES-PODOLOGUES	1	-	2
OSTEOPATHE	2	-	1

ORTHOPHONISTES	1	-	2
OPHTALMOLOGIE	1	-	-
MEDECINE GENERALE	3	1	5
MATERIEL MEDICAL	3	-	1
KINESITHERAPEUTES	5	-	5
DENTISTES	1	-	3
CABINET D'INFIRMIERS	5	-	4
AMBULANCES	1	-	1
LABORATOIRE D'ANALYSE	-	-	1
AUDIOPROTHESISTE	-	-	1
TOTAL	27	2	34

Accueil des personnes dépendantes et autonomes

La commune de Roquebrune-sur-Argens compte deux structures d'accueil au Village : l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) *les Micocouliers*, privé à but non lucratif, destiné aux personnes dépendantes. A vocation sociale, il compte 105 lits dont une unité spécialisée pour Alzheimer de 24 lits et propose un hébergement temporaire de 3 places. Il se veut accessible à tous, quel que soit le niveau de revenus des résidents, leur offrant ainsi la garantie d'un accès égal aux soins de qualité. Le personnel soignant assure un suivi individualisé pour certains patients.

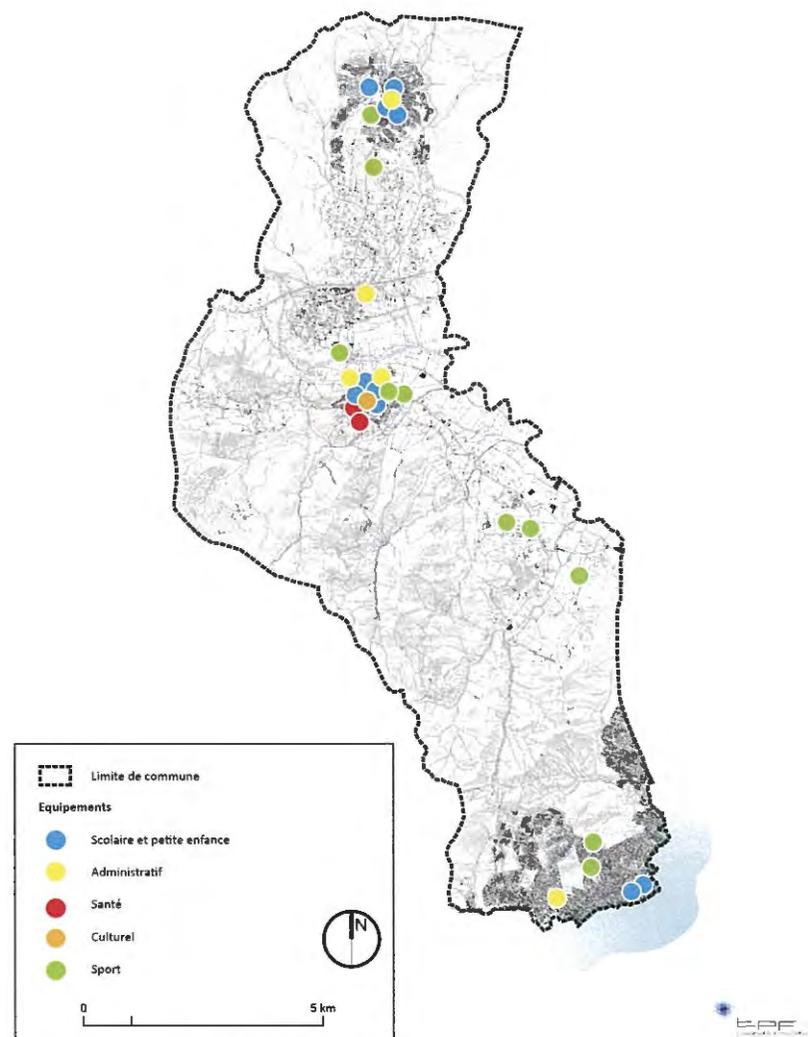
L'EHPAD apporte un soutien à la résidence autonomie (foyers-logements, non médicalisée) municipale, *Le Jas de Callian*, qui possède une capacité de 43 studios.

L'ancien foyers-logements des Issambres, *La Recampado*, était destiné aux personnes valides et semi-valides et comportait 48 places. Il a fermé ses portes en 2009.

Avec un ratio de 115 places pour mille personnes de plus de 75 ans, la commune a amélioré sa capacité d'accueil depuis 2007, qui était de 89,5. Toutefois, une marge de progression peut encore être envisagée sachant que le nombre de places serait idéalement de 192 (sur la base du ratio national de 150).

Equipements

échelle 1/ 100 000 - Source Geoportail



Carte 29 : Equipements publics et de services

CE QU'IL FAUT RETENIR

- 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,
- Peu de structures d'accueil des séniors présentes uniquement au Village.

12. Les réseaux de transports, les mobilités et les déplacements

12.1 Les infrastructures routières et autoroutières

Le réseau structurant Est-Ouest

En termes de déplacement, la commune de Roquebrune-sur-Argens bénéficie d'un réseau routier riche comprenant :

- L'autoroute A8, dans la partie Nord de la commune, qui la traverse d'Ouest en Est, partant d'Aix-en-Provence pour finir à la frontière Franco-italienne ; toutefois, l'échangeur le plus proche (n°37-Puget-sur-Argens) n'est pas situé sur le territoire communal,
- La RDN7, au Nord de la commune, de direction Est-Ouest doublant l'autoroute A8 et desservant la RD7 au droit du giratoire des Quatre-Chemins. Anciennement connue en tant que route nationale RN7, elle relie les communes voisines à savoir le Muy et Puget-sur-Argens et plus généralement occupe une fonction d'axe structurant interdépartemental (liaison Aix-en-Provence-Nice) en solution alternative à A8.

Ce réseau dit réseau primaire, orienté Est/Ouest constitue une véritable coupure physique entre les quartiers Nord et Sud du territoire communal.

Le réseau secondaire orienté Nord-Sud

La commune comprend également un réseau secondaire constitué d'infrastructures traversant la commune du Nord au Sud :

- La RD7 orientée Nord-Sud jusqu'à l'Argens puis de direction Nord-Ouest/Sud-Est jusqu'au village vacances du Castelet, et continuant sur Saint Aygulf. Cet axe routier joue un rôle structurant d'épine dorsale dans l'organisation générale de la commune occupant à la fois des fonctions de collectrice urbaine (itinéraire "obligé"), d'axe de liaison au littoral et accueillant à ce titre du trafic assimilable à du transit au droit du Village,
- La RD559 (ex RN98) constitue la route côtière reliant Fréjus à Saint-Tropez, traverse les Issambres sur la totalité du littoral, assurant les liaisons avec les différents pôles urbains du golfe de Saint-Tropez et les communes de Fréjus et Saint-Raphaël. Le trafic y est très fluide en hiver et particulièrement chargé en période estivale car la voie littorale est un itinéraire touristique majeur internationalement connu,
- La RD8, dans la partie Sud du territoire communal, de direction Sud-ouest/Nord-est qui assure la desserte de la vallée du Fournel et des zones résidentielles Ouest des Issambres, depuis le rond-point de la grande Bastide, évitant la voie littorale (RD559) et ses encombrements estivaux : le profil de faible largeur et le tracé sinueux

dans la traversée du massif des Petites Maures en font un itinéraire difficile en période de forte affluence, avec une tendance à la saturation une fois passé le col du Bougnon.

Le réseau tertiaire

Par ailleurs, le réseau tertiaire de desserte urbaine est constitué par :

- Les axes de désenclavement de la Bouverie, essentiellement vers la RDN7 :
 - o Itinéraire direct en prolongement nord de la RD7, la route de Marchandise dont les possibilités de confortement au niveau du passage sous l'A8 sont compromises par le caractère inondable des lieux,
 - o Un peu plus excentré sur le flanc Est, la route de la Bouverie qui se raccorde à la RDN7 au carrefour dit de la Bouverie à la limite Est de la commune est attractif pour les liaisons vers l'échangeur 27-Puget,
 - o Côté nord, la RD47 permet de rejoindre la Motte et Bagnols en Forêt,
- Le réseau du Village, essentiellement sur le flanc ouest de la RD7 :
 - o L'itinéraire de ceinture du centre ancien : boulevard Jaurès-Clavel-Paul Arène-Xavier. Henriot) complété par le boulevard Kennedy,
 - o Sur le flanc Est, le boulevard Perazini, chemin des Prés au Chevaux (desserte du collège).

Le réseau des Issambres est très réduit en raison de la topographie qui induit essentiellement des désenclavements Nord/Sud vers la RD559.

Toutefois, l'Allée de l'Ancien Train des Pignes, qui longe la corniche (RD559) joue un rôle de collectrice depuis le nœud urbain de San Peire jusqu'au Port Ferréol.

On notera que les Parcs d'Activités au sud de A8 (PA Les Châtaigniers, Garillans-Est et -Ouest) fonctionnent en impasse sans liaison interne en raison de la coupure induite par A8 et RDN7.

Les autres voies communales occupent une fonction mineure de desserte riveraine. Leur densité est particulièrement importante au sein des Issambres compte tenu de la quasi-absence de réseau structurant de quartier comme indiqué ci-avant.

Le Village se caractérise par un réseau de voies étroites et contraintes qui n'ont pas été conçues pour l'automobile et qui induisent une cohabitation parfois délicate avec les modes doux (piétons, vélos).

12.2 Une forte connexion avec l'intercommunalité

La commune de Roquebrune-sur-Argens appartient à la zone d'emploi du cœur intercommunal représenté par les communes de Fréjus et Saint-Raphaël.

L'étude des déplacements pendulaires montre qu'une grande partie de ces déplacements (des actifs pendant les créneaux d'heures de pointe) s'effectuent en provenance et en direction de l'agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël, ce qui s'explique par une concentration élevée du nombre d'emploi (indicateur de concentration de l'emploi supérieur à 100) au sein de cette agglomération. A contrario, le nombre d'emplois localisés dans la commune s'avère assez faible

puisque'il correspond à un indicateur de concentration de l'emploi de l'ordre de 71,2 (71,2 emplois proposés pour 100 actifs résidents), inférieur à celui du département par exemple (92,5).

D'une manière plus générale, l'agglomération de Fréjus-Saint Raphaël capte la majorité des déplacements puisqu'elle concentre les pôles administratifs, commerciaux et culturels dont dépend la commune de Roquebrune-sur-Argens.

Au regard de l'analyse des déplacements, Roquebrune-sur-Argens présente ainsi les caractéristiques d'une commune périphérique à vocation résidentielle.

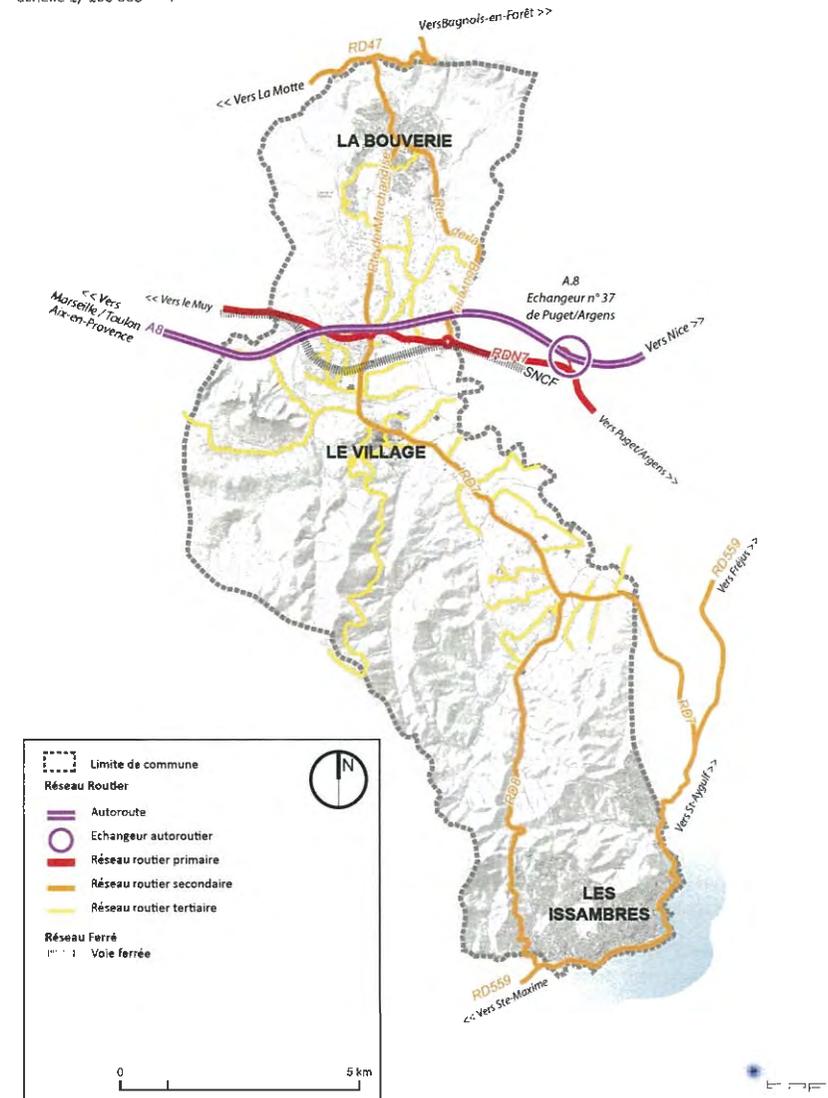
Face à ces constats, la question des déplacements est incontournable. En effet, l'importance des échanges pendulaires pèse sur les axes de communication – essentiellement, la RDN 7, l'autoroute A8.

La réduction du volume des déplacements, à une échelle intercommunale, voire départementale, dépend du rééquilibrage entre :

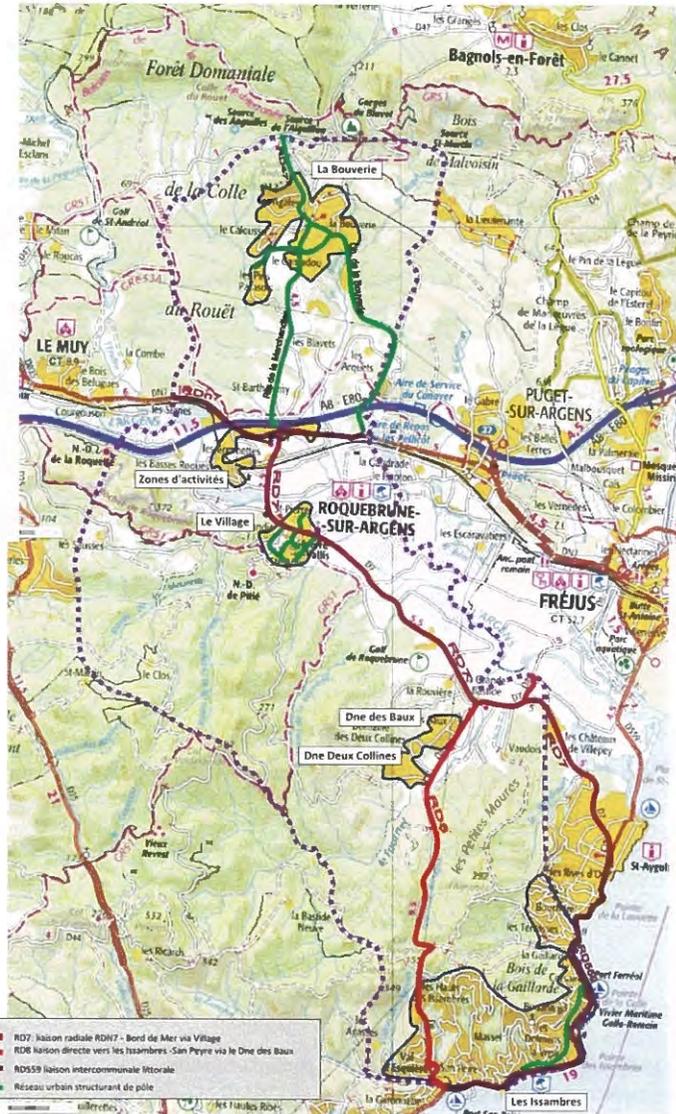
- L'offre de services de transports collectifs adaptée au rythme des actifs – horaires, fréquences, destinations...,
- Les niveaux d'emploi proposés / qualifications des habitants en diversifiant son tissu économique,
- L'habitat et l'emploi en proposant des logements adaptés au profil des actifs, soit des logements "intermédiaires" pour les jeunes actifs.

Trame viaire

échelle 1/ 100 000

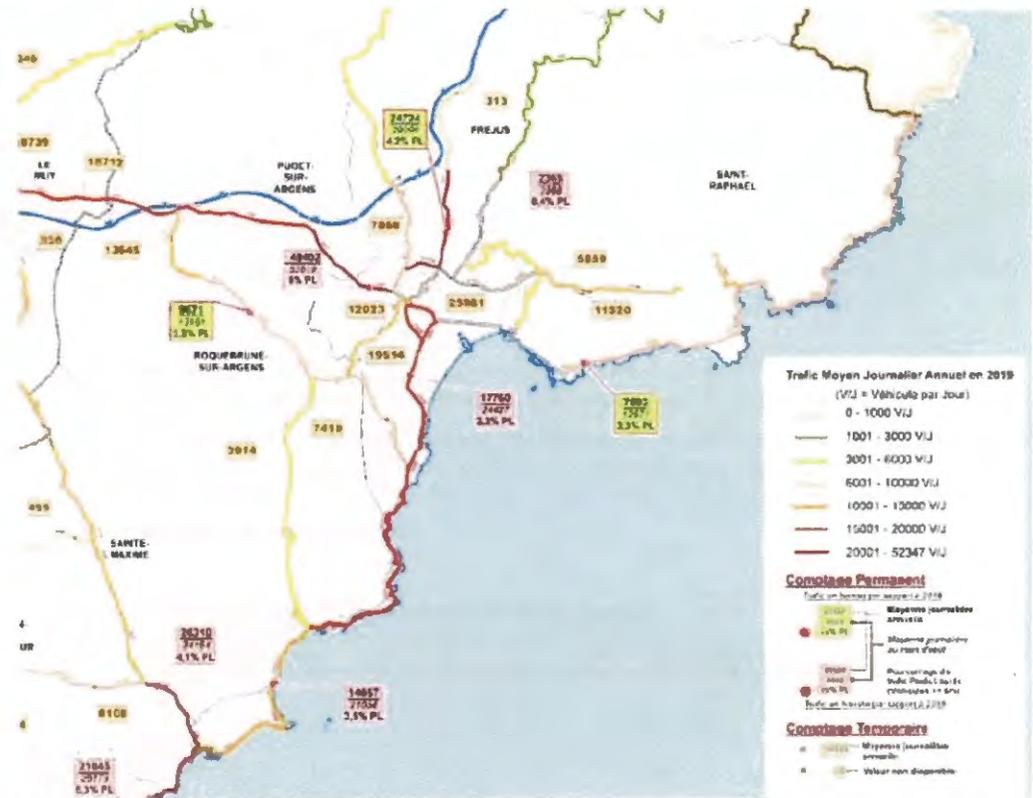


Carte 3D : Trame viaire et des infrastructures de déplacement



Carte 31 : Zoom sur le réseau viarie secondaire et tertiaire (Source : Ascode)

12.3 Trafics



Lien de téléchargement : <https://urlz.fr/h6jl>

Carte 32 : Trafics TMJA 2019 (Source : CD83)

Remarque : Le CD83 n'exploite pas de compteur au droit de la Bouverie compte tenu que le réseau de desserte est communal. Compte tenu du poids de population de l'ordre de 4 000 habitants, on peut estimer le trafic est de l'ordre de 9 à 10 000 véh/jour répartis sur les itinéraires de desserte (route de Marchandise et chemin de la Bouverie).

Le CD 83 n'exploite pas de compteur au droit des Issambres. Toutefois, la même carte (hors extrait présenté) indique un trafic de 22 160 véh/jour au droit de Sainte-Maxime Ouest soit le même trafic que celui du poste Fréjus-Ouest sur la carte. On peut donc en première approximation considérer que le trafic moyen au droit des Issambres est de l'ordre de 22 000 véh/jour.

Les trafics actuels (moyenne estivale)

Trafics tout véhicule :

La forte attractivité touristique génère des variations estivales très marquées. Les trafics mensuels journaliers moyens (tout véhicule) ont été obtenus au droit des deux postes permanents cités ci-avant pour l'année 2014. Il est indiqué en outre le ratio par rapport à la moyenne annuelle. Les variations estivales atteignent en août +50% sur la RD7 à Roquebrune-sur-Argens-Sud soit 13 750 véh/jour et +32% sur la RD559 Fréjus-Ouest, soit 25 400 véh/jour. Ces trafics sont le double de la période hivernale. La période de mi-septembre à mi-octobre correspond à un état moyen.

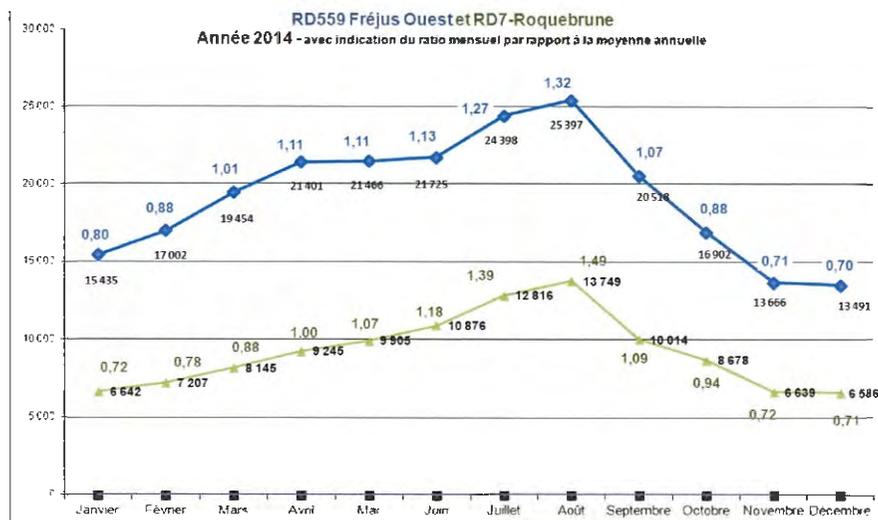


Figure 70 : Variations saisonnières des trafics (tout véhicule) en 2014

Trafics Poids-Lourds :

Sur la RD7, les variations saisonnières sont moins marquées que celles de l'ensemble des véhicules bien que l'on observe une corrélation avec la période touristique (avril-septembre) avec notamment une pointe estivale manifeste en relation avec l'accroissement de la population et des besoins en approvisionnement.

Sur la RD559, la pointe est atteinte au printemps, c'est-à-dire en période normale. Le trafic est stable en été, ce qui traduit des fluctuations corrélées davantage avec le trafic des résidents qu'avec celui des estivants. L'emplacement du poste de comptages explique ce phénomène (entrée Ouest de Fréjus, mineure en termes de desserte locale).

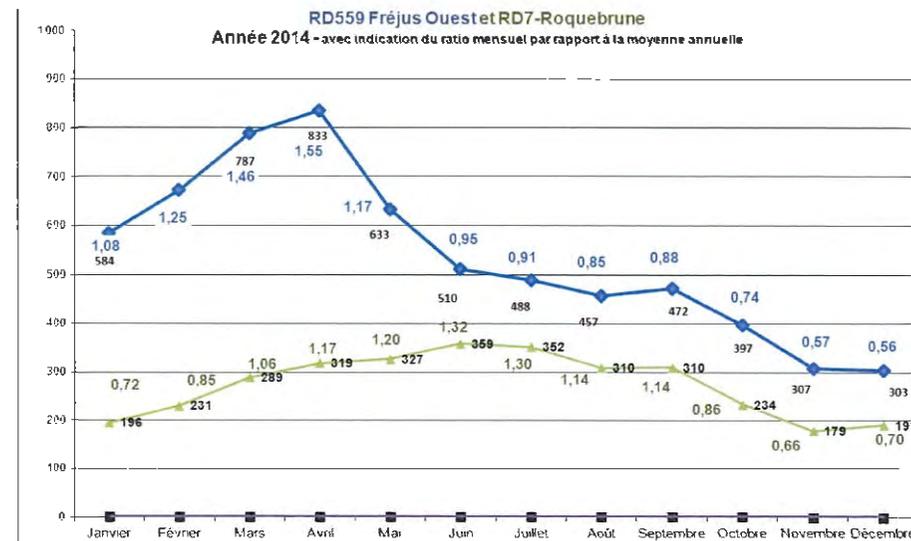


Figure 71 : Variations saisonnières des trafics poids-lourds en 2014 (Source : CD83 2014)

Les trafics actuels - variations quotidiennes

Les variations quotidiennes des trafics sur la RD7 font ressortir une grande stabilité tout au long de la semaine. Les histogrammes ci-après indiquent les trafics moyens du lundi au dimanche avec le ratio par rapport à la moyenne des jours ouvrés, pour la période estivale (mi-juillet à mi-août) et la période normale (mi-septembre à mi-octobre).

En particulier, l'attractivité touristique supplémentaire le week-end en été (que l'on peut qualifier de résiduelle en période normale) maintient les trafics à un niveau voisin de ceux des jours ouvrés.

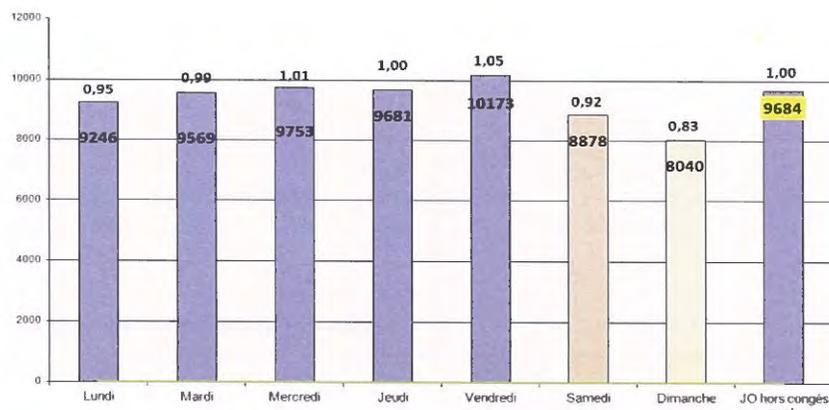


Figure 72 : Variations quotidiennes des trafics RD7 Roquebrune-sur-Argens - période normale (Source : CD83 2014)

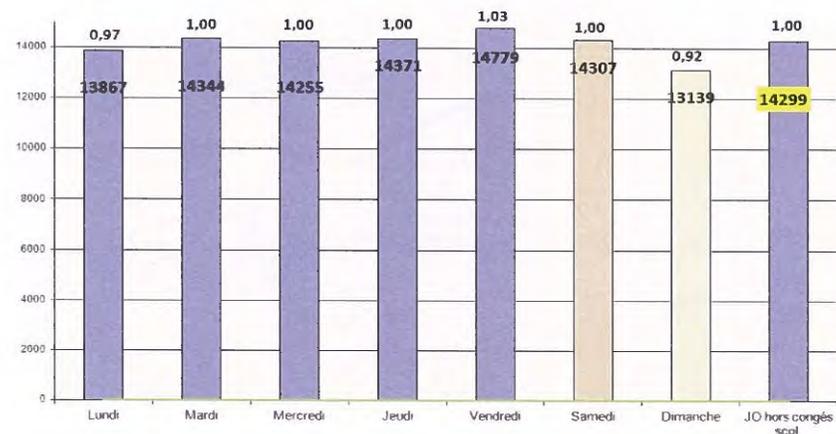


Figure 73 : Variations quotidiennes des trafics RD7 Roquebrune-sur-Argens - période estivale (Source : CD83 2014)

Les trafics actuels - périodes de pointe

Le graphique ci-après indique les variations horaires moyennes du trafic sur la RDN7 (poste permanent de Roquebrune-sur-Argens -Sud) en pointe estivale (mi-juillet/mi-août) et en période normale (mi-septembre à mi-octobre).

Il a été distingué la moyenne des jours ouvrés (MJO) et les week-ends/jours fériés. En période normale, on observe en MJO les pointes usuelles du matin (8h-9h) et du soir, davantage étalée sur un palier de quasiment trois heures (16h-19h). Le trafic le week-end se situe à un niveau proche de celui des jours ouvrés ce qui traduit une attractivité résiduelle importante de la commune hors période estivale. En période estivale, la pointe matinale est fortement accentuée, décalée et de durée accrue (10h-13h). La pointe du soir reste la même car les estivants quittent les lieux balnéaires en même temps que les actifs locaux qui ne sont pas en congé, induisant un cumul important. La pointe du soir en période estivale est la tranche critique. On notera que la distinction jours ouvrés/week-end est fortement atténuée en été.

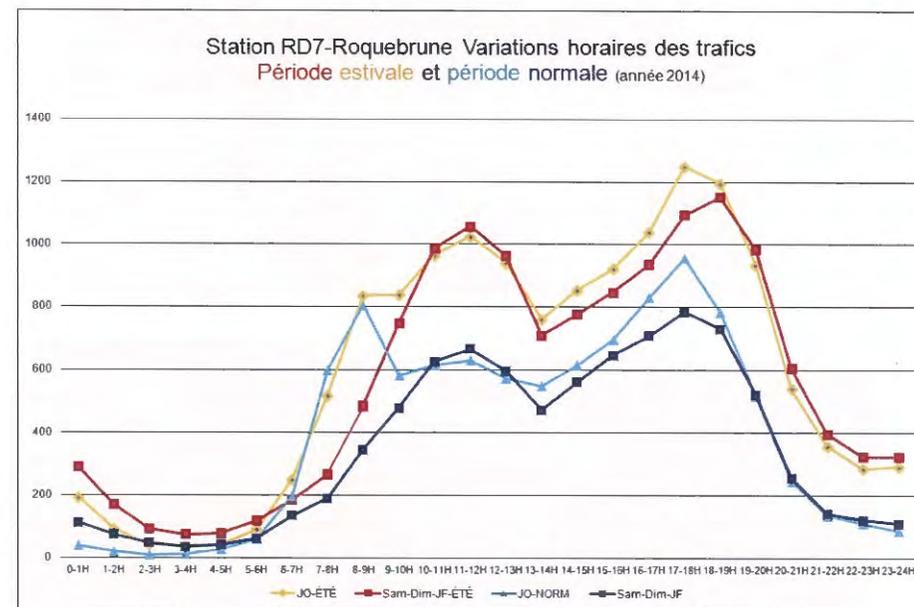


Figure 74 : Variations horaires des trafics - RD7 Roquebrune-sur-Argens en 2014 (Source : CD83 2014)

Les trafics actuels - difficultés circulatoires (engorgements)

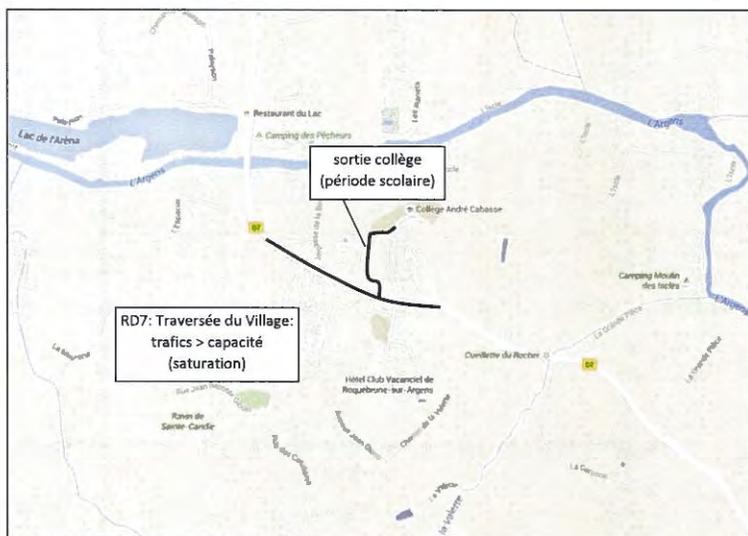
La capacité d'écoulement d'un axe à 2x1 voies est de :

- 20 000 à 25 000 véh/jour en milieu péri-urbain peu poreux (peu d'intersections riveraines ou accès secondaires),
- 15 000 à 20 000 véh/jour en milieu péri-urbain poreux (nombreuses intersections riveraines),
- 15 000 véh/jour en entrée de zone agglomérée,
- 12 000 véh/jour en milieu urbain dense et sinueux.

Les difficultés circulatoires sont induites par une inadéquation du gabarit du réseau au surcroît de trafic en période estivale. En période normale, peu ou pas de difficultés sauf ponctuellement au droit du Village (RD7) où la circulation s'effectue à vitesse réduite et en cas d'évènement ponctuel (accès au collège par le Bd Perazini). Un projet de déviation de la RD7, au Nord du Village, porté par le Conseil Départemental du Var, aurait pour vocation de réduire les difficultés circulatoires de la traversée du village. Le trafic est important sur la RD559 aux Issambres mais la porosité est réduite en basse saison (peu de mouvements riverains).

En période estivale, les difficultés sont récurrentes et concentrées sur :

- La traversée du Village par la RD7 sur l'ensemble de la zone agglomérée,
- La RD8 de part et d'autre du Col de Bougnon (depuis la RD559 côté Sud),
- La RD559-Les Issambres en traversée de San Peire qui concentre 5 des 7 plages dans son voisinage immédiat,
- La RD7 entre les Garillans et le rond-point du Bouvreuil en raison du "pincement" de 2x2 voies à 2x1 voies.



Carte 34 : Difficultés circulatoires en traversée du Village



Carte 35 : Difficultés circulatoires aux Issambres



Carte 36 : Difficultés circulatoires sur la RDN7

Tendances d'évolution des trafics

La tendance moyenne d'évolution des trafics peut être estimée d'après l'historique des cartes de trafics exploités par le CD83. Compte tenu que la plupart des points de comptages sont temporaires, il convient de raisonner de façon globale pour lisser les variations contrastées d'un point à l'autre. L'analyse des variations sur les 5 dernières années connues (2008-2013) fait ressortir sur les 7 points de comptage situés sur le territoire communal un taux de croissance annuel moyen voisin de **+1% par an**. Ce taux annuel est stable par rapport à une comparaison précédente sur les années 2005 à 2010. Sur la RD7 (poste permanent de Roquebrune-sur-Argens-Sud), la croissance est moindre avec **+0,5%** par an.

n° repérage Voie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	tx annuel moyen	
										2008-2013	2005-2012
1 1-RDN7-Ouest	22412	22588	23365	23360	21376	21809	22857	21295	21555	-1,6%	-0,5%
2 2-RDN7-Est	35245	34652	35844	35837	37726	38490	40339	40699	39468	1,9%	1,8%
3 3-RD7-nord village	13040	13301	13475	13650	13825	14047	14583	14379	13503	-0,2%	1,5%
4 4-RD7 (permanent)	9060	9242	9268	8938	9411	8895	9235	9106	9178	0,5%	-0,4%
5 5-RD8 Est	8114	8162	8178	6542	6680	6144	9505	9637	10391	9,7%	-5,4%
6 6-RD8 Sud	4000	4000	3651	3601	3677	5389	5445	5520	4284	3,5%	6,1%
7 7-RD7-sud	7491	7535	7550	6663	6804	6258	7547	7652	8700	5,5%	-3,5%
Cumul sauf n° 5 (douteux)										1,0%	0,8%

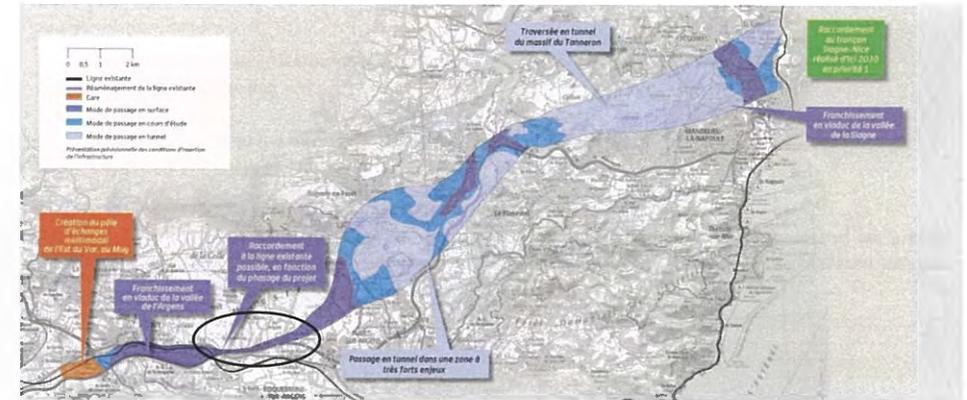
Tableau 15 : Évolution annuelle moyenne des trafics – secteur Roquebrune (Source : CD83 2014)

12.4 Réseau ferroviaire

La commune de Roquebrune-sur-Argens est traversée, dans sa partie Nord, d'Ouest en Est par la voie ferrée reliant Marseille à Nice. La commune n'est pas desservie par une gare, les plus proches sont situées à Fréjus (à environ 8 km à l'Est du village de Roquebrune-sur-Argens) et à Draguignan (gare Les Arcs-Draguignan).

Mise en service en 1863, la gare de Roquebrune-sur-Argens est aujourd'hui fermée. Il s'agissait d'une gare de la ligne Marseille Saint Charles-Vintimille. Dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) en cours d'élaboration, une orientation vise à conforter l'accroche en Transports Collectifs par des actions ciblées, et notamment, le projet de réouverture de la gare ferroviaire de Roquebrune-sur-Argens. Cependant, sa réouverture pendant la période d'application du PDU reste incertaine voire improbable dans la mesure où elle ne figure pas dans le périmètre du programme du projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) dont le fuseau de passage préférentiel traverserait la commune de Roquebrune-sur-Argens en longeant l'autoroute A8, le long et parallèlement à cette dernière. Elle est également absente du projet de Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020 (CPER). Concernant la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur, le PLU prend note de la zone de passage préférentiel retenue lors des phases d'études.

Cette réouverture est toutefois réaffirmée par l'intercommunalité dans le PDU pour permettre de desservir les secteurs périurbains.



Carte 36 : Projet de ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (Source : <http://www.lignenouvelle-provencocotedazur.fr/>)

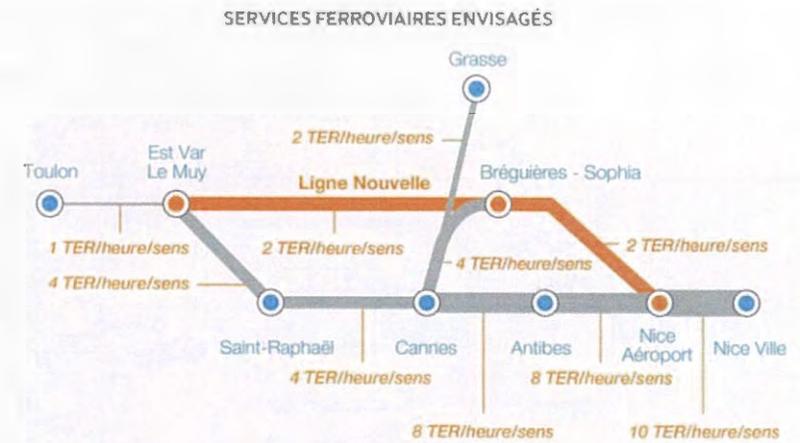


Figure 71 : Services ferroviaires envisagés à la suite de la mise en service de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (Source : <http://www.lignenouvelle-provencocotedazur.fr/>)

12.5 Réseau aérien

La commune ne dispose pas d'aéroport ou aérodrome. Les aéroports les plus proches de la commune sont :

- L'aéroport de Cannes-Mandelieu situé à environ 28 km au Nord-Est de Roquebrune-sur-Argens. Il s'agit du 2^{ème} aéroport d'aviation d'affaires en France. L'aéroport est consacré au trafic national et international commercial non régulier, aux avions privés, aux IFR (Instrument Flight Rules) et aux VFR (Visual Flight Rules). Il comporte, entre autre, un pôle aéronautique accueillant des entreprises du secteur aéronautique, des écoles de pilotages et des hangars pour l'aviation légère et d'affaires,

- L'aéroport international du Golfe de Saint-Tropez localisé à environ 30 km à l'Ouest de la commune (sur la commune de La Môle). Il est ouvert au trafic civil national, international sur demande formulée 24 heures à l'avance. Il supporte les lignes régulières suivantes : Genève-St Tropez, Nice-Saint-Tropez et Sion Saint-Tropez,
- L'aéroport de Toulon/Hyères à une cinquantaine de kilomètres,
- l'aéroport de Nice. En termes de trafic de passagers, il occupe la troisième place parmi les aéroports français, après les aéroports de Paris-Charles-de-Gaulle et de Paris-Orly. La majorité des aéroports internationaux et régionaux français sont desservis à partir de Nice par Air France ou ses filiales.

Les deux premiers aéroports sont accessibles via le réseau VARLIB'. L'aéroport de Nice est desservi par les lignes de bus n°20 et 3003.

La commune n'est concernée par aucun Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

12.6 Les transports collectifs

La gestion des transports sur le territoire communal doit être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain de la CAVEM..

Transports interurbains

Les liaisons intercommunales sont assurées par le réseau ZOU ! géré par la Région. Il s'agit d'un réseau de transport en commun routier interurbain créé en septembre 2009 par le Conseil Départemental du Var. Ce réseau s'étend sur les huit territoires du Var et permet de relier la majorité des communes de plus de 2 000 habitants.

Les lignes Varlib desservant la commune de Roquebrune-sur-Argens sont les suivantes :

- Draguignan – St Raphaël (2602) qui dessert le village,
- St Raphaël – Draguignan (2622) qui dessert le village,
- Puget sur Argens – Le Muy (6230),
- St Raphaël – Lorgues (6232),
- Roquebrune-sur-Argens – Hyères (6832),
- St Tropez – St Raphaël (7601) qui dessert les Issambres,
- Cavalaire - St Raphaël (7702) qui dessert les Issambres,
- Roquebrune-sur-Argens – Gassin (7739),
- Roquebrune-sur-Argens – Ste Maxime (7749),
- Sainte Maxime – Sainte Maxime (7758).

Malgré la multitude de lignes desservant la commune, celles-ci ne permettent pas une desserte efficace en raison de leur fréquence assez faible (1 bus par heure pour les lignes les plus fréquentes) et de l'absence de complémentarité entre les lignes, ce qui rend les déplacements contraignants.

On notera également que la commune de Roquebrune-sur-Argens ne dispose pas de gare de voyageurs. La gare la plus proche étant celle de Fréjus. La commune de Roquebrune-sur-Argens ne bénéficie pas de transports collectifs autres que ceux liés à la route.



Carte 38 : Réseau Varlib' (Source : Internet Varlib')

Transports urbains

La compétence en matière de gestion des transports a été transférée à la CAVEM.

Afin d'améliorer le service des transports urbains, la Commune de Roquebrune-sur-Argens a adhéré au réseau Agglobus de la CAVEM. L'objectif est de permettre de meilleures dessertes entre les 3 pôles de vie de Roquebrune-sur-Argens, de Puget sur Argens et de l'Agglomération de Fréjus/Saint-Raphaël.

Le réseau Agglobus de la CAVEM comprend :

- 16 lignes régulières dont 4 services de navettes électriques,
- 36 circuits scolaires,
- Près de 650 arrêts de bus,
- Agences commerciales (Gare routière de Fréjus et Gare routière de Saint-Raphaël).

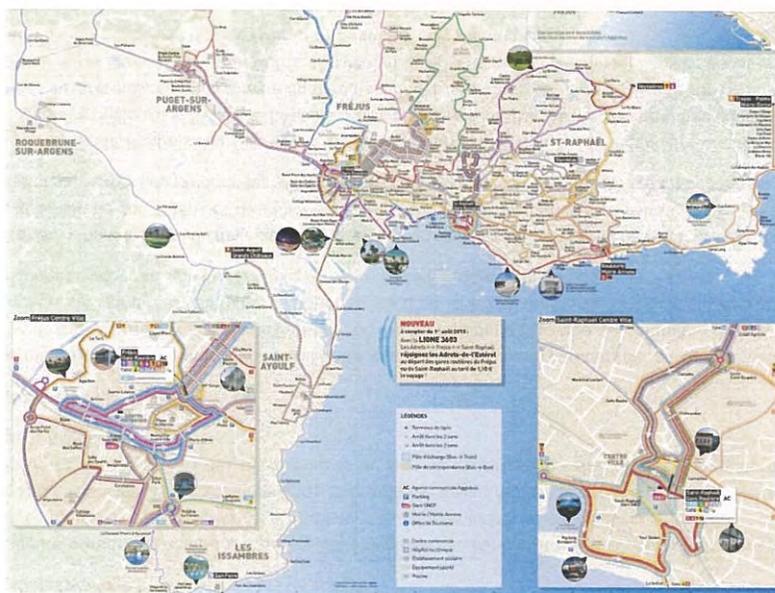
Depuis le 1^{er} septembre 2010, plusieurs lignes relient la commune de Roquebrune-sur-Argens à Saint-Raphaël, Fréjus, Puget-sur-Argens, le Muy, Sainte-Maxime, Saint-Tropez dont la ligne 11 Saint-Raphaël/Fréjus/Roquebrune-sur-Argens.

Transports scolaires

Par ailleurs, des services spécifiques aux dessertes des établissements scolaires sont mis en place par le réseau Agglobus comprenant notamment les lignes :

- Ligne 2623 – Roquebrune-sur-Argens (La Bouverie)/Fréjus/Saint-Raphaël,
- Ligne 2624 – Draguignan /Trans-en-Provence/Le Muy/ Roquebrune-sur-Argens/Puget-sur-Argens/ Fréjus/Saint-Raphaël,
- Ligne 7621 – Saint-Tropez/Cogolin/Sainte-Maxime/Les Issambres/Saint-Aygulf)/Fréjus/Saint-Raphaël.

Certains établissements sont également desservis par les lignes régulières du réseau Agglobus. Le Syndicat Mixte des Transports "Agglo bus", dont fait partie la Commune de Roquebrune-sur-Argens, gère également l'ensemble des transports scolaires interurbains, et dessert les écoles et collèges du territoire communal.



Carte 39 : Réseau AGGLOBUS (Source : Portail Internet CAVEM)

12.7 Les modes de déplacements doux

Les modes de déplacement doux sont relativement difficiles à développer dans les zones urbaines de la commune de Roquebrune-sur-Argens. Dans les espaces naturels, ils sont plus aisés. En effet, la configuration du territoire communal (topographie contrastée, plusieurs pôles urbains sur une vaste surface, éloignés les uns des autres) amène majoritairement à des déplacements en voiture.

Quelques portions de voies ont toutefois été aménagées en bandes et pistes cyclables (notamment sur la RDN7) mais leur continuité et leur sécurité ne sont pas systématiquement assurées ce qui n'incite pas les usagers à adopter ce mode de déplacement de façon régulière. La promotion de ces modes de déplacements permettrait à la marche et au vélo de représenter 23 % des déplacements au sein de l'intercommunalité dont la commune de Roquebrune-sur-Argens fait partie.

Piétonniers

Une multitude de randonnées sont possible sur la commune, allant du parcours de santé aux Issambres à la randonnée sur le Rocher, jusqu'aux chemins et sentiers de randonnée de la Bouverie. La commune de Roquebrune-sur-Argens bénéficie de nombreux chemins de randonnées dont principalement le GR5653a qui représente l'itinéraire de randonnée majeur au sein du territoire communal et s'inscrit au sein du PDIPR.

Par ailleurs, dans le cadre du développement de son « espace nature » à l'Est du parc d'activités Raphèle, les communes de Roquebrune-sur-Argens et de Puget-sur-Argens souhaitent développer un espace boisé axé sur les loisirs par la création de sentiers de randonnées, de VTT et un sentier botanique. La compétence est cependant dédiée à la CAVEM.

La commune de Roquebrune-sur-Argens accueille également une partie du légendaire chemin de Saint Jacques de Compostelle qui longe le fleuve de l'Argens. Autre sentier piétonnier qui fait la renommée du littoral roquebrunois, le Sentier du littoral parcourt la totalité du bord de mer des Issambres, sur environ 8km. Il offre la possibilité de se rendre également sur les communes de Sainte-Maxime, et jusqu'à Fréjus/Saint-Raphaël. Dans les zones urbaines, il existe des trottoirs mais il existe des carences en termes de desserte piétonnière.

Cyclables

Sur la commune de Roquebrune-sur-Argens, l'utilisation du vélo est essentiellement tournée vers une pratique de loisirs. La pratique du vélo « utilitaire au quotidien » (motif hors loisirs) reste à encourager par des liaisons complètes entre les pôles et internes aux pôles.

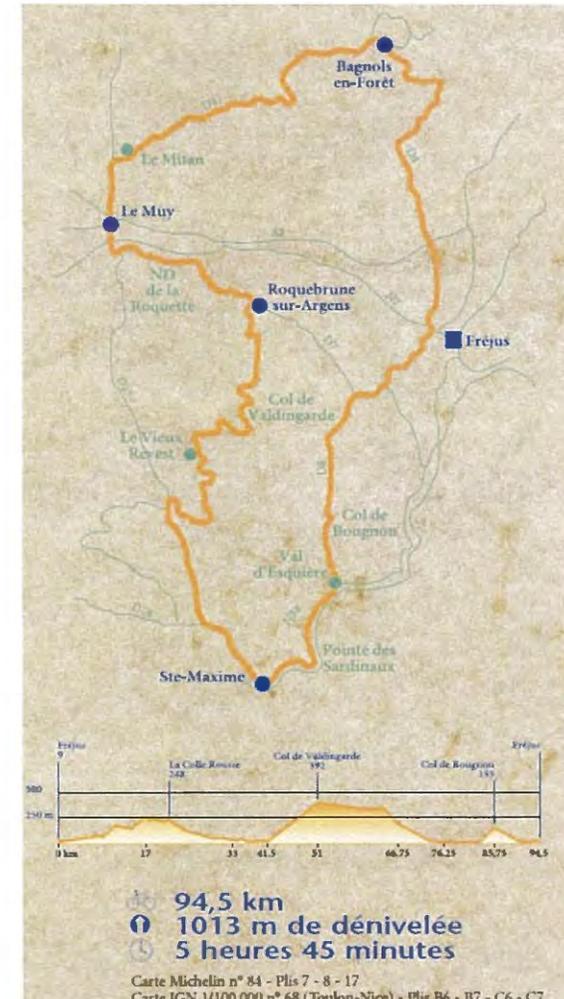
Sur la commune de Roquebrune-sur-Argens, des bandes multifonctionnelles sur la RD7, depuis le littoral jusqu'à l'entrée Sud-Est du village permettent de relier les campings de la Vernède à la fois aux activités balnéaires et aux activités culturelles du village.

Les sentiers VTT se développent notamment dans l'Ouest de la commune, principalement autour du Rocher de Roquebrune-sur-Argens, aux Issambres, le long du littoral et autour du quartier de la Bouverie comme le sentier du Rocher et le sentier des crêtes.

La commune de Roquebrune-sur-Argens est l'une des communes organisatrice et accueillant l'évènement du Roc d'Azur. Créé en 1984, le Roc d'Azur compte aujourd'hui quelques 20 000 participants du monde VTT. Les parcours empruntent les circuits VTT du massif des Maures, au départ de la base-nature de Fréjus, jusqu'au littoral de Sainte-Maxime.

D'autres itinéraires de randonnées, préconisés par le Conseil Départemental du Var sont également conseillés dans « les 22 circuits de promenades et randonnées pour cyclotouristes » Edition 2005.

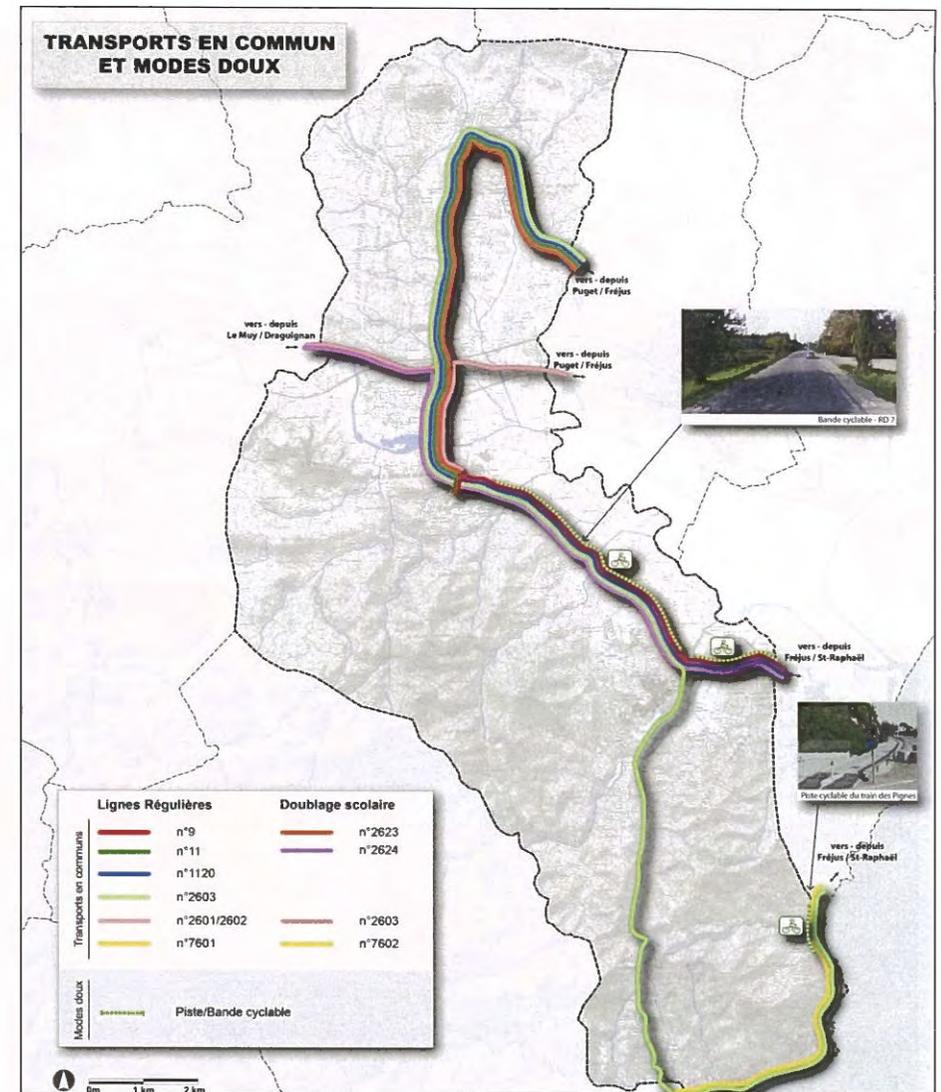
Le circuit « Rocher de Roquebrune-sur-Argens » comprend une étape localisée sur la commune de Roquebrune-sur-Argens qui s'étend sur 41,5 km. Il permet, entre autres, de visiter le vieux village médiéval, les églises des X^{ème}, XI^{ème}, XIV^{ème}, XVI^{ème} siècle, les vestiges des remparts, les arcades, les ruelles sous voûtes et la maison des templiers.



Carte 40 : Extrait du guide « Les 22 circuits de promenades et randonnées pour cyclotouristes » Edition 2005 (Source : Conseil Départemental Var)



Carte 41 : Itinéraire doux sur la commune de Roquebrune-sur-Argens (Source : Conseil Départemental du Var)



Carte 42 : Itinéraires des transports en commun et modes doux sur la commune de Roquebrune-sur-Argens

12.8 L'offre de stationnement

Le stationnement rencontre notamment en période estivale certains problèmes parfois majeurs. En effet, la capacité des parkings publics existants est aujourd'hui devenue insuffisante à la fois au Village et aux Issambres, malgré les différentes réalisations de stationnement. Le quartier de la Bouverie, très majoritairement pavillonnaire et à moindre attractivité touristique comparé au littoral, n'est que modérément confronté à cette problématique.

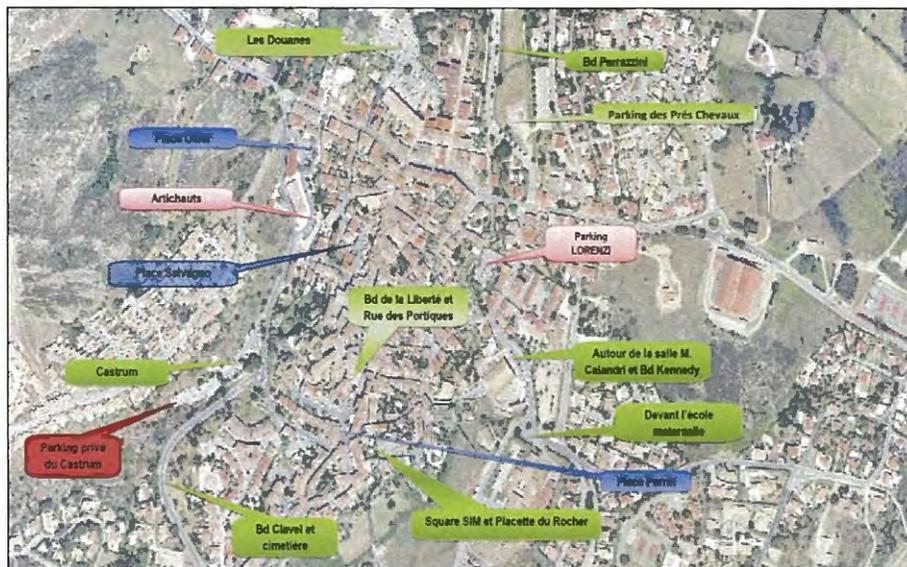
Il est alors possible de constater de plus en plus de stationnement anarchique en dehors des emplacements réservés, mais la densité du bâti augmente les difficultés de circulation si le stationnement sauvage prend trop d'ampleur.

Le nombre de places de parking est de 1 794 places au total dont la répartition sur la Commune de Roquebrune-sur-Argens est la suivante :

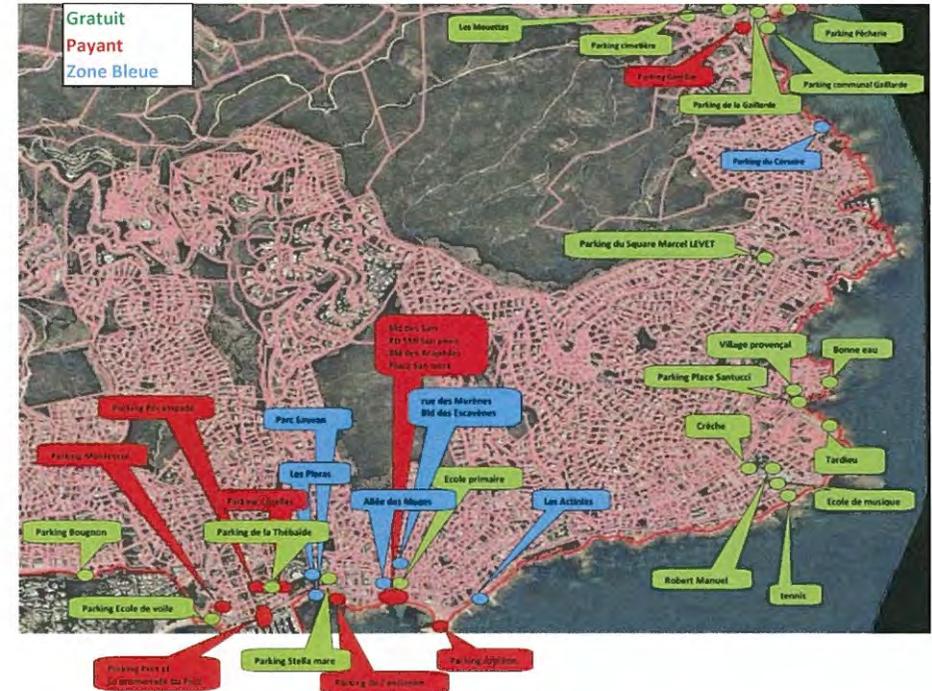
Village : 640 places dont 507 gratuites, 71 en zone bleue et 62 payantes,

Bouverie : 315 places dont 278 places gratuites et 37 places en zone bleue, concentrées autour du rond-point du 15-août-1944 (La Poste),

Issambres : 1 155 places dont 111 en zone bleue.



Carte 43 : Offre de stationnement au Village (Source Commune)



Carte 44 : Offre de stationnement aux Issambres



Carte 45 : Offre de stationnement à la Bouverie

Une étude de mobilité conclue à la nécessité de développer l'offre en stationnement sur la commune. Les préconisations sont les suivantes :

- Un accroissement de la capacité du parking des Douanes de 140 places.
- Une extension du parking des Prés Chevaux d'environ 80 places.
- La réalisation d'un parking de 120 places en entrée de ville, à Saint Pierre.
- Une extension du parking du Castrum de 55 places.
- Une extension du stationnement rue du Pré de Foire de 12 places.
- La création d'un parking de 40 places Bd Henriot.
- Une augmentation de 12 places sur le Bd Henriot.
- Une extension du stationnement de 20 places Rue du Jas de Callian.

- La création d'un parking de 20 places Rue des Cavaliers.
- La création de 10 emplacements supplémentaires Rue JB Giboin

215 nouvelles places de stationnement doivent être potentiellement identifiées en proche périphérie du centre ancien.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- **Trois strates de réseau viaire**
 1. Réseau primaire orienté Est-Ouest
 2. Réseau secondaire orienté Nord-Sud
 3. Un réseau tertiaire structurant très réduit et difficile
- **9178 véhicules jours traversant dont 3% de poids lourds**
- **RD7 Nord : 13 503 véhicules jour**
- **RD559 Issambres : près de 21 196 véhicules jour**
- **Taux de variation de trafic jusqu'à +50% en août**
- **Tranche horaire critique du soir en période estivale 18h-20h, et entre 16h-18h le reste de l'année**
- **Points noirs récurrents**
 1. À la traversée du Village et sortie du collège
 2. RD8 col du Bougnon et RD559 San Peire
 3. Aux secteurs urbains secondaires RN7 Est
- **Croissance annuelle moyenne voisine de +1% par an depuis 2008**
- **Offre de près de 1800 places de parking**
 1. **Manque malgré tout de places de stationnement**
 2. **Problématique de stationnement au Village**
 3. **Nombreux projets d'aménagement de parkings**

12.9 Enjeux liés aux transports et mobilités

La gestion des flux et du stationnement

Il existe un enjeu important lié au trafic et au stationnement. De nombreux encombrements sur le réseau viaire existent, principalement dû 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.

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.

L'accessibilité par les transports en commun

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.

Les déplacements doux et les pistes cyclables

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).

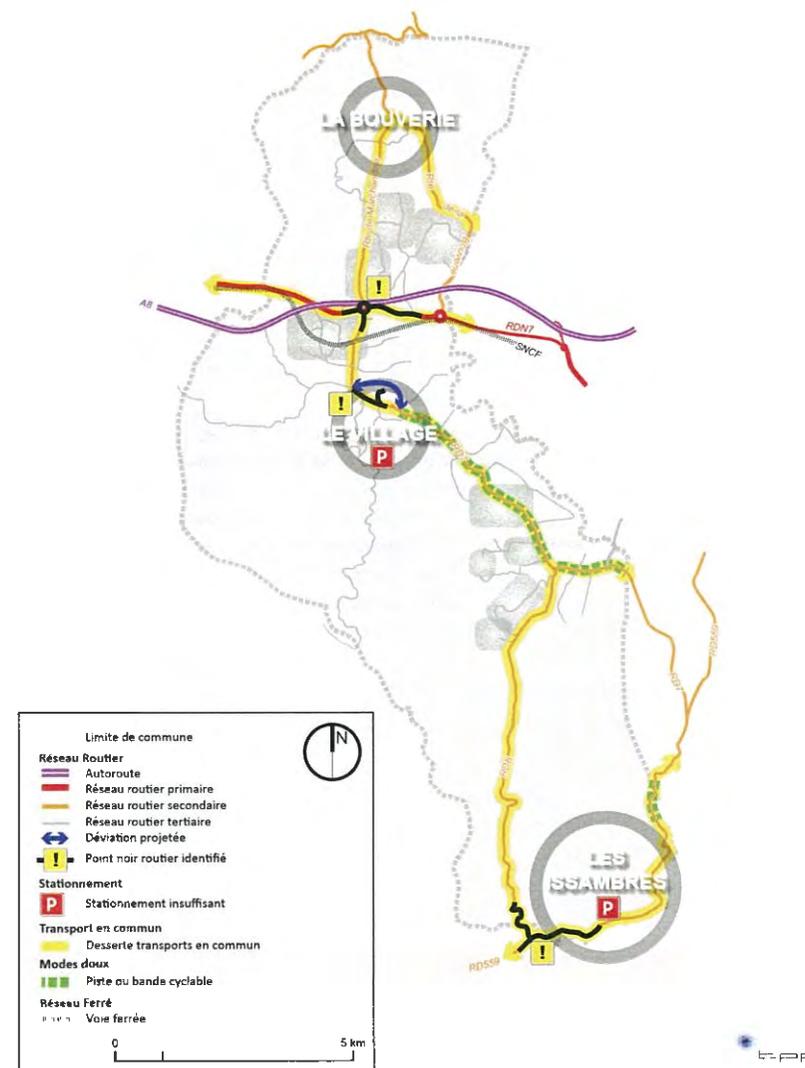
Une extension du réseau cyclable est également à souhaiter afin de favoriser l'utilisation des modes doux.

Pour ce faire, des emplacements réservés doivent être positionnés afin de répondre aux besoins de développement de ce mode de déplacement doux.

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.

Enjeux liés aux déplacements et au stationnement

échelle 1/ 100 000



Carte 46 : Enjeux liés aux déplacements et au stationnement

13. Les réseaux d'eau

L'ensemble des chiffres et projections de ceux-ci est basé sur les données INSEE, les rapports annuels sur le prix et la qualité du service public 2019 de la CAVEM (AEP et EU) et les éléments communiqués par la commune.

Les données de base ont été projetées à l'année 2019, date des derniers rapports du concessionnaire.

Ce chapitre permet de déterminer si les équipements actuels, tant en approvisionnement en eau potable, qu'en traitement des eaux usées permettent de répondre aux besoins actuels et permettront d'envisager dans le cadre du PLU une densification sur les secteurs qui réuniront l'ensemble des critères environnementaux et techniques.

13.1 L'assainissement collectif

Assainissement et eaux usées

La commune de Roquebrune-sur-Argens a délégué ses compétences Eau et Assainissement à VEOUA Eau/CMESE. Le contrat de DSP concernant la partie Assainissement a été initié le 10 janvier 2005 et prendra fin le 31 décembre 2024.

Ce contrat de délégation prend en charge la Gestion clientèle, la Collecte des eaux usées, le Refoulement/Relèvement et le Traitement des eaux usées mais également le contrôle de l'assainissement non collectif.

La CAVEM est dotée d'un Schéma directeur d'assainissement qui comporte les différents zonages (assainissement collectif et non collectif).

Les secteurs actuellement raccordés au réseau d'eaux usées communal sont classés en zones d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement collectif, les constructions nouvelles ont une obligation de raccordement, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou par création de servitudes de passage, au réseau collectif d'eaux usées dès lors que celui-ci est mis en place (Code de la santé publique, Article L.33). Si le raccordement gravitaire n'est pas possible, il appartient au propriétaire de mettre en place, à ses frais, un poste de relèvement individuel.

13.2 Les besoins

Structure et caractéristiques des réseaux

En 2019, le réseau d'assainissement collectif présent sur le territoire communal est de type gravitaire et par refoulement. Le linéaire du réseau de collecte des eaux usées de Roquebrune-sur-Argens mesure 203 km de réseaux eaux usés (181 km de canalisations gravitaires et 22 km de canalisations en refoulement). Le réseau est également concerné par 6 194 branchements.

Unités de dépollution

Les effluents de la commune de Roquebrune-sur-Argens sont traités sur les stations d'épuration de :

- La Gaillarde 32 400 eq
- Les Planets 21 000 eq
- Total : 53 400 eq

Une partie est également envoyée vers la station du Reyran à Fréjus.

Ces deux stations traitent un volume total d'eaux usées de 646 808 m³ pour la Gaillarde et 910 912 m³ pour les Planets. Concernant la partie envoyée vers la station du Reyran à Fréjus, le volume total est de 323 244 m³. Le total du volume traité en 2019 est donc de 1 557 720 m³.

Pour 2019, la quantité de boues évacuées par les deux stations était de 414 tonnes pour la Gaillarde et 811 tonnes pour les Planets. Le taux de boues issus des ouvrages d'épuration évacuées selon des filières conformes est de 100%.

Pour finir, le RPQS 2019 indique qu'en ce qui concerne les performances des équipements d'épuration de Roquebrune-sur-Argens ceux-ci atteignent 100 % de conformité.

13.3 Les stations d'épurations communales

D'après le rapport annuel du délégataire de 2019, le service d'assainissement de la commune de Roquebrune-sur-Argens est doté de 31 postes de relèvement, de près de 203 km de canalisations constituant le réseau EU/EP (hors branchements) et de près de 6 194 branchements.

Les effluents sont traités sur les stations d'épuration de :

- La Gaillarde de capacité 32 400 eqh,
- Les Planets de capacité 21 000 eqh.

Le total de capacité de traitement des eaux usées est de 53.400 eqh en 2019. Environ 1,5 millions de m³ sont traités dans les stations d'épurations.

Il existe un poste de refoulement « VAUDOIS » qui permet de collecter une partie des effluents du Village ne pouvant être amenés vers la STEP des Planets et de les renvoyer vers la STEP du Reyran sur la commune de Fréjus.

Le nombre de clients abonnés a augmenté de 1,02% entre 2013 et 2014 pour atteindre 9 075 clients raccordés.

Le renouvellement du réseau

Pour l'année 2019, le taux moyen de renouvellement des réseaux est de 0,23%. Le tableau suivant permet à la collectivité de calculer le taux moyen de renouvellement des réseaux d'assainissement, en ajoutant aux valeurs de la 2^{ème} ligne le linéaire renouvelé sous sa maîtrise d'ouvrage, en moyennant sur 5 ans et en divisant par la longueur totale du réseau.

	2015	2016	2017	2018	2019
Taux moyen de renouvellement des réseaux (%)		0,18%	0,18%	0,24%	0,23%
Longueur du réseau de collecte des eaux usées hors branchements (m)	201 275	201 535	201 375	201 679	202 673
Longueur renouvelée totale (m)	576	226	477	621	389

Tableau 16 : Taux moyen de renouvellement des réseaux
(Source : RPQS Ass 2019 CAVEM)

Les deux stations d'épuration en fonctionnement en 2019, la Gaillarde et les Planets, sont globalement conformes en termes de performances et de rejets d'épuration (100%).

La station d'épuration de la Gaillarde

Les volumes entrants sur le système de traitement s'élèvent pour l'année à 646 808 m³, soit un débit moyen journalier de 1 772 m³/j. Le maximum atteint est de 7 811 m³/j.

La station d'épuration des Planets

La station des Planets a subi des travaux d'extension aujourd'hui achevés.

Les volumes entrants sur le système de traitement s'élèvent pour l'année à 910 912 m³, soit un débit moyen journalier de 2 496 m³/j.

13.4 L'assainissement non collectif

SOURCE : RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF 2019

Gestion des eaux individuelles

La commune de Roquebrune-sur-Argens a également délégué ses compétence Assainissement non collectif à VEOLIA Eau/CMESE. Pour cela, un service public d'assainissement non collectif ou SPANC a été créé.

L'assainissement non collectif est une compétence prise par la communauté d'agglomération.

En France, le service public d'assainissement non collectif (SPANC) a en charge le contrôle de tous les systèmes d'assainissement effectuant la collecte, le traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif. Le SPANC effectue également des missions de conseils techniques et réglementaires auprès des usagers. Le service s'inscrit donc dans une perspective de santé publique, de protection de l'environnement et de développement durable. L'obligation des contrôles est imposée par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le service est défini dans le Code de la santé publique et le Code général des collectivités territoriales.

Les réhabilitations des dispositifs d'assainissements non collectifs anciens, non conformes à la réglementation et impactant l'environnement et/ou la santé publique, peuvent être éligibles aux aides de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée et Corse et des Conseils Généraux.

Zones d'assainissement non collectif

En 2021, 605 foyers n'étaient pas raccordés au réseau d'assainissement collectif sur Roquebrune-sur-Argens et ont une installation d'assainissement non collectif.

14. Eau potable

14.1 Fonctionnement du réseau d'AEP sur la commune

La compétence de gestion de l'eau potable a été transférée à la CAVEM le 1^{er} janvier 2013.

Le contrat de distribution d'eau potable de la commune de Roquebrune-sur-Argens a été confié sous forme de régie intéressée à la CMESE. En liaison avec l'A.R.S et les services spécialisés de VEOLIA Eau, la Ville est particulièrement attentive à la qualité de l'eau. Le nouveau mode de gestion a été retenu au profit d'une régie intercommunale publique et adopté par le conseil communautaire le 1^{er} janvier 2014 pour une durée de 9 ans. Ce service est géré par la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée.

La ressource traitée est achetée au Syndicat de l'Eau du Var-Est (SEVE) elle est produite à partir de deux usines, celle du Muy et celle du Fournel. La ressource est issue de la nappe alluviale de l'Argens et des forages du Verteil qui fournissent plus de 2 millions de m³ annuels. L'approvisionnement en eau potable est sécurisé grâce au maillage du réseau de production (le SEVE peut se fournir en eau au Canal de Provence).

Le réseau compte 10 486 abonnés.

14.2 Les usines de potabilisation

L'eau distribuée sur la commune de Roquebrune-sur-Argens provient de deux ressources :

- L'usine du Muy (proche du centre-ville du Muy, à 6 km à l'ouest du Village de Roquebrune-sur-Argens),
- L'usine du Fournel (sur la commune de Roquebrune-sur-Argens).



Photographie 30 : Usine de potabilisation du Fournel



Photographie 31 : Vue aérienne de l'usine du Fournel



Photographie 32 : Vue aérienne de l'usine du Muy

Le tableau ci-dessous fait état des répartitions de production entre les deux usines. Les variations de production tiennent compte de la consommation, et des actions d'achat / vente de volumes d'eau à d'autres services d'eau potable.

Installations de production	2015	2016	2017	2018	2019	% A/A-1
UP USINE DU MUY	1 111 816	1 110 424	1 225 275	988 973	1 083 659	9,57%
UP USINE DU FOURNEL	1 283 565	1 405 213	1 606 944	1 273 569	1 295 331	1,71%
VOLUMES PRODUIT TOTAL (m3)	2 395 381	2 515 637	2 832 219	2 262 542	2 378 990	5,1%

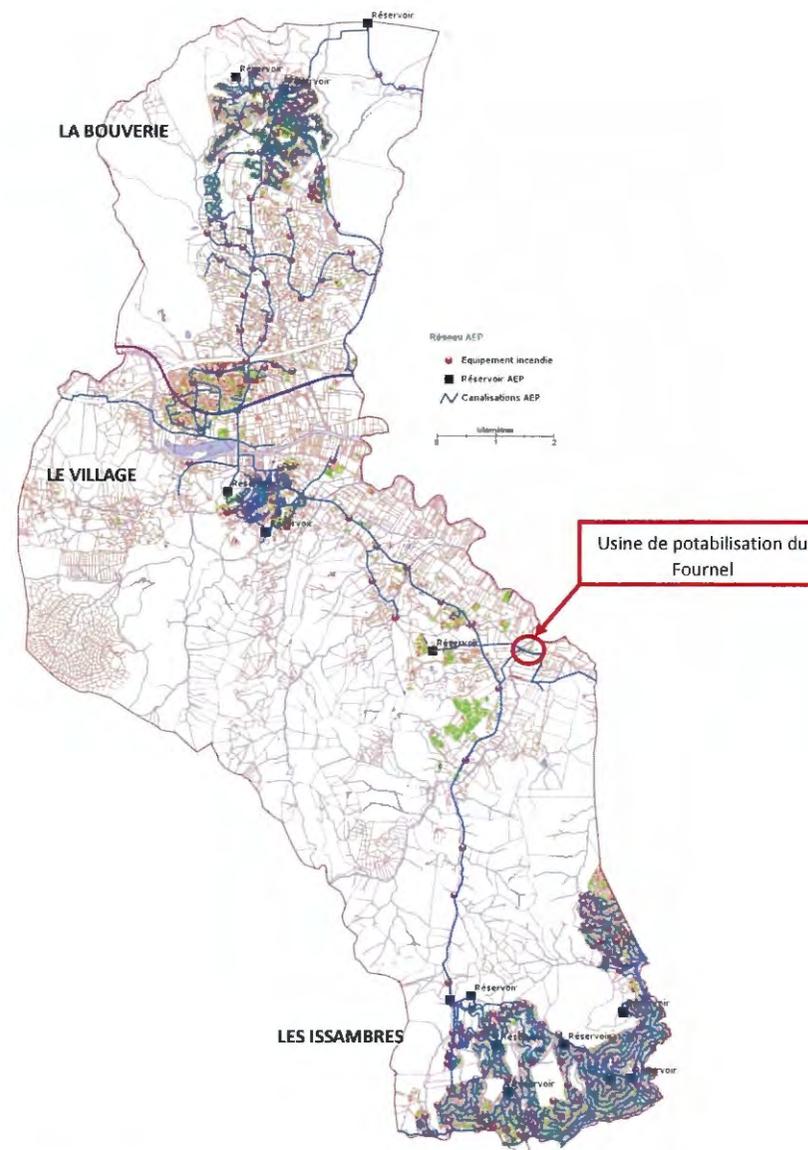
Tableau 17 : Répartition des productions d'eau potable par usine
(Source ; RPQS Eau Potable 2019 CAVEM)

La qualité des eaux de distribution, traitées par les deux usines d'eau potable, est de bonne qualité. 100% des analyses, selon l'Agence Régionale de la Santé, sont conformes d'un point de vue bactériologique et pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques recherchés.

14.3 Les conduites et réservoirs

D'après le rapport annuel du délégataire de 2019, le réseau d'eau potable est constitué de près de 234 kms de canalisations de distribution et de 9 626 branchements. La totalité des branchements au plomb ont été supprimés et remplacés.

Dans son ensemble le réseau de distribution d'eau potable est en bon état, En effet son taux de rendement est largement supérieur à la moyenne nationale (Le taux de rendement de réseau AEP annoncé par VEOLIA est de 93,07%).



Carte 47 : Réseau d'eau potable

14.4 Evolution de la consommation et rendement du réseau

L'évolution de la consommation sur une année montre bien le pic estival de consommation, et la nécessité d'avoir un rendement du réseau de distribution le plus élevé possible afin de répondre à la demande des consommateurs. On note cependant que l'augmentation du nombre de clients desservis (+0,93% entre 2018 et 2019) connaît un rythme moins soutenu que l'augmentation de la consommation générale (+4,2% entre 2018 et 2019).

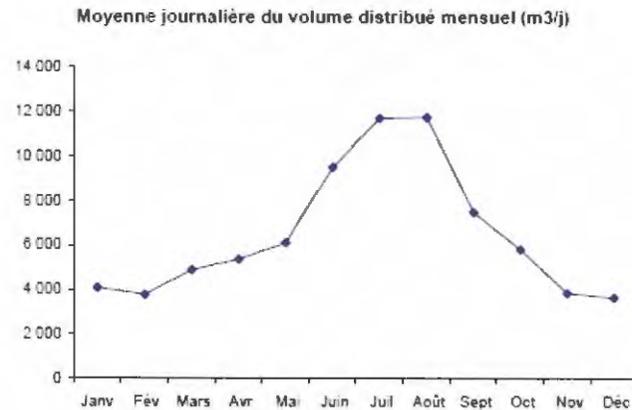


Figure 80 : Moyenne journalière du volume distribué mensuel en 2019 (m3/j)

(Source : RPQS Eau Potable 2019 CAVEM)

La performance d'un service ne se mesure plus uniquement à son aptitude à délivrer une eau de qualité au robinet du client final. La performance du service recoupe également la maîtrise des pertes en eau, enjeu environnemental d'aujourd'hui et de demain, dans la perspective du changement climatique.

Cette préoccupation environnementale et sociétale s'est traduite dans la réglementation qui, en prenant en compte les résolutions du Grenelle de l'environnement, a récemment évolué pour y répondre, en fixant des objectifs de performance des réseaux de distribution d'eau, variant de 65 à 85 % selon la taille et les caractéristiques des collectivités.

Mesurant la part du volume effectivement utilisé dans le volume introduit dans le réseau, le rendement de réseau permet d'apprécier la qualité du réseau et l'efficacité du service de distribution.

Il importe aux collectivités d'atteindre les objectifs de rendement fixés par la loi pour éviter de faire peser sur les consommateurs un surcoût dû aux pénalités – doublement de la redevance pour prélèvement sur la ressource - prévues par le texte si les plans d'actions rendus nécessaires ne sont pas définis et mis en œuvre.

Sur la période du 2019 :

- Volumes consommés sur la période : 2 134 786 m³
- Volumes distribués sur la période : 2 378 990 m³
- ILP = 1,94 (m³/j/km)

- Rendement de réseau sur la période : 92,8 %

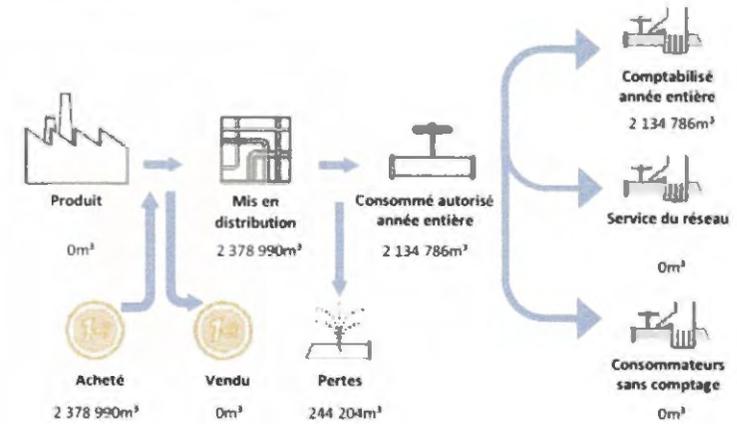


Figure 82 : Synthèse des flux de volumes (Source : RPQS Eau Potable 2019 CAVEM)

Le décret d'application de l'article 161 de la loi de Grenelle II publié le 27 janvier 2012 poursuit un double objectif, de mise en place par les collectivités d'une gestion patrimoniale des réseaux d'eau, et de diminution des pertes d'eau. Au-delà du Grenelle, il s'inscrit dans le nouveau plan national d'adaptation au changement climatique, qui met en avant un objectif fort de diminution des prélèvements d'eau.

Le décret fixe un objectif minimal de rendement, compris entre 65 et 85 %, calculé pour chaque service d'eau :

- Soit 85 %,
- Soit $65 \% + 0,2 \times \text{ILC}$ (indice linéaire de consommation) si ce calcul donne un résultat inférieur à 85% (pour les collectivités en zone de répartition des eaux, la formule est $70\% + 0,2 \text{ ILC}$).

Le rendement effectif du réseau de la commune s'établit à 93,07 % pour l'exercice 2019. L'objectif minimal de rendement est donc dépassé, assurant ainsi une distribution de qualité à l'ensemble des consommateurs.

14.5 Renouvellement des réseaux

Pour l'année 2019, le taux moyen de renouvellement des réseaux est de 0,74 %.

15. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est une compétence dévolue à la commune dont le service et l'entretien sont assurés par les services techniques de la collectivité.

La Bouverie

Ce quartier est situé dans le bassin versant du Blavet dont les affluents sont pour les principaux, la fontaine des Anguilles, l'Aiguillon, le vallon du Roucas, les Murettes.

Les zones urbanisées sont équipées d'ouvrages pour l'évacuation des eaux pluviales, qui compte tenu de la topographie, sont évacuées vers des fossés et/ou les ruisseaux, puis s'infiltrent ou rejoignent le Blavet lequel se jette dans l'Argens, après avoir récupéré le Grand Vallat.

Le Village

Le centre historique et certains quartiers situés dans les secteurs urbains secondaires sont équipés d'ouvrages pour l'évacuation des eaux pluviales, qui compte tenu de la topographie, sont évacuées vers des fossés et/ou les ruisseaux, puis s'infiltrent ou rejoignent l'Argens.

Le Village est traversé par plusieurs affluents de l'Argens dont les principaux : le vallon de Saint-Candie, le vallon de Saint Eloi.

Les secteurs urbains secondaires ont plusieurs ruisseaux affluents de l'Argens dont les principaux : le Fournel, la Vernède, la Maurette.

Les Issambres

Le centre de San Peire et les différents lotissements du pôle sont équipées d'ouvrages pour l'évacuation des eaux pluviales, qui compte tenu de la topographie, sont évacuées vers des fossés et/ou des vallons puis vers la Gaillarde côté Saint Aygulf, la Garonnette côté Sainte Maxime, l'Esquières au centre, ou directement par des exutoires dans la mer Méditerranée.

Vers un schéma directeur des eaux pluviales

L'intercommunalité est en cours de finalisation du schéma directeur des eaux pluviales, qui porte sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables et sur leurs bassins versants amonts.

Ce document ne comprendra pas la détermination des zones inondables du réseau hydrographique, c'est le PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) lié à l'Argens et à ses affluents : le Blavet- le Fournel, ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013.

Enjeux en termes de Gestion urbaine (réseaux, déchets)

Les principaux enjeux du PLU en matière de gestion urbaine sont :

- Pérenniser l'alimentation en eau potable de la commune,
- Développer le réseau d'assainissement,
- Mettre en application les obligations légales en faveur de la réduction des déchets en diminuant la production d'ordures ménagères et en développant le recyclage ou la valorisation des déchets.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Capacité épuratoire d'environ 53 000 équivalents habitants (deux STEP),
- Un réseau d'assainissement en conformité avec le schéma directeur d'assainissement,
- Un enjeu fort en matière de préservation de la ressource en eau souterraine,
- Deux usines de potabilisation,
- 13 réservoirs AEP d'une capacité de stockage de 13 000 m³,
- Un taux de rendement du réseau AEP de 93,07% [VEOLIA],
- Un schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration,
- **De manière générale : la commune est bien équipée pour répondre à ses besoins durant l'année, y compris en période estivale**

16. Les réseaux numériques et de communication

Le développement des réseaux de télécommunication est devenu un critère fondamental de la société moderne. Leur qualité touche directement la vie des habitants d'une ville et influence grandement le choix d'implantation des entreprises. Ainsi, face à la montée en puissance de l'économie numérique et à la nécessité de défendre l'attractivité des pôles urbains, la couverture du très haut débit et du haut débit est essentielle pour les professionnels et les particuliers de la commune de Roquebrune-sur-Argens.

16.1 Le Haut débit

L'ADSL et le SDSL sont les moyens les plus répandus pour accéder au haut débit.

Le réseau France Télécom est composé de nombreux relais afin d'acheminer les communications téléphoniques via notamment des relais locaux appelés Commutateur Local ou plus communément répartiteurs, centraux, Commutateurs d'Abonnés (CA) ou Noeuds/Unités de Raccordement d'Abonnés (NRA/URA). Le commutateur local est le dernier (ou premier suivant le sens dans lequel on se place) relais qui sépare l'abonné du réseau. Chaque abonné est relié à son commutateur local par la célèbre paire de cuivre qui permet de transporter la voix mais également l'ADSL.

La technologie DSL (A pour Asymétrique, S pour Symétrique) utilise donc les fils de cuivre du réseau téléphonique existant. Cette technologie permet pour certaines entreprises d'avoir des connexions haut débit avec des débits montants et descendants identiques (SDSL).

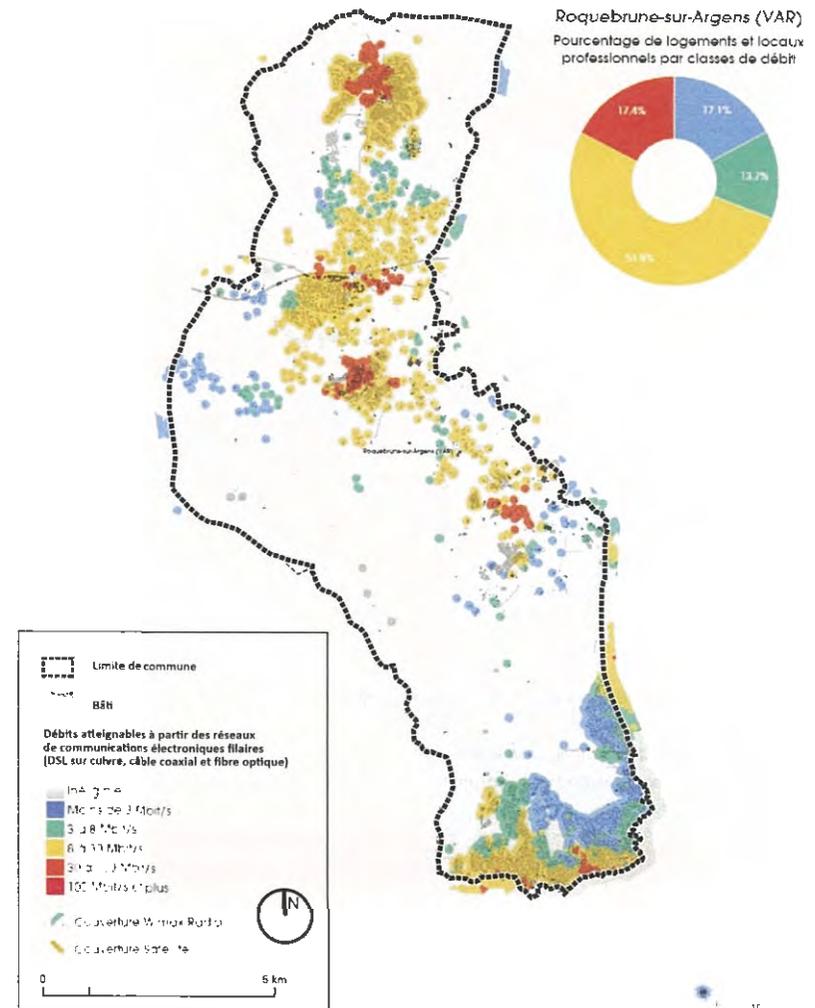
La paire de cuivre (ligne électrique constituée de 2 fils de cuivre, on parle généralement de « paire de cuivre ») a l'inconvénient de générer une atténuation du signal. Cette atténuation dépend directement de la longueur de la paire de cuivre et du calibre (diamètre) de ces câbles. Plus les câbles sont longs et/ou de petit diamètre, plus l'atténuation est importante. Cette atténuation est appelée : « affaiblissement ».

Une ligne affichant un affaiblissement théorique de moins de 35 dB est considérée comme excellente, en revanche au-delà de 70 dB, l'ADSL n'est pas disponible. Cependant, il est possible qu'entre 55 dB et 70 dB, une ligne ne soit pas compatible pour une bonne réception de l'ADSL.

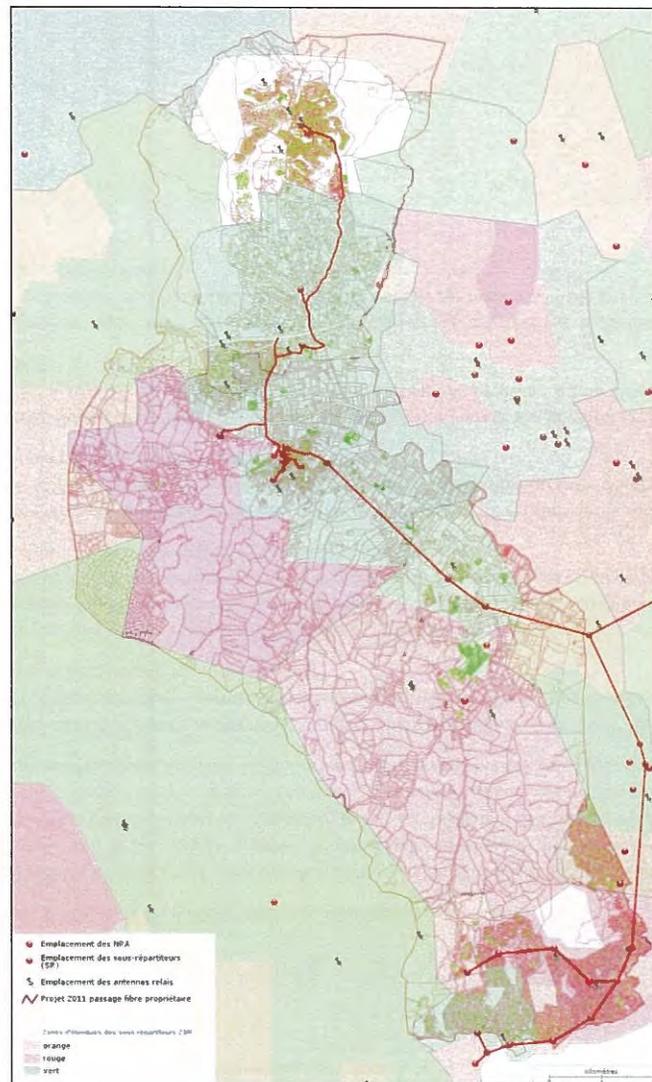
Le READSL (Reach Extended ADSL) est une technologie qui permet d'augmenter la distance de couverture du signal ADSL de 5 à 10%. Ce qui permet à des personnes se situant à une distance trop élevée d'avoir accès quand même au haut débit.

Cela concerne notamment les lignes dont l'affaiblissement est inférieur à 78 dB. Cette technique a pour effet d'augmenter la portée mais entraîne une baisse des débits par rapport à l'ADSL (au maximum 512 Kbits/s en réception et 128 Kbits/s en émission).

Couverture Très Haut Débit
échelle 1/ 100 000



Carte 47 : Observatoire du très haut débit – débits et réseaux filaires sur la commune



Carte 49 : Couverture ADSL communale

16.2 La Fibre optique

La fibre optique est une technologie pérenne, capable de supporter des débits de plus en plus élevés (bande passante quasi illimitée) et donc de s'adapter aux évolutions très rapides du marché des télécommunications et de l'informatique. Les offres actuelles des opérateurs sur ce support peuvent aller jusqu'à des débits de 10 Gbits/s. Les offres les plus courantes sont des offres de débit de 100 Mbits/s.

Sur le territoire communal, la fibre optique est en cours d'aménagement avec la mise en place en orientation Nord-Sud, desservant les trois pôles urbains.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des pôles urbains principaux et secondaires majoritairement couverts par le haut débit,
- La majorité des logements et activités couverts par le haut débit ayant un débit inférieur à 30 Mbit/s,
- Volonté de développer le réseau de fibre optique sur le territoire communal.

17. Conclusions du diagnostic territorial

L'analyse du diagnostic territorial de Roquebrune-sur-Argens, objet de la présente pièce, permet de mettre en exergue les points forts et les points faibles de la commune, notamment dans les domaines socioéconomiques, et d'identifier et hiérarchiser les enjeux qui en découlent.

Le tableau ci-après synthétise ces caractéristiques principales de la commune de Roquebrune-sur-Argens, pour les éléments dont l'enjeu est au moins moyen.

THEMES	POINTS FORTS DE LA COMMUNE	ENJEUX ENGENDRANT DES CORRECTIONS A APPORTER	NIVEAU D'ENJEUX
Démographie	<p>Un dynamisme marqué par un solde migratoire important ;</p> <p>Une commune attractive pour les familles ;</p> <p>Une forte présence de séniors.</p>	<p>Des besoins de prise en charge des personnes dépendantes (services de santé, logements, accueil, transport...) liés à un solde naturel faible et à une prédominance des retraités dans la part des ménages ;</p> <p>Une augmentation du besoin de logements pour les familles et du nombre d'enfants scolarisés (élémentaire).</p>	Fort
Logement	<p>Une qualité et un cadre de vie exceptionnels ;</p> <p>Une urbanisation maîtrisée et la préservation des diversités (naturelles – offres de services) ;</p> <p>Trois pôles de vie spécifiques et « autonomes » et de nombreux espaces préservés entre ces pôles ;</p> <p>Le secteur urbain secondaire des Quatre Chemin, en accroche avec les infrastructures de transports et les emplois (présence de ZA)</p> <p>Une augmentation du nombre de de résidences principales favorable à la sédentarisation de la population sur le territoire, même si elles restent moins nombreuses que les résidences secondaires.</p> <p>Une proportion forte du parc résidentiel individuel et une diminution des logements vacants ;</p>	<p>Un parc de logements sociaux faiblement représenté d'où une volonté de mixité sociale dans chaque pôle et secteur urbain et une facilitation à la primo-accession pour les jeunes ménages ;</p> <p>Une forte proportion de grands logements, en inadéquation avec la diminution de la taille des ménages ;</p> <p>Une utilisation de PRL en logements permanents modestes ;</p> <p>Un développement de nouveaux pôles de vie pour contenir l'urbanisation diffuse existante entre les principaux pôles existants ;</p> <p>Un prix du foncier élevé ;</p> <p>Un besoin de requalifier les entrées de villes au niveau des zones d'activités le long de la RD7 ;</p> <p>Une densification urbaine contrainte par une topographie marquée au niveau des Issambres.</p>	Fort

	Un renouvellement urbain et une densification possible des zones urbaines déjà constituées.	
--	---	--

Economie et activités	<p>Une augmentation de la population active ;</p> <p>Une activité économique touristique très porteuse liée à la forte attractivité du territoire (notamment du littoral et ses ports) ;</p> <p>Une forte représentativité du secteur tertiaire (services, commerces, transports) ;</p> <p>Un tissu artisanal et commercial diversifié malgré la prépondérance des activités liées au tourisme ;</p> <p>Un taux de chômage en-dessous du taux national.</p>	<p>Une répartition inégale des commerces selon les pôles et secteurs urbains ;</p> <p>Un potentiel de développement des zones d'activités qui arrivent à saturation ;</p> <p>Une offre commerciale à développer ;</p> <p>Une volonté de redynamiser le commerce de proximité même en dehors du pic estival ;</p> <p>Une offre d'emplois peu qualitatifs ;</p> <p>Une offre en hôtellerie insuffisante et pas assez diversifiée ;</p> <p>Une volonté de développer le tourisme sur les quatre saisons en fonction des potentiels propres à chaque pôle et secteur urbain et des catégories de population concernées ;</p> <p>Un potentiel de développement des activités tournées vers le sanitaire et social ;</p>	Moyen
Agriculture	<p>Une identité agricole forte associée à la richesse du terroir.</p>	<p>Une réduction du nombre d'exploitations dans la plaine de l'Argens,</p> <p>Une agriculture de qualité à favoriser, notamment avec la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP).</p>	Fort

THEMES	POINTS FORTS DE LA COMMUNE	ENJEUX ENGENDRANT DES CORRECTIONS A APPORTER	NIVEAU D'ENJEUX
Equipements et services	<p>Un même niveau d'équipement pour chaque pôle urbain ;</p> <p>Une offre en équipements scolaires bien répartie ;</p> <p>Des équipements sportifs nombreux et de qualité, avec une spécialisation nautique sur le littoral et au niveau des lacs ;</p> <p>Une animation périscolaire adaptée à chaque âge ;</p> <p>De nombreuses animations et événements proposés ;</p> <p>Une gestion des déchets adaptée à la saisonnalité.</p>	<p>Une offre en équipements pour les personnes âgées et/ou dépendantes insuffisante compte tenu des besoins croissants ;</p> <p>Un collège unique et une absence de lycée et d'enseignement supérieur ;</p> <p>Des structures d'accueil de la petite enfance qui arrivent à saturation ;</p> <p>Un potentiel de développement des équipements dans les secteurs urbains secondaires ;</p> <p>Des équipements et des réseaux répondants aux besoins actuels mais à adapter possiblement selon la croissance de la commune ;</p> <p>Présence de professionnels de la santé mais une absence d'un vrai pôle médical sur la commune ;</p> <p>Les équipements culturels, peu nombreux, sont majoritairement centralisés au Village ;</p> <p>Mise en valeur des lacs et structuration de l'offre de loisirs.</p>	Fort
Déplacements et stationnement	<p>Un réseau routier principal permettant des déplacements Est/Ouest et Nord/Sud ;</p> <p>Des flux pendulaires majoritairement tournés vers l'extérieur ;</p> <p>Un potentiel de densification permettant une restructuration des réseaux de dessertes et un développement des modes doux.</p>	<p>Un territoire étendu incitant à l'utilisation de la voiture individuelle ;</p> <p>Une traversée du Village sur un seul axe, engendrant un engorgement du réseau ;</p> <p>Un encombrement du réseau secondaire aux heures de pointe et en période estivale ;</p> <p>Un réseau viarie secondaire inadapté au trafic ;</p> <p>Un réseau de déplacements « modes doux » à développer ;</p> <p>Des capacités de stationnement arrivées à saturation principalement au Village et aux Issambres.</p>	<p>Moyen</p> <p>Fort</p>

VU ET APPROUVÉ
 Comme annexé à la délibération N°
 du Conseil Municipal du **07-JUIL. 2022**

Le Maire **Jean CAYRON**

