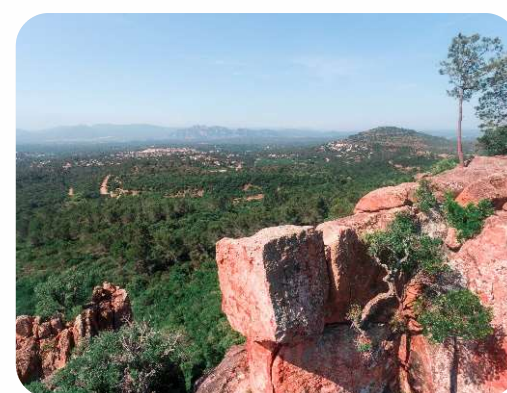




Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



**Commission Départementale de Préservation des Espaces
Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

15 décembre 2021

1. Rappel de la procédure et des objectifs politiques
2. Éléments fondateurs du PADD
3. Modération de la consommation d'espace des ENAF
4. Les dispositions de la zone A
5. Les dispositions de la zone N
6. Changement de destination



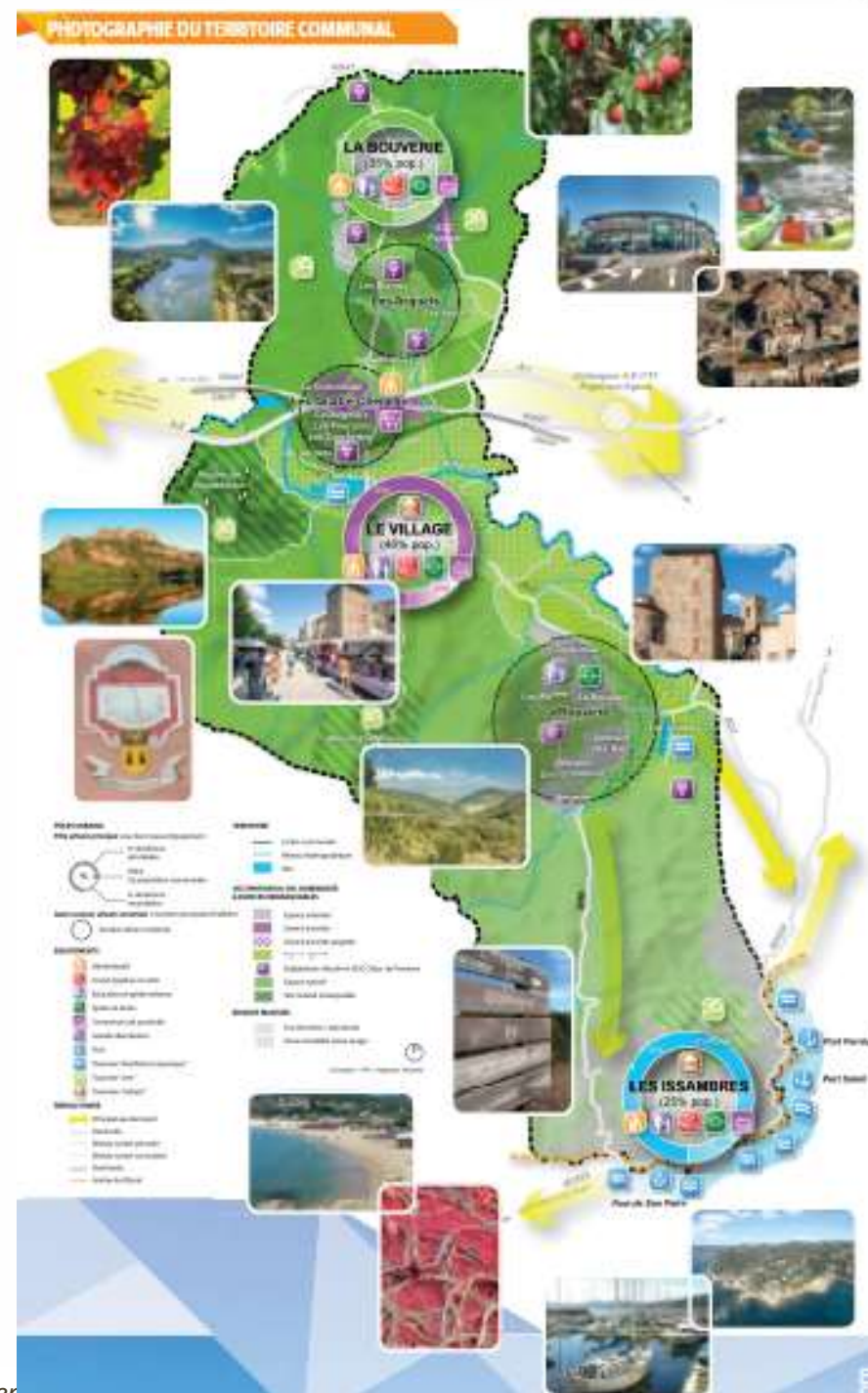
Les Issambres - Le Village - La Bouvière
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

Rappel de la procédure et objectifs politiques

- Une démarche de PLU en cours initiée en 2002 puis reprise en 2011: **une volonté et un besoin d'aboutissement** pour le développement de Roquebrune-sur-Argens (territoire saturé et tension du marché foncier forte)
- Un projet de PLU interrompu : **un projet à faire évoluer** en fonction de l'évolution démographique du territoire et du projet politique
- Une reprise qui doit **aller à l'essentiel. Le PADD a été débattu le 5 novembre 2020**
- **Dates :**
 - **arrêt du PLU le 06 octobre 2021**
 - **approbation du PLU 1er semestre 2022**

Dates clés

- Novembre 2014 : prescription du PLU
- Avril 2016 : débat du PADD
- Juillet 2016 : remaniement de l'équipe municipale
- Mars 2017 : arrêt du PLU
- Janvier-février 2018 : enquête publique
- Décembre 2019: Retrait du projet arrêté
- Novembre 2020 : PADD débattu



L'ambition politique :

- Se doter d'un PLU pour sortir d'une situation difficile au RNU et perte de lisibilité du projet (label tourisme)
- Accueillir une population en phase avec la capacité d'accueil du territoire suite à une période de très forte croissance démographique « incontrôlée »
- Changer de paradigme sur la production de logements : en volume, typologie/densité et localisation
- Poursuivre l'effort de rattrapage LLS en cohérence avec la production envisagée sur l'ensemble du PLU et en compatibilité avec le PLH
- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Centrer le développement sur les 3 centralités de la commune : Le village, la Bouverie et les Issambres, en prenant en compte leurs spécificités et conforter le pôle des 4 chemins
- Valoriser les ressources agricoles et intégrer les risques

1. Rappel de la procédure et des objectifs politiques
- 2. Synthèse du diagnostic**
3. Stratégie politique du PLU
4. Modération de la consommation d'espace des ENAF
5. Les dispositions de la zone A
6. Les dispositions de la zone N
7. Changement de destination

Des exigences réglementaires à prendre en compte

Depuis le précédent PLU arrêté, les documents de rang supérieur ont été approuvés :

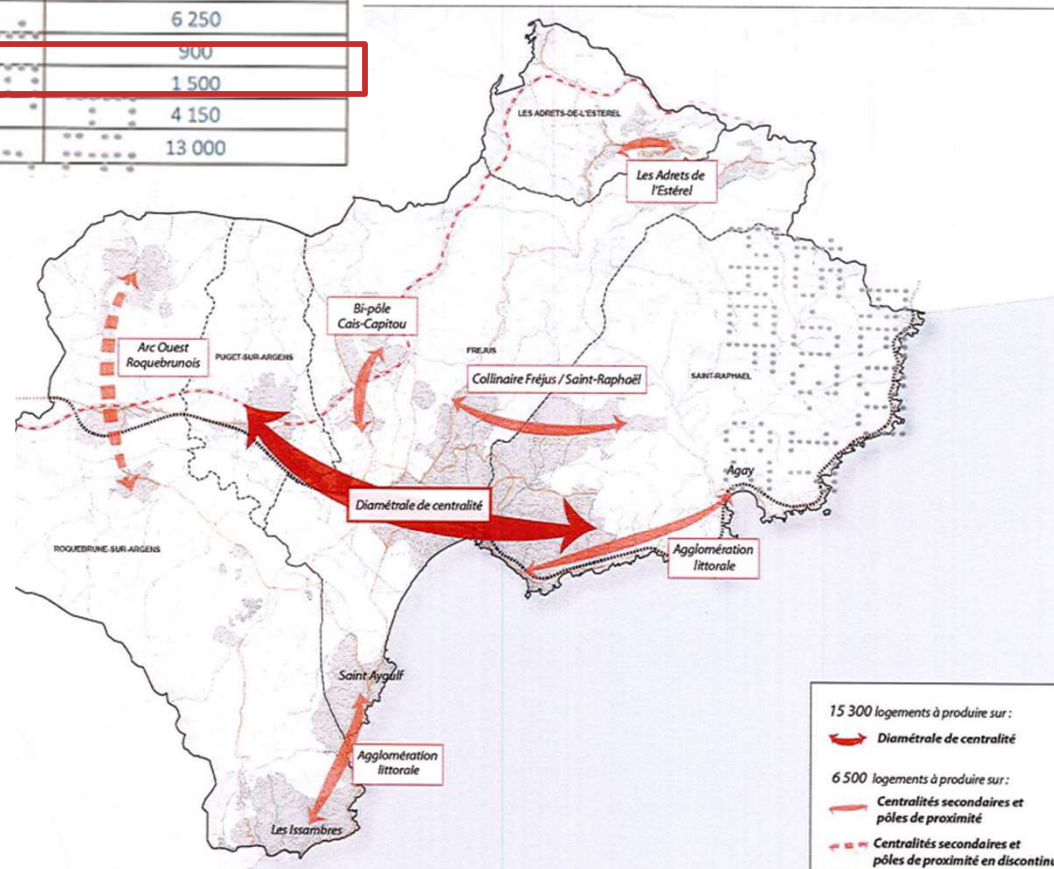
- **SCoT : décembre 2017 – 20 ans**

Ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune

	Ventilation SCoT du Volume de Logements à Produire 2016 - 2035	% de la production de l'habitat	accroissement démographique estimé 2016-2035
Les Adrets de l'Esterel	350	2%	200
Fréjus	11 125	51%	6 250
Puget-sur-Argens	2 250	10%	900
Roquebrune Sur Argens	3 150	14%	1 500
Saint Raphael	5 125	23%	4 150
Total	22000		13 000

Mobilisation du foncier estimé sur la CAVEM entre 2015 et 2035 pour l'habitat, les équipements et les activités économiques, en hectares

Commune	Urbanisation en renouvellement Urbain	Urbanisation nouvelle d'accompagnement	Urbanisation nouvelle complémentaire	TOTAL/ besoin foncier par Commune	TOTAL/ consommation foncière par Commune
Les Adrets	0	9	30	39	39
Fréjus	110	40	101	251	141
Puget-sur-Argens	45	21	53	119	74
Roquebrune Sur Argens	60	58	15	133	73
Saint Raphael	31	58	14	103	72
Total	246	186	213	645	399



• PLH : 2018/2023

- Un objectif de production de **175 logements neufs par an**
- UN objectif de production de **57% de LLS soit 100/an**

	Nombre de logements neufs / an	Nombre LLS / an dans le neuf	% production en LLS
Les Adrets de l'Estérel	20	0	0 %
Fréjus	610	295	48 %
Puget-sur-Argens	115	47	41 %
Roquebrune-sur-Argens	175	100	57 %
Saint-Raphaël	300	150	50 %
CAVEM	1 220	592	48 %

	Objectifs annuels SRU estimés	Objectifs LLS annuels négociés avec les communes			
		Objectifs en Acquisition-Amélioration	Objectifs en Conventionnement ANAH	Objectifs dans le neuf	Total LLS négociés par an
Les Adrets de l'Estérel*	-	0	1	0	1
Fréjus	335	30	10	295	335
Puget sur Argens	57	5	5	47	57
Roquebrune-sur-Argens**	169	20	10	100	130
Saint-Raphael	342	15	10	150	175
CAVEM	903	70	36	592	698

	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER					Solde à réaliser en diffus (non connus)	
		TOTAL	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus			
LLS	600	432	339	62%	93	42%	168	59%
AS	53	10	10	2%	0	0%	43	15%
AL	397	323	194	36%	129	58%	74	26%
TOTAL	1 050	765	543	100%	222	100%	285	100%



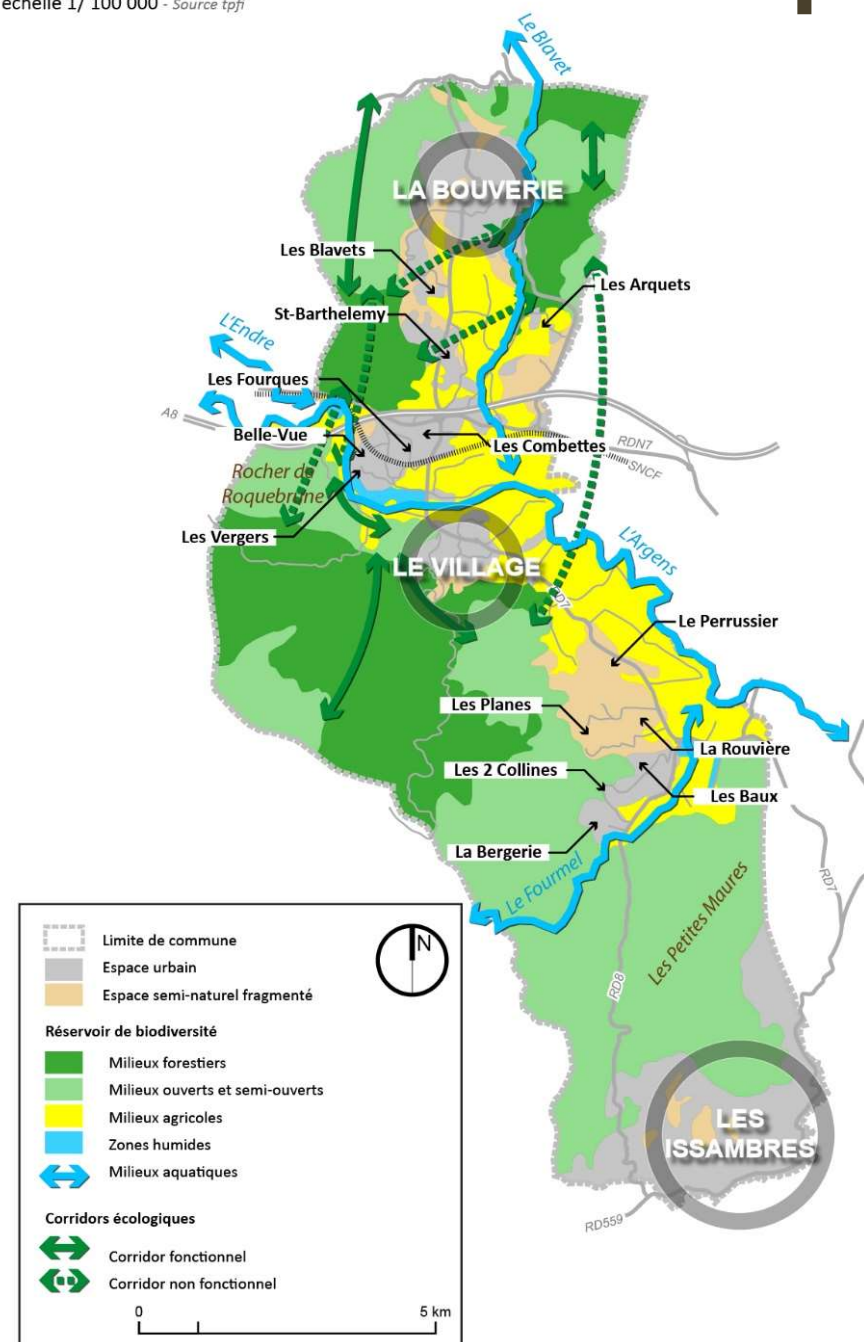
Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

Un territoire aux milieux naturels remarquables

Enjeux écologiques

échelle 1/ 100 000 - Source tpfi

- Le territoire est couvert à 83% par de la forêt
- Le territoire bénéficie de milieux naturels remarquables protégés :
 - Zone Natura 2000 (25% du territoire)
 - 2 ZNIEFF type I et II (64% du territoire)
 - Le rocher de Roquebrune en site classé
 - 49 zones humides à préserver
 - Des espaces naturels sensibles
 - Site du conservatoire du littoral
- Une richesse de typologie de milieux en réservoirs de biodiversité
- Des corridors fonctionnels à préserver



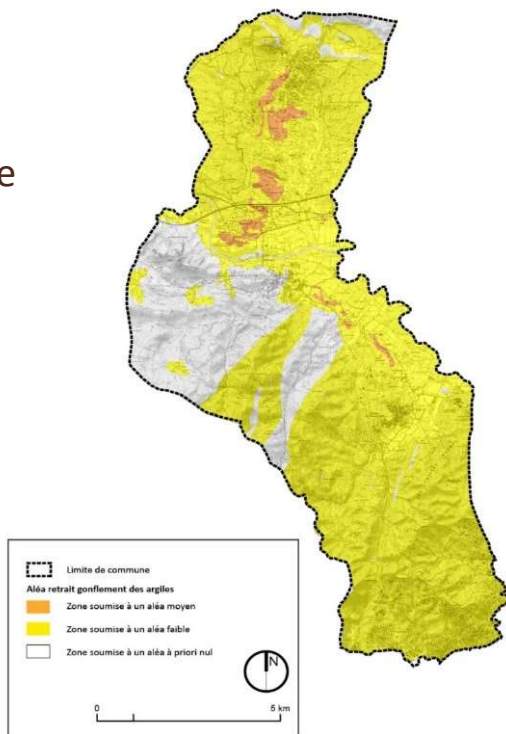


Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

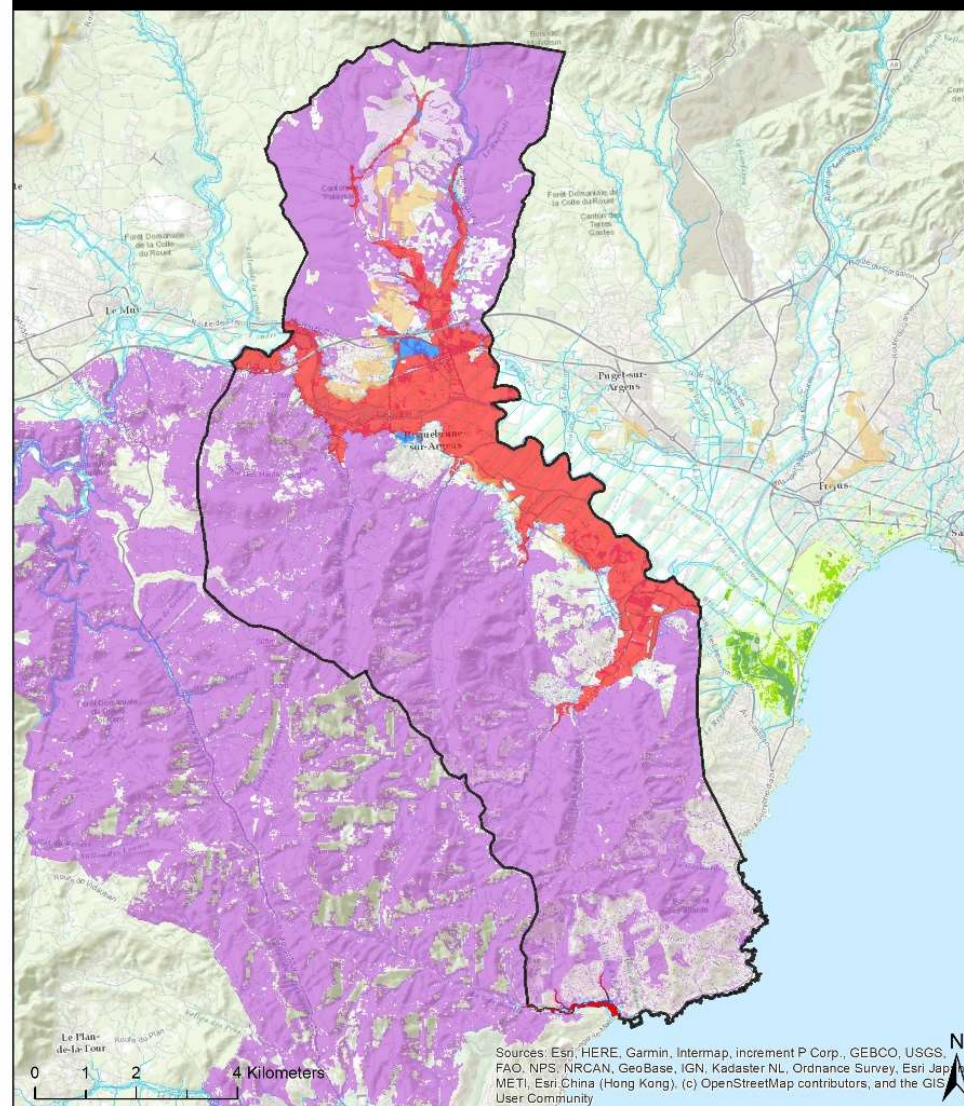
• Les risques

- Le territoire est couvert à 83% par de la forêt et à plus de 63% par un risque très fort en risque feu de forêt
- L'Argens et la Garonne contraignent fortement la constructibilité de la commune : 13% de la surface communale est inconstructible (zone rouge du PPRI)
- S'ajoute l'aléa submersion marine aux Issambres
- Le territoire est également soumis au risque mouvement de terrain

ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES
échelle 1/ 100 000 - Source Géoportail / brgm



Risques naturels



Règlement PPRI

NOM

- Aléas exceptionnels
- Zone bleue
- Zone rouge

Aléa submersion

nivalea

- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa fort +

Aléa Feu de forêt

DESCRIT

- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort
- Atlas zones inondables

Zone_ALEA

- Zone soumise à un aléa moyen

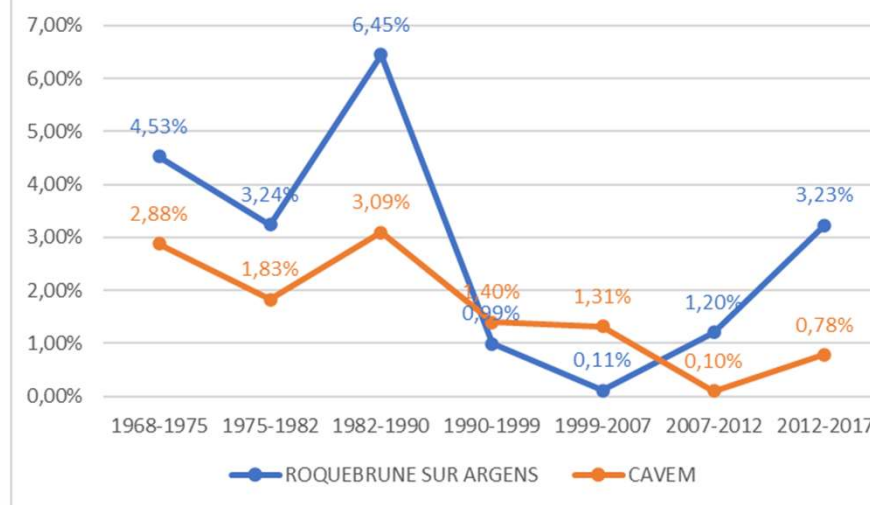
Démographie

- Un accélération de la croissance démographique depuis 2012
- Une dynamique démographique intense à 3,2% entre 2012 et 2017
- Une croissance quasi exclusivement par le solde migratoire

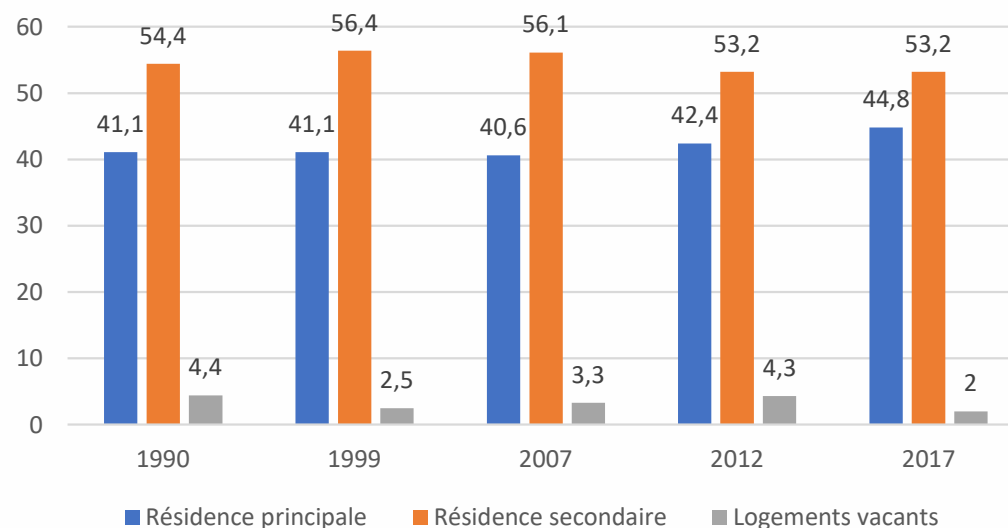
Logement

- Un territoire où la résidence secondaire domine et une part de logements vacants quasi nulle
- Un nombre de logements 2X supérieur au nombre de ménage
- + 11,8% de logements entre 2012 et 2017
- Un parc immobilier avec une faible offre locative
- Un parc social qui représente que 2,3% des logements (305 logements en 2017), 72% en de type PLUS
- 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.
- Pic de construction en 2013 et 2014
- De nombreuses autorisations en 2020 validées par la commune → forte production de production de logements à l'horizon 2023

Dynamique de croissance démographique
(Sce : INSEE)



Evolution de la répartition des types de résidences en %



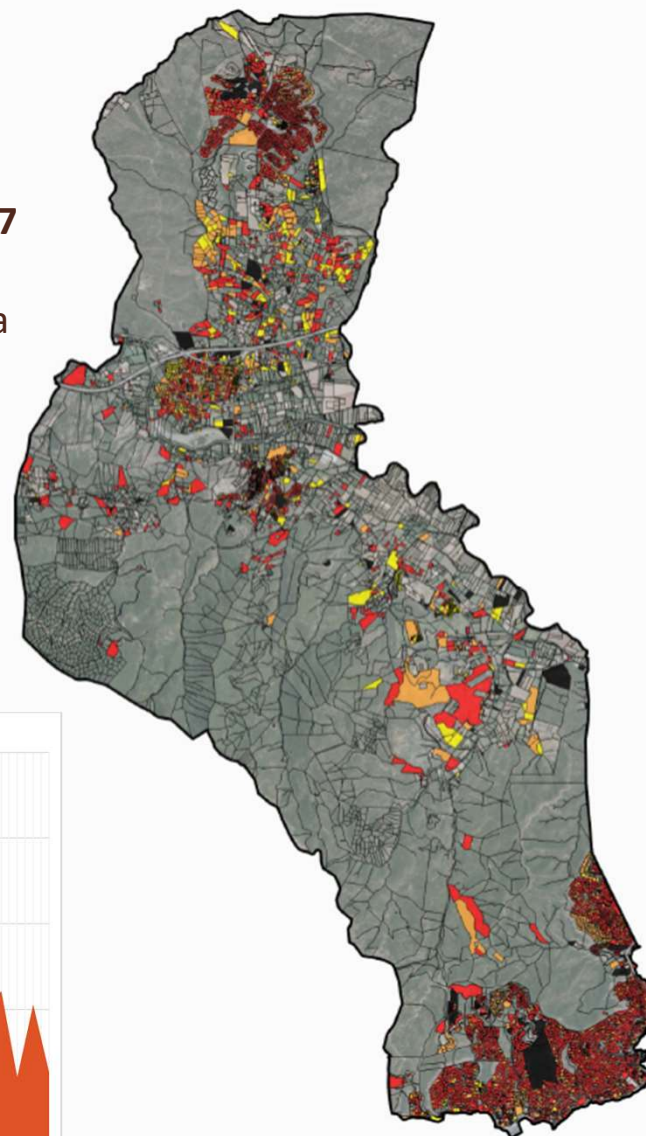


Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

Consommation d'espace

Consommation d'espace

- Entre 2009 et 2018, une consommation de **157,84 hectares** pour l'urbanisation, soit un rythme de **15,7 ha/an**.
- Une consommation d'espace en majorité pour de la maison (47%) sur la période de référence



ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

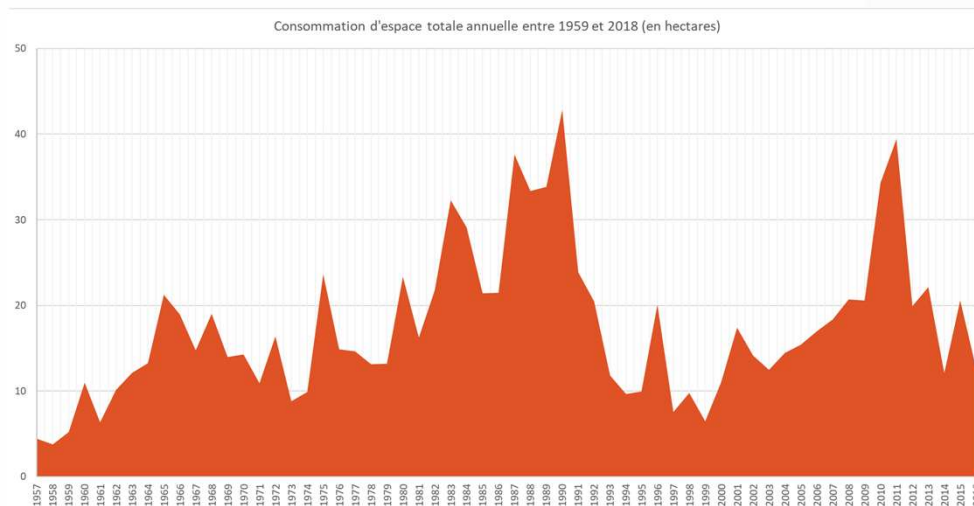
Les Issambres - Le Village - La Bouverie

ROQUEBRUNE
SUR ARGENS



Date de la première construction bâti par parcelle :

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



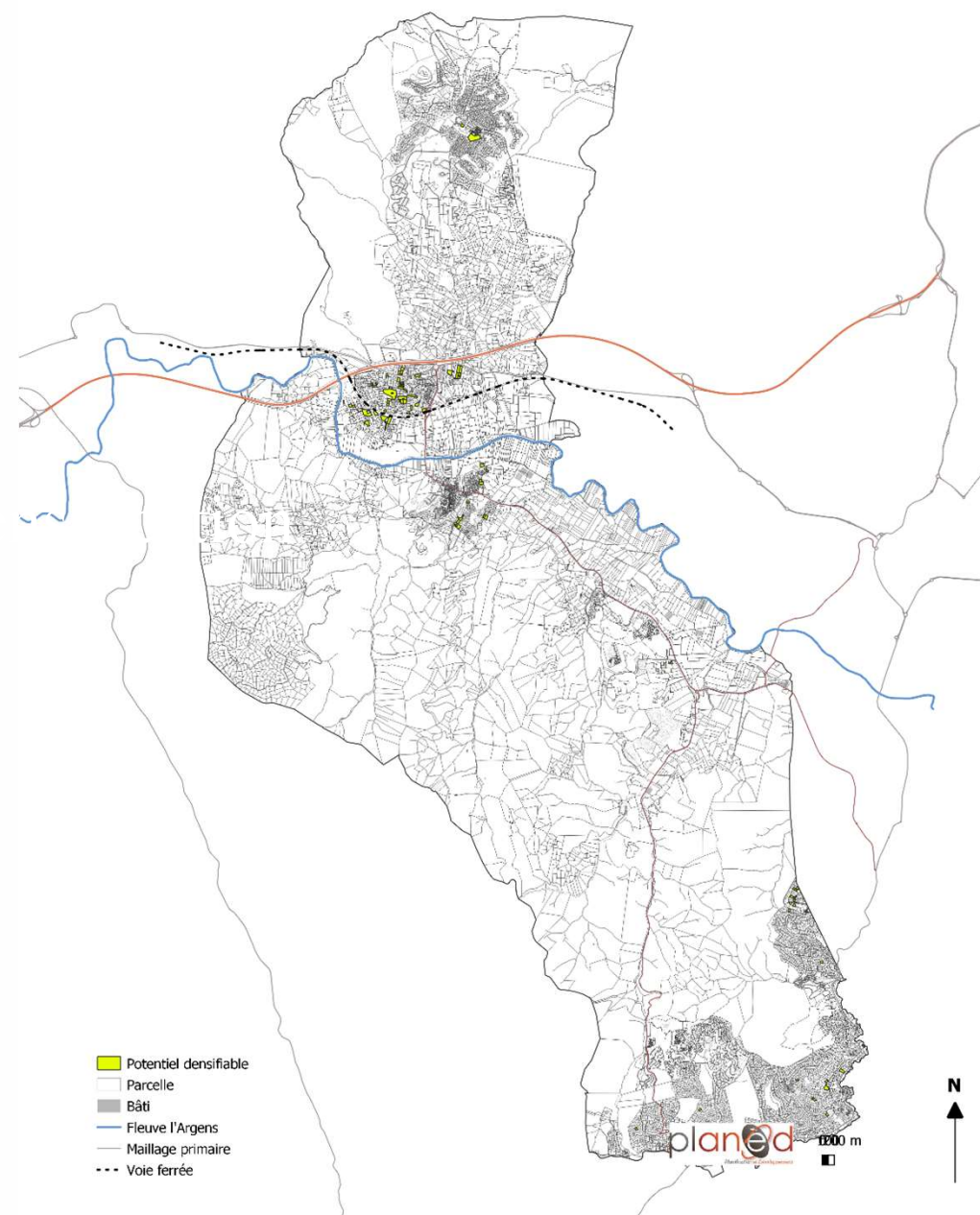
0 1 2 km



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

- Un potentiel en densification évalué à **26 ha dont 3,3 ha** à vocation économique

Secteur	Surface en ha à vocation habitat	Surface en ha à vocation économie
La Bouverie	1,9	
Les Quatre Chemins	12,3	3,3
Le Village	2,6	
Les Issambres	6	
TOTAL	22,8	3,3



1. Rappel de la procédure et des objectifs politiques
2. Synthèse du diagnostic
- 3. Stratégie politique du PLU**
4. Modération de la consommation d'espace des ENAF
5. Les dispositions de la zone A
6. Les dispositions de la zone N
7. Changement de destination



Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

Un territoire qui souhaite changer de modèle

■ Rappel des éléments fondateurs du PADD

- Préserver et valoriser *le cadre naturel exceptionnel* de la commune
- Mettre en place une véritable politique de *reconquête et de revitalisation du foncier agricole*, marqueur fort de l'identité communale.
- Prémunir les habitants et les entreprises *des risques naturels* (feux de forêt et inondation en particulier).
- *Produire des logements adaptés* au contexte communal et aux contraintes propres à chaque centralité
- Combler le retard de la commune en matière de *production de logements sociaux et abordables (SRU)*
- Réaliser *des équipements publics et collectifs dimensionnés aux besoins* réels de la population.
- Prévoir *des opérations d'aménagement de qualité* intégrée dans les tissus urbains existants
- *Favoriser le renouvellement urbain* pour poursuivre la dynamisation des centralités
- *Traiter globalement la problématique des déplacements*
- Poursuivre le *développement d'une activité économique diversifiée* particulièrement au niveau du commerce de proximité et des services.
- *Compléter l'offre touristique actuelle avec un tourisme désaisonnalisé*
- *S'appuyer sur les trames vertes et bleues mais aussi sur les espaces agricoles productifs pour mettre en valeur la biodiversité*

Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Esterel

- 1.1 Valoriser et préserver les espaces naturels
- 1.2 Protéger le paysage et le patrimoine, éléments identitaires de la commune
- 1.3 Prémunir la population des risques

Axe 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire

- 2.1 Renforcer le statut touristique de la commune
- 2.2 Privilégier l'activité agricole
- 2.3 Redynamiser l'économie commerciale, d'artisanat, de bureaux et services

Axe 3. Valoriser l'authenticité du littoral

- 3.1 Protéger un littoral d'exception
- 3.2 Préserver le cadre de vie des Issambres
- 3.3 Concilier identité balnéaire et lieu de vie

Axe 4. Roquebrune-sur-Argens, une urbanisation réfléchie mais dynamique

- 4.1 Diminuer la consommation foncière et proposer un habitat diversifié adapté à l'évolution de la typologie des ménages
- 4.2 Maintenir la qualité des services proposés et compléter l'offre en équipements publics

Axe 5. Affirmer et renforcer l'identité propre a chacun des pôles urbanisés de Roquebrune-sur-Argens

- 5.1 Affirmer les centralités historiques

Axe 6. Optimiser les flux et les déplacements quotidiens en limitant l'impact environnemental

- 6.1 Des espaces à connecter dans une logique de fluidification et de sécurisation
- 6.2 Un territoire qui encourage le développement des énergies renouvelables
- 6.3 Un territoire qui promeut les constructions à basse consommation d'énergie

Axe 1. Préserver un patrimoine historique et naturel d'exception, entre Maures et Esterel

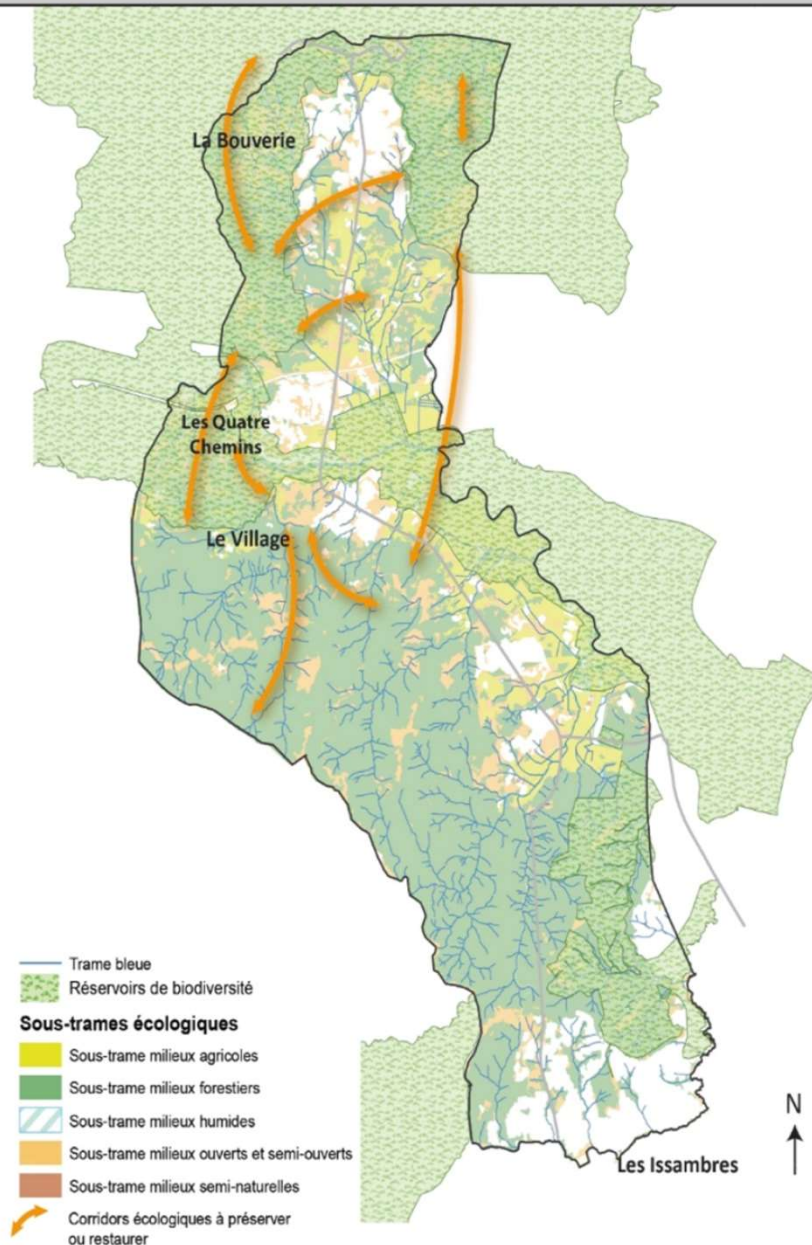
- 1.1 Valoriser et préserver les espaces naturels
- 1.2 Protéger le paysage et le patrimoine, éléments identitaires de la commune
- 1.3 Prémunir la population des risques

Points clés :

- Création d'une zone Np : naturel à protéger
- Création d'un zonage Nv pour protéger la nature en ville
- Protection au titre du L151-23, L151-19
- Création d'EBC significatifs (environ 3035,6 ha)

Composantes écologiques de la TVB

échelle 1/100 000



AXE 2. Renforcer l'attractivité économique territoire

1. RENFORCER LE STATUT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

1.1 Maintenir et développer les structures d'accueil

1.2 Développer le tourisme vert

1.3 Promouvoir le tourisme balnéaire de qualité dont dispose la commune

Création de zonage spécifique pour le
tourisme : sous-secteur Nt et Ns au sein de
la zone N.

**Nt : correspond aux espaces de camping
et de caravanning**

**Ns : Correspond aux espaces naturels
aménagés pour des activités sportives**

2. PRIVILÉGIER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

2.1 Confirmer le caractère agricole de la commune

2.2 Faciliter le développement de l'agriculture, qui par le passé a façonné le territoire communal

Création d'une zone agricole avec un sous secteur « Aa »

**Zone Aa : délimitée par l'urbanisation des entités urbaines du
territoire et les zones naturelles**

**Objectif : confirmer le caractère agricole de la commune +
pérenniser les activités agricoles et favoriser le retour de
l'agriculture**

Changement de destination d'une ancienne ferme pour un projet de
développement d'activité agricole portée par la CAVEM → création
de logements et de logements saisonniers pour des exploitants
agricoles

3. REDYNAMISER L'ÉCONOMIE COMMERCIALE, D'ARTISANAT, DE BUREAUX ET DE SERVICES

3.1. Faciliter l'implantation d'entreprises dans des secteurs d'activités attractifs

**Une extension est prévue sur 0.76 ha dans la zone d'activité existante des Garillans pour permettre de répondre
aux besoins d'installation des entreprises**

**Création d'une zone 2AUeq correspondant à la zone d'extension à vocation d'équipement public d'intérêt
communautaire à long terme dans le secteur des 4 chemins :**

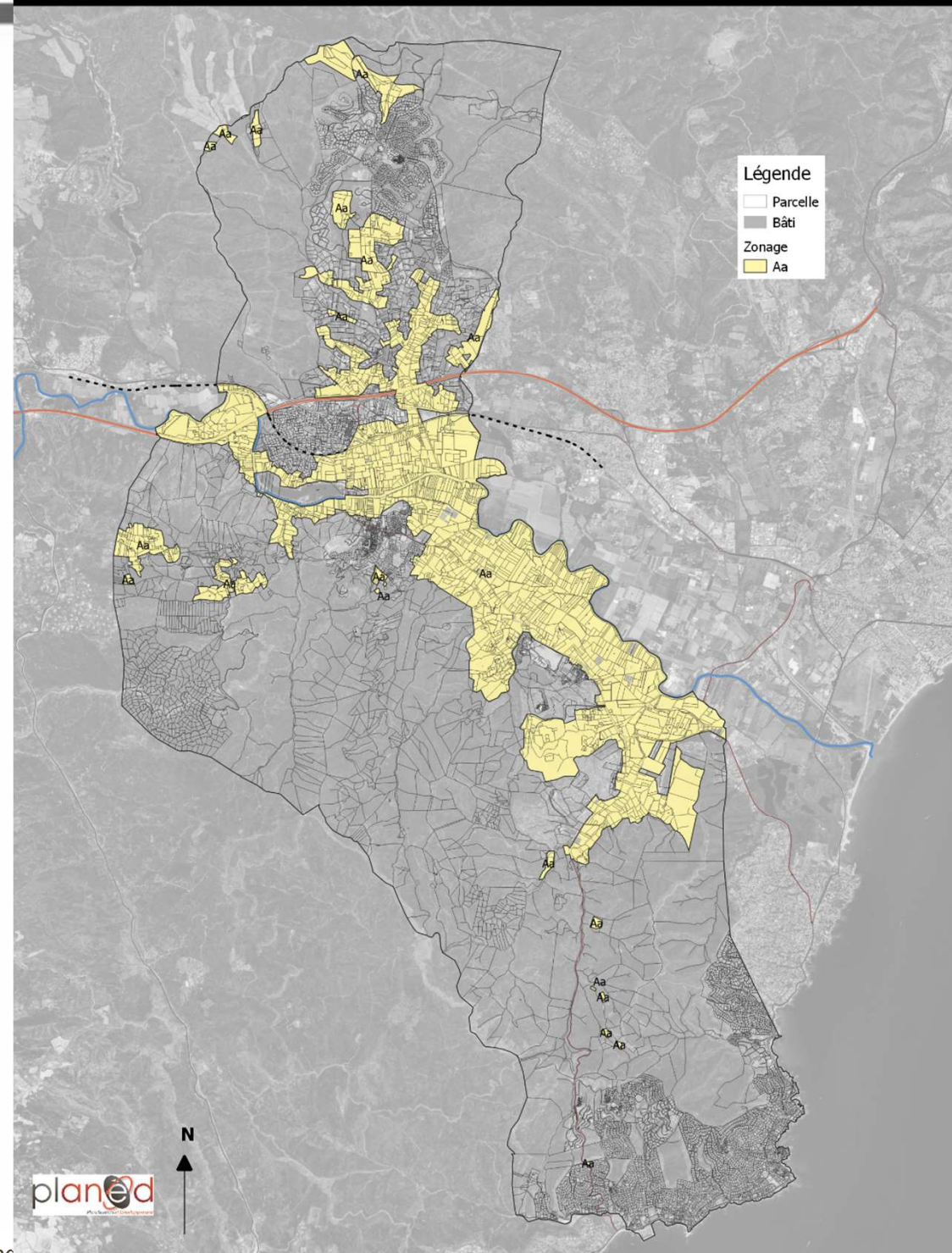
**Délimitation du secteur pour accueillir une aire des gens du voyage et déjà occupé par des équipements (fourrière,
refuge)**



Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

Zonage A

Zonage	Surface ha
Aa	2075,6 ha soit 19,4% du territoire communal



AXE 3. Valoriser l'authenticité du littoral

1. PROTÉGER UN LITTORAL D'EXCEPTION

2. PRESERVER LE CADRE DE VIE DES ISSAMBRES

3. CONCILIER IDENTITE BALNEAIRE ET LIEU DE VIE

Création d'un zonage spécifique dans le règlement :

Zone Nli : *correspond aux ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires, ainsi qu'aux équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres*

Prescriptions de préservation du littoral :

EPR : *Les Espaces Proches du Rivages*

La bande des 100m : *relative à la loi Littoral et à l'article L121-16*

Les coupures d'urbanisation

Les espaces boisés significatifs des territoires littoraux

Les hameaux nouveaux intégrés à l'Environnement (HNIE)



Axe 4. Roquebrune-sur-Argens, une urbanisation réfléchie mais dynamique

- 4.1 Diminuer la consommation foncière et proposer un habitat diversifié adapté à l'évolution de la typologie des ménages
- 4.2 Maintenir la qualité des services proposés et compléter l'offre en équipements publics

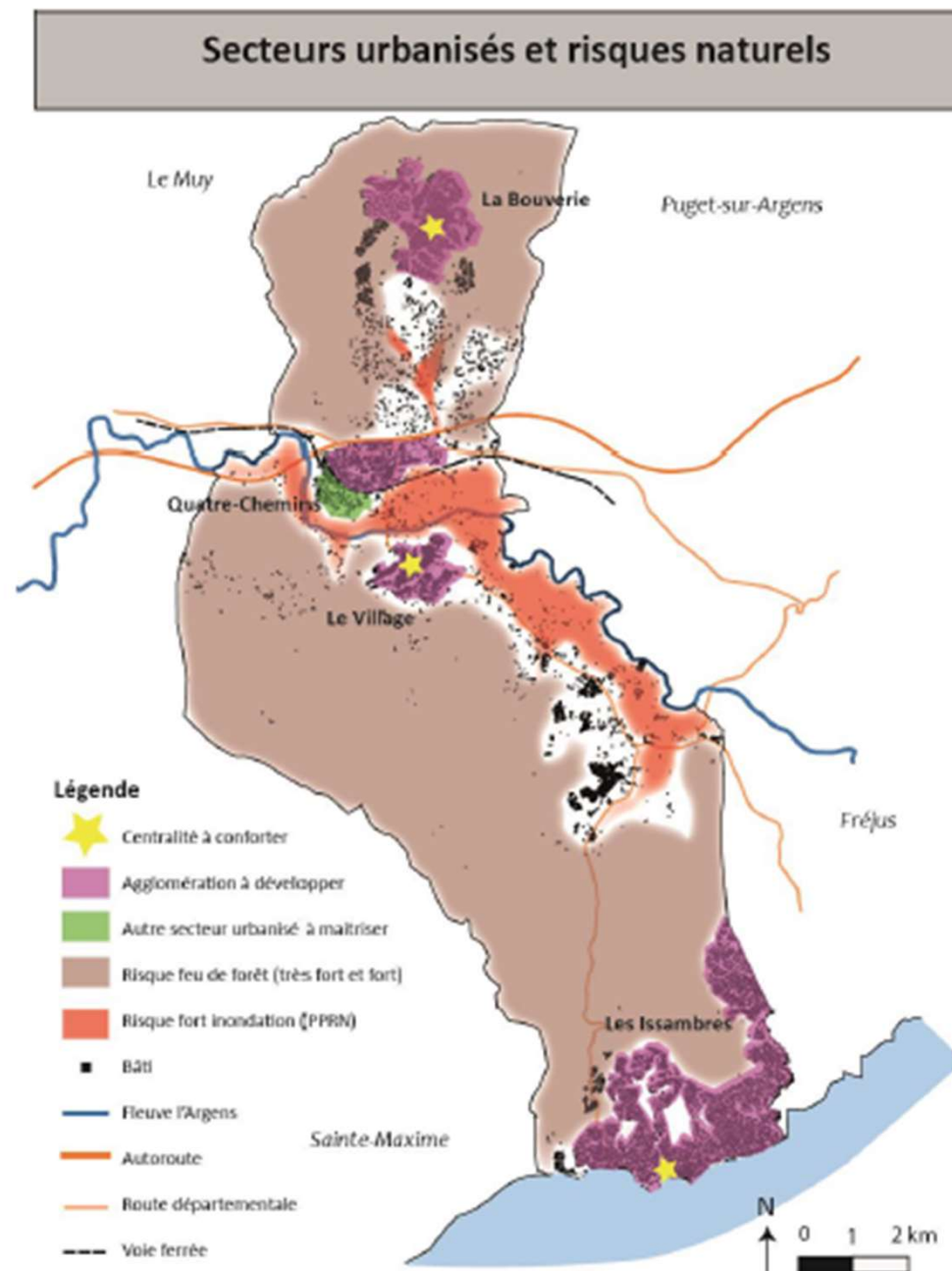


Diviser la croissance de population par 2 par rapport à 2012-2017

Points clés du projet :

- S'appuyer sur la stratégie du PLH en termes de besoin de production de logement pour les 10 ans du PLU : **175 logements/an**
- S'appuyer sur les objectifs SRU : **57% de la production pour des logements locatifs sociaux soit 100 LLS /an**
- **Prioriser le renouvellement urbain et la remobilisation des logements vacants** en particulier dans les centralités
- Développer l'urbanisation sur des sites non bâtis (...) dans une logique de **densification** en tenant compte des contextes et tissus urbains
- **Limitier les extensions urbaines en complément** des capacités de renouvellement urbain et de densification (...) renforcement des centralités, en particulier le village
- Permettre la réalisation de **formes urbaines plus denses** moins consommatrices d'espaces
- Élaborer des **projets urbains d'ensemble** en lien avec les centralités existantes

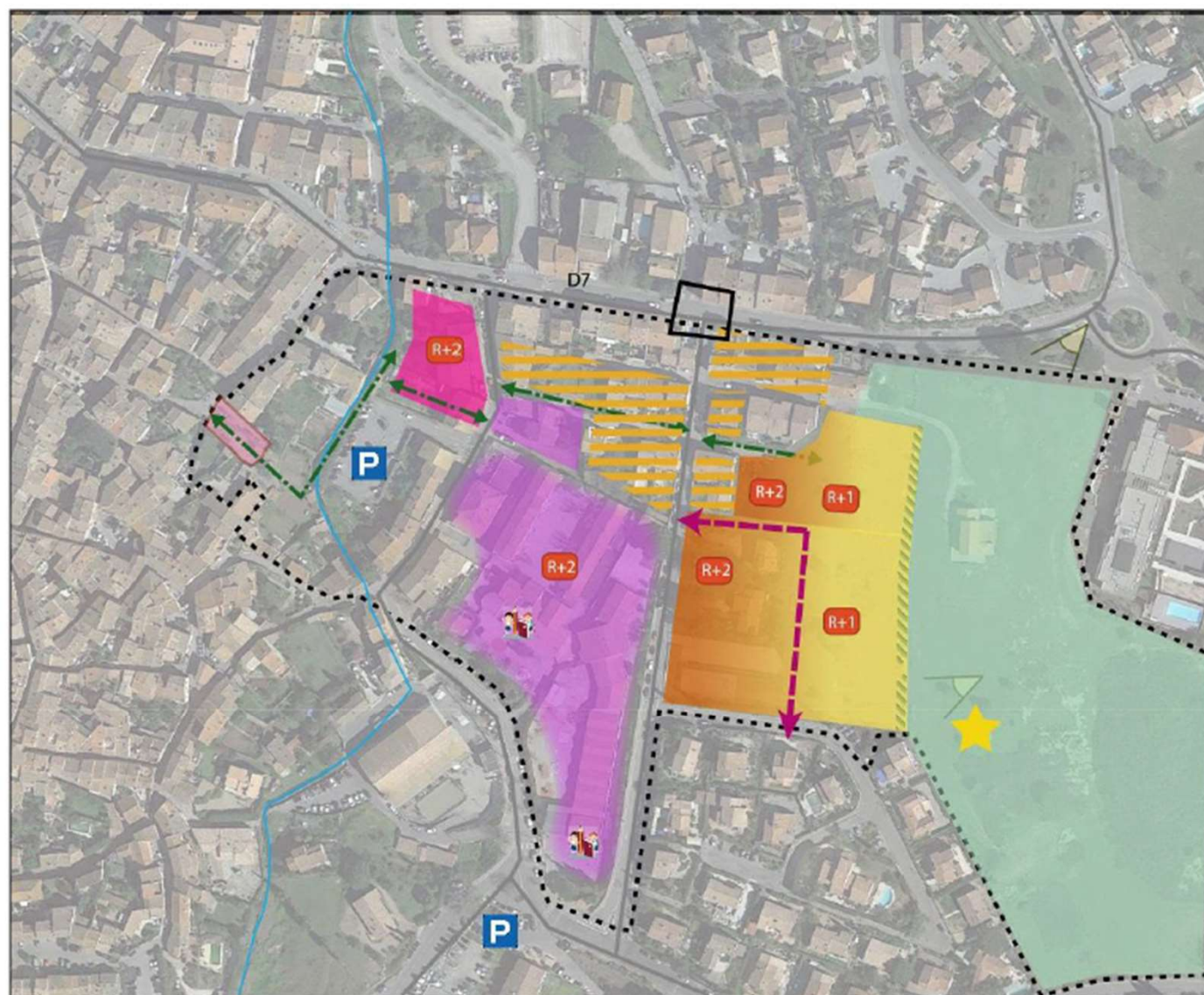
- Un développement urbain limité aux entités urbanisées de la loi Littoral et hors zone couverte par un risque/ environnement remarquable



Commune de Roquebrune-sur-Argens

SECTEUR AICARD

Surface à vocation d'habitat : 2.2 ha
Nombre de logements : 285
Densité brute : 108 logements/ha



Orientations d'aménagement

 Périmètre d'OAP

Composition urbaine

 Zone de renouvellement urbain «au fil de l'eau» à vocation habitat, densité élevée

 Zone à dominance d'habitat densité faible à élevée

 Ilot Aicard : vocation mixte habitat et commerces, équipements, densité élevée

 Zone à vocation mixte équipements et habitat, densité élevée

 Zone naturelle à préserver

 Rez-de-chaussée commercial

 Réorganisation de l'espace public

 Hauteur maximale des constructions

Déplacements

 Carrefour à organiser, sécuriser

 Continuité piétonne à créer

 Création d'une voie de bouclage

Composition paysagère

 Préserver cône de vue

 Élément patrimonial à préserver

 Création d'un écran végétal



Commune de Roquebrune-sur-Argens

SECTEUR VALETTE

Surface brute : 1.1 ha
Nombre de logements : 35
Densité brute : 31 logements/ha

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS



--- Périmètre d'OAP

Composition urbaine

Zone à vocation d'habitat, formes urbaines de types habitat groupé

R+2 Hauteur maximale des constructions

Recul du bâti

Ordonnancement et orientations des façades principales

Déplacements

Organisation du carrefour pour entrée/sortie D7

Création de voie à double sens

Création aire de retournement

Composition paysagère

Végétalisation pleine terre

Création d'un écran végétal



Commune de Roquebrune-sur-Argens

SECTEUR JAS DE CAILLAN

Surface brute à vocation habitat : 1500 m²

Nombre de logements : 12

Densité brute : 100 logements/ha

Les Issambres - Le Village - La Bouverie

ROQUEBRUNE
SUR ARGENS



 Périmètre d'OAP

Composition urbaine

 Zone à vocation habitat (R+1 max)

 Parcours sportif et pédagogique

 Aire de jeux pour enfants

Déplacements

 Aire de stationnement existant à réaménager et à étendre

 Création d'une aire de stationnement paysagère

 Organisation des stationnements le long de la voie

 Création d'un maillage mode doux

 Entrée/sortie zone habitat

Composition paysagère

 Cône de vue à préserver

 Prairie enherbée à conserver

 Végétalisation de pleine terre

 Ruisseau Sainte-Anne

AXE 5. Affirmer et renforcer l'identité propre à chacun des pôles urbanisés de Roquebrune-sur-Argens

Un développement réfléchi mais dynamique

1. AFFIRMER LES CENTRALITES HISTORIQUES

1.1. Le Village, centre historique et cœur de vie de la commune

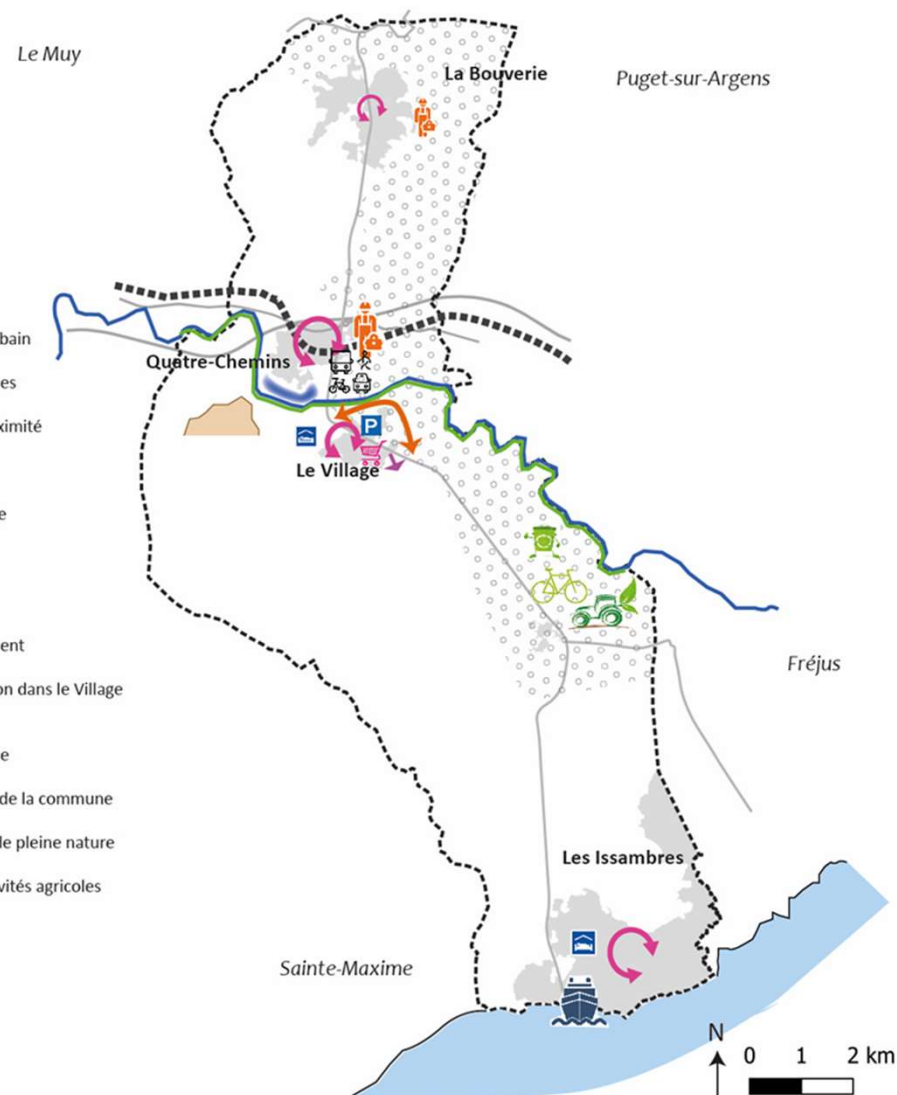
1.2. La Bouverie, quartier résidentiel

1.3. Les Issambres, quartier littoral

1.4. Les Quatre-Chemins, quartier mixte d'habitat et d'activités économiques à conforter

Légende

-  Favoriser le renouvellement urbain
-  Maîtriser les extensions urbaines
-  Renforcer le commerce de proximité
-  Conforter les zones d'activités
-  Requalifier le port de Sain-Peire
-  Créer une station vélo
-  Aménager un pôle multimodal
-  Créer des zones de stationnement
-  Apaiser et soulager la circulation dans le Village
-  Aménager une déchetterie et ressourcerie intercommunale
-  Renforcer le statut touristique de la commune
-  Développer les loisirs sportifs de pleine nature
-  Pérenniser les zones et les activités agricoles
-  Créer un hameau agricole
-  Trame viaire structurante
-  Voie ferrée



Points clés de la Modération de la consommation d'espace

- Un taux de croissance annuel moyen de +3,23% entre 2012 et 2017 → un taux de croissance annuel moyen de +1,27% retenu pour réduire de près de 60% par rapport à la période antérieure
- Réduction de la taille des ménages : 2.25 (2017) → objectif 2,17 (2032)
- Besoin en résidences principales : 95 à 100 par an
- Evolution du taux de logements vacants : TCAM de -12,4% entre 2012-2017 → objectif TCAM de 0% sur la période du PLU
- Evolution du taux de résidences secondaire : TCAM de +2,3% durant 2012-2017 → objectif TCAM de +1% sur la période du PLU (ralentissement des RS : 75 à 80 résidences secondaires/an)
- Besoin annuel en logements : 175 logements par an dont 57% en LLS sur 10 ans

1. Rappel de la procédure et des objectifs politiques
2. Synthèse du diagnostic
3. Stratégie politique du PLU
- 4. Modération de la consommation d'espace des ENAF**
5. Les dispositions de la zone A
6. Les dispositions de la zone N
7. Changement de destination

Logements dans l'enveloppe urbaine :

Dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements
Logements vacants	50
Densification	1015
Renouvellement urbain et mutabilité	589
TOTAL	1654

Répartition de la production de logement

Logements en extension :

En extension	Surface en ha	Nombre de logements
Village (habitat)	2,83	120
Bouverie (habitat)	0,1	2
Issambres (habitat)	0,68	15
Quatre chemins (activités)	0,76	
TOTAL	4,37	137

Synthèse production de logement et objectifs

PLH / SCOT

Projet	Nombre de logements
Densification	1015
Renouvellement urbain/mutation	589
Extension	137
TOTAL	1741

Objectifs PLH :

- 175 logements/an
- Dont 100 LL/an soit 57%

Objectifs SCoT :

- Objectif : 75 hbts /an soit 0,54%/an > 154 log/an



175 logements/an dont 57% de LLS

Objectif de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- PADD : Modération de la consommation des espaces agricoles et naturels :
 - 65,7 ha
 - Soit -63% à l'échelle communale
- PADD : Les extensions à vocation d'habitat et d'activités = 2,4% de la consommation d'espace totale

Projet	Surface ha	Nombre de logements
Densification habitat	22,7	1015
Densification économie	3,3	-
Extension habitat	3,61	137
Extension économie	0,76	-
Extension équipement 2AUEQ	8,2	-
TOTAL	35,20	1152

Entre 2009 et 2018, une consommation de **157,84 hectares** pour l'urbanisation.

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

- Engagement de la commune à lutter contre l'étalement urbain
- 22,7 hectares potentiellement mobilisables en **densification** → production d'environ 1015 logements soit 58% planifiés sur la période du PLU + 3,3 ha avec la zone des Garillans
- Engagement de la commune à travers le PLU et l'OAP Aicard à un travail approfondi sur le **renouvellement urbain**
- 6,44 ha identifiés en renouvellement urbain soit 590 logements et 34% logements planifiés dans le PLU
- *Seulement 4,37 ha de planifier en extensions urbaines, en complément des capacités de renouvellement urbain et de densification*

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

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

A travers la densification et le renouvellement urbain, Roquebrune s'engage à lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces à travers une politique vertueuse

Synthèse des surfaces consommatrices d'espaces naturels et agricoles

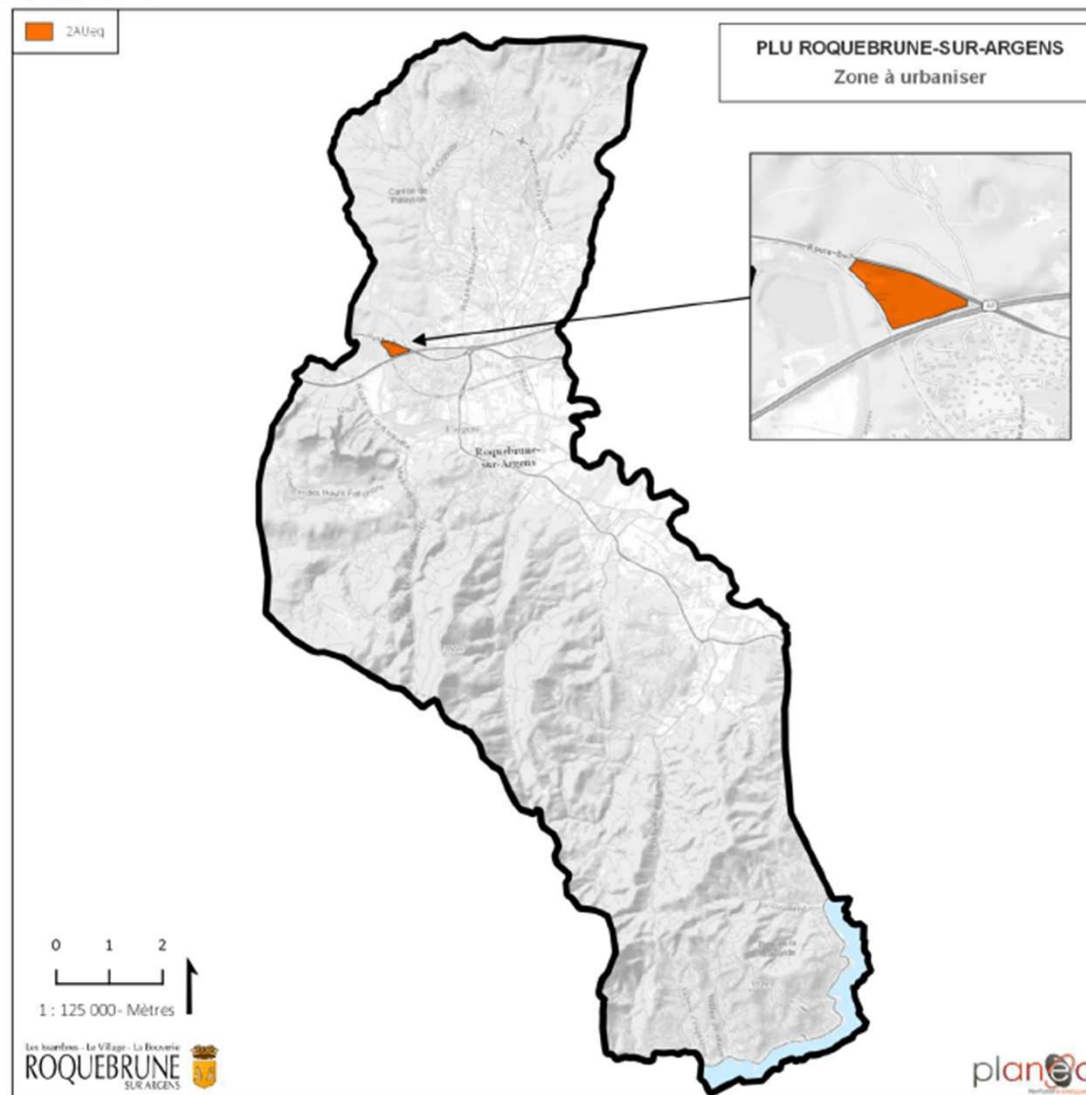
- Le PLU acte un objectif de modération de consommation d'ENAF de 80 ha au total soit près de - 63% de consommation d'espaces par rapport à la période de référence des 10 dernières années
- Les extensions à vocation d'habitat et d'activités représentent 4,37 ha en surface brute soit 2,4% de consommation d'espace

PROJET PLU Roquebrune-sur-Argens	surface brute ha
Densification habitat	22,70
Extension habitat	3,61
TOTAL habitat	26,31
Densification économie	3,3
Extension économie	0,76
TOTAL économie	4,06
ZONE 2AUeq	8,2
Emplacements réservés consommant des espaces naturels et agricoles	27
TOTAL équipements	35,20
TOTAL consommation ENAF	65,57

- Zone 2AU correspond aux secteurs d'urbanisation future destinée à une urbanisation différée → zone 2AUeq à vocation d'équipement
- Couvre 0,08% du territoire soit 8,28 ha

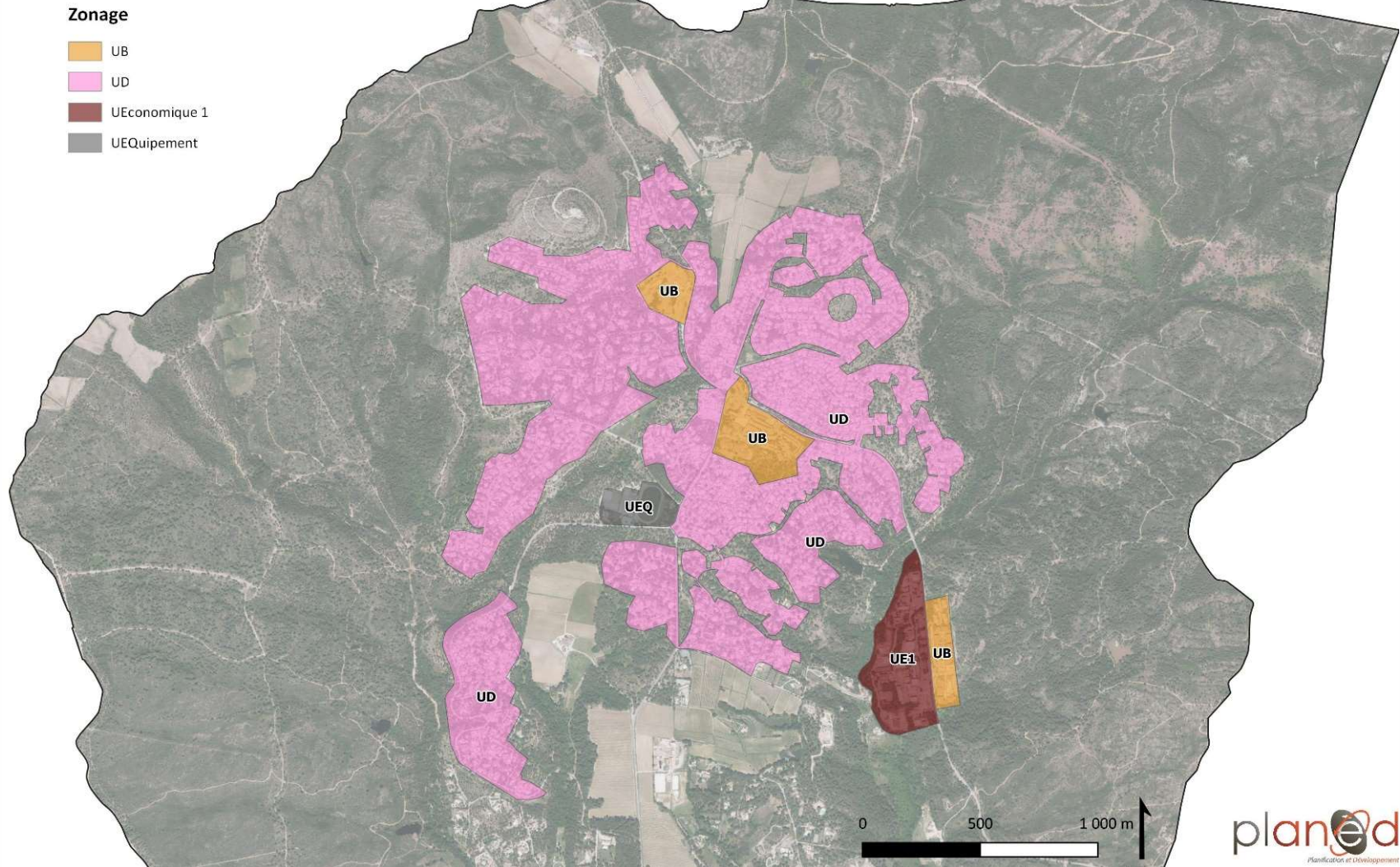


La zone AU



- Zone 2AU correspond aux secteurs d'urbanisation future destinée à une urbanisation différée → zone 2AUeq à vocation d'équipement
- Couvre 0,08% du territoire soit 8,28 ha

PLU Roquebrune-sur-Argens - Zoom La Bouverie



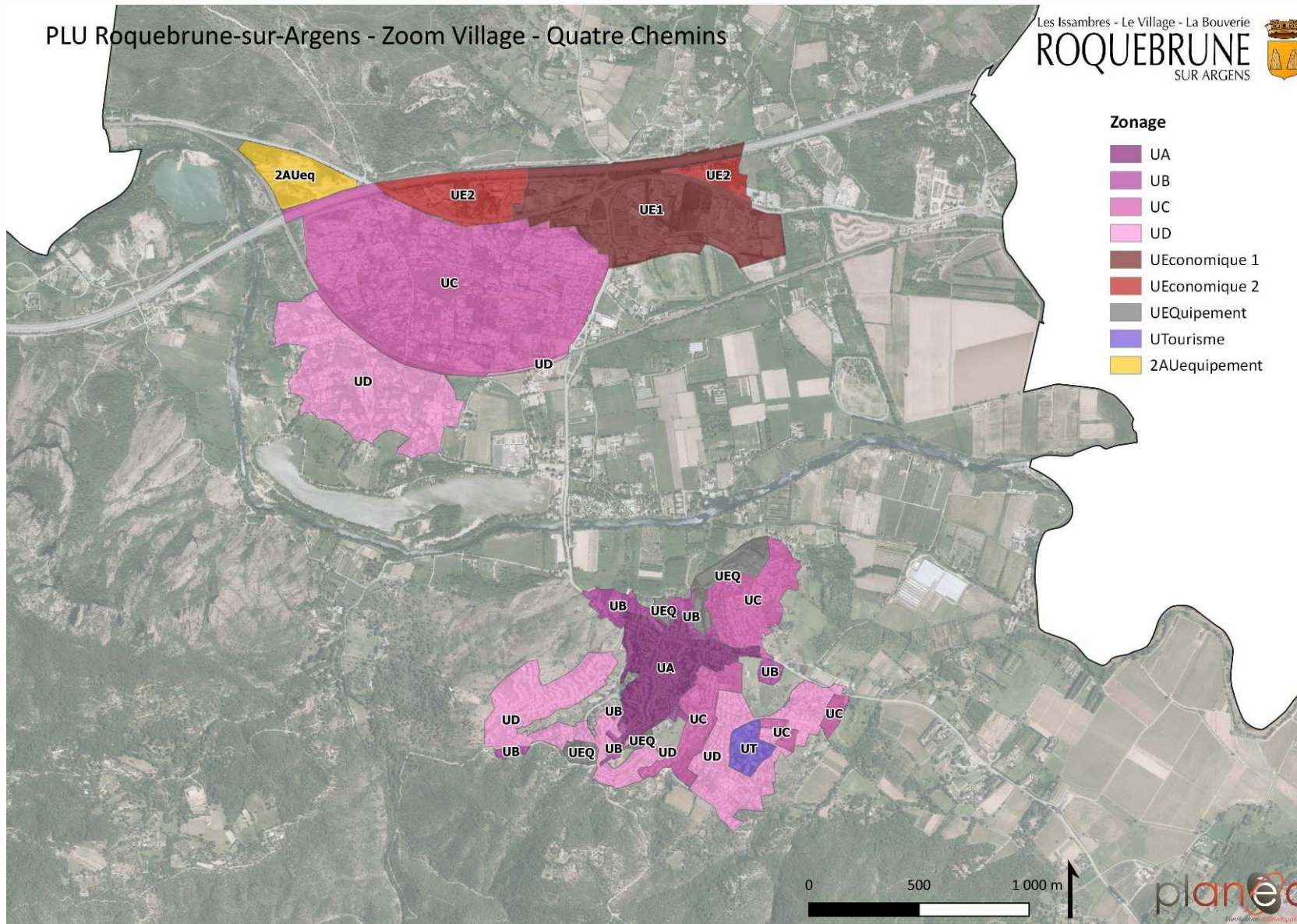
PLU Roquebrune-sur-Argens - Zoom Village - Quatre Chemins

Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
 SUR ARGENS



Zonage

- UA
- UB
- UC
- UD
- UEconomique 1
- UEconomique 2
- UEQuipement
- UTourisme
- 2AUequ

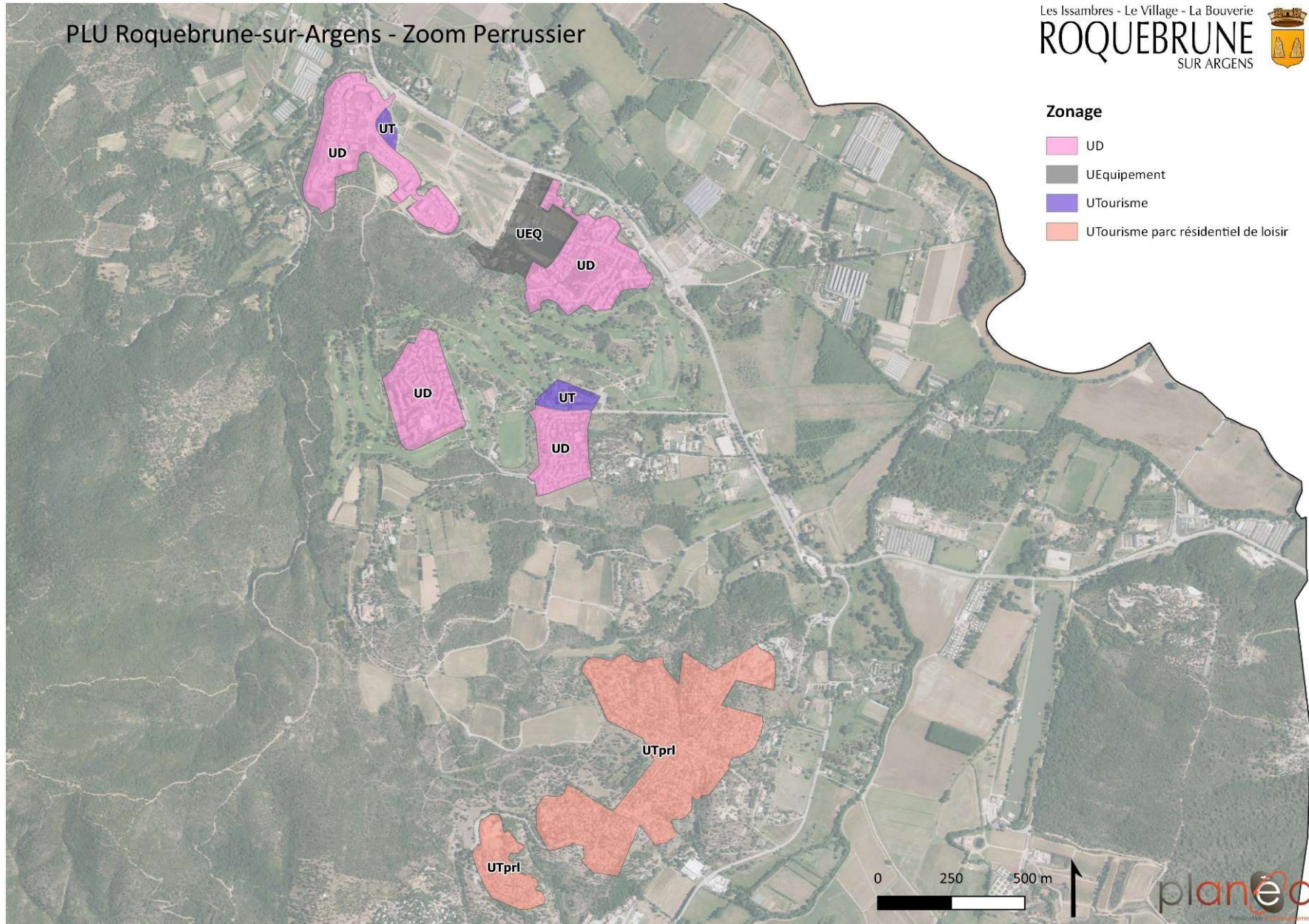


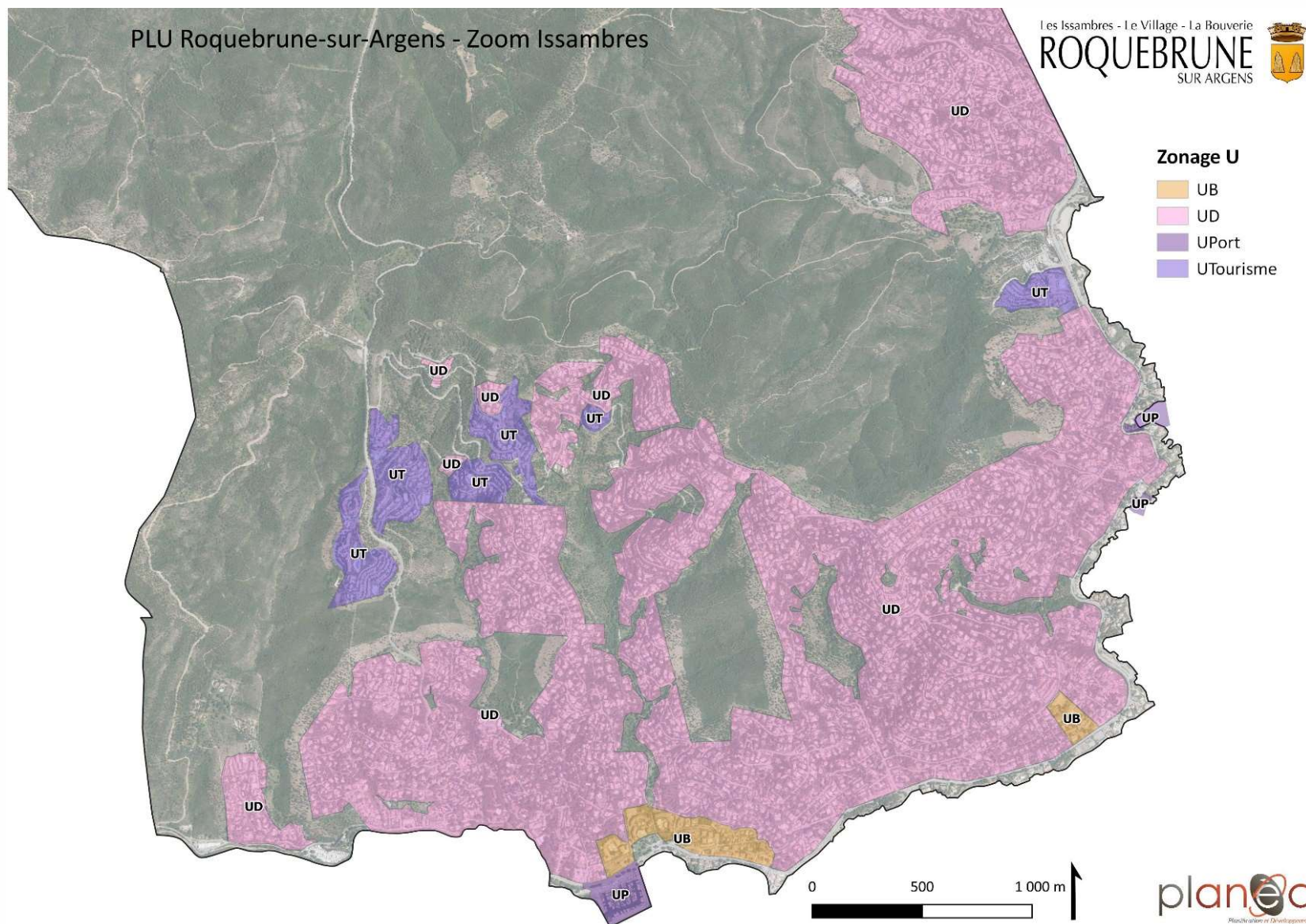
PLU Roquebrune-sur-Argens - Zoom Perrussier



Zonage

- UD
- UEquipement
- UTourisme
- UTourisme parc résidentiel de loisir





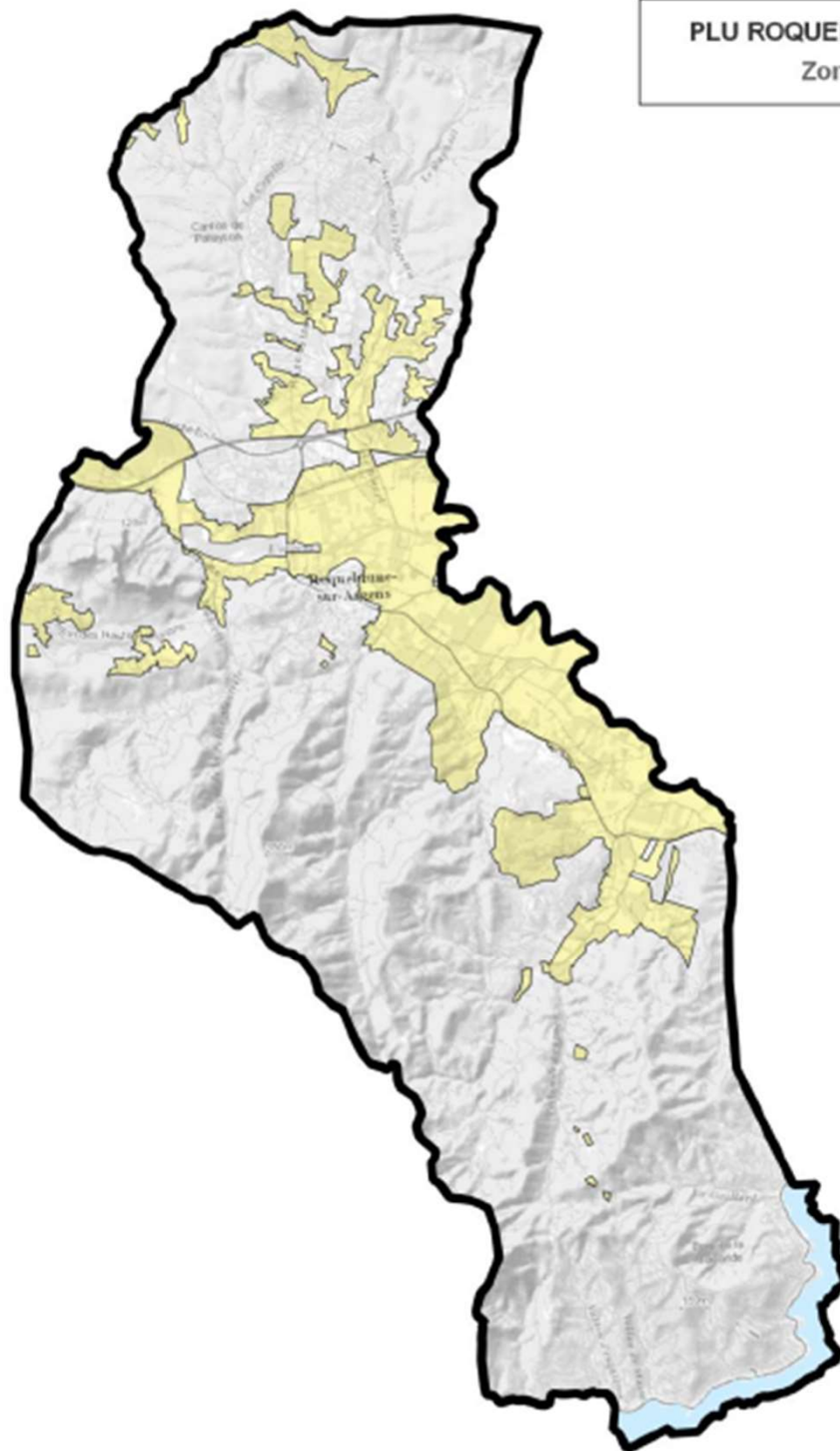
1. Rappel de la procédure et des objectifs politiques
2. Synthèse du diagnostic
3. Stratégie politique du PLU
4. Modération de la consommation d'espace des ENAF
- 5. Les dispositions de la zone A**
6. Les dispositions de la zone N
7. Changement de destination



Règlement de la zone A

Aa

PLU ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Zones agricoles



Zone

Principes généraux

Zone Aa

Construction nouvelle
autorisée pour la
destination exploitation
agricole
Constructibilité limitée
de l'existant

Surface
en ha

2075,6 ha soit 19,4% du
territoire

0 1 2
1 : 125 000 - Mètres

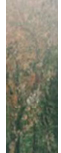
Les Baux - Le Village - La Boquerie
ROQUEBRUNE
SUR-ARGENS

planed
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

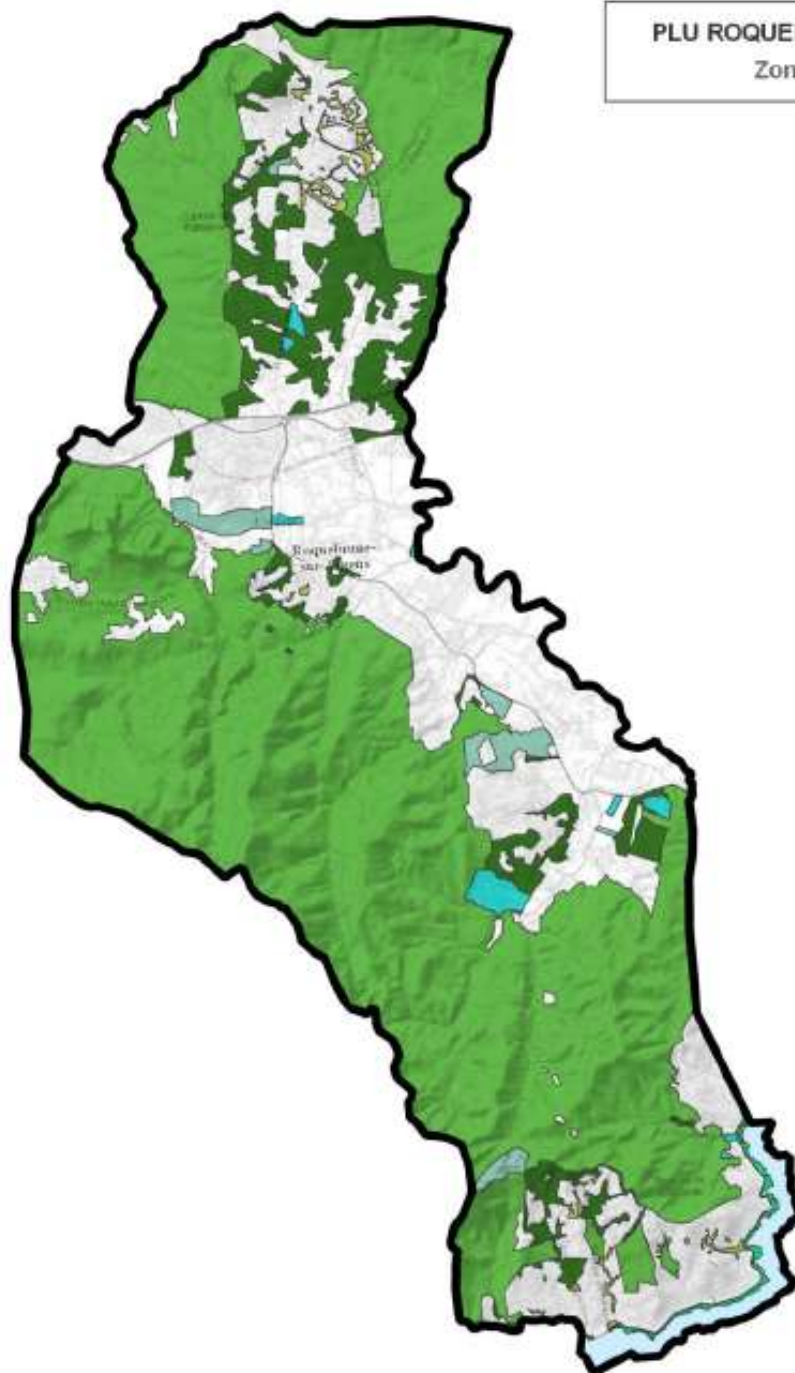
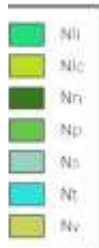
Règlement de la zone A et le secteur Aa

Aa	Destination	Emprise au sol	Hauteur des constructions
Correspond les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Concernant les critères de l'exploitation agricole, il convient de se reporter en annexe du règlement.	AUTORISE - Les bâtiments et équipements d'exploitation nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles s'ils existent - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ; - les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole. - les constructions à usage de logement salarié sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole - les constructions à usage d'agritourisme comme les ferme auberge, ferme pédagogique ou accueil sur les exploitations, etc.	Non réglementée sauf pour les annexes (hors piscine) dont l'emprise au sol est limitée à 10% du bâti existant	- Habitation : 7 m ; - Bâtiment technique : 10 m. Une exception ponctuelle à cette règle peut être autorisée en cas d'exigence technique particulière liée à la nature ou au caractère de la construction. - Annexe : 3 m à l'égout du toit
	LOGEMENT Extensions et constructions annexes Surface de plancher : supérieure ou égale à 50m² Surface de plancher totale des extensions et des constructions inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction Emprise au sol totale (extensions + annexes) : inférieure ou égale à 250m²		
	TOURISME 6 emplacements maximum de camping/caravaning		
	INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.		

1. Rappel de la procédure et des objectifs politiques
2. Synthèse du diagnostic
3. Stratégie politique du PLU
4. Modération de la consommation d'espace des ENAF
5. Les dispositions de la zone A
- 6. Les dispositions de la zone N**
7. Changement de destination



Rappel du règlement des zones A et N



PLU ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Zones naturelles

Zone	Principes généraux
Zone Nn	Constructions légères relatives aux activités de pastoralisme dans le respect des paysages (793,8 ha)
Zone Np	Constructions légères relatives aux activités de pastoralisme dans le respect des paysages (6280,2 ha)
Zone Nv	Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages (58,8 ha)
Surface en ha	7384 ha soit 69% du territoire

En plus de ces sous-secteurs, il existe les sous-secteurs suivants :

- Ns : zones dédiées à l'accueil d'activités liées au sport et aux loisirs (141,9 ha)
- Nt : secteurs dédiés aux camping et caravanning (73,4 ha)
- Nli : zones littorales des Issambres (35,4 ha)
- Nlc : zone spécifique pour les plages concédées (2,1 ha)

0 1 2
1 : 125 000 - Mètres

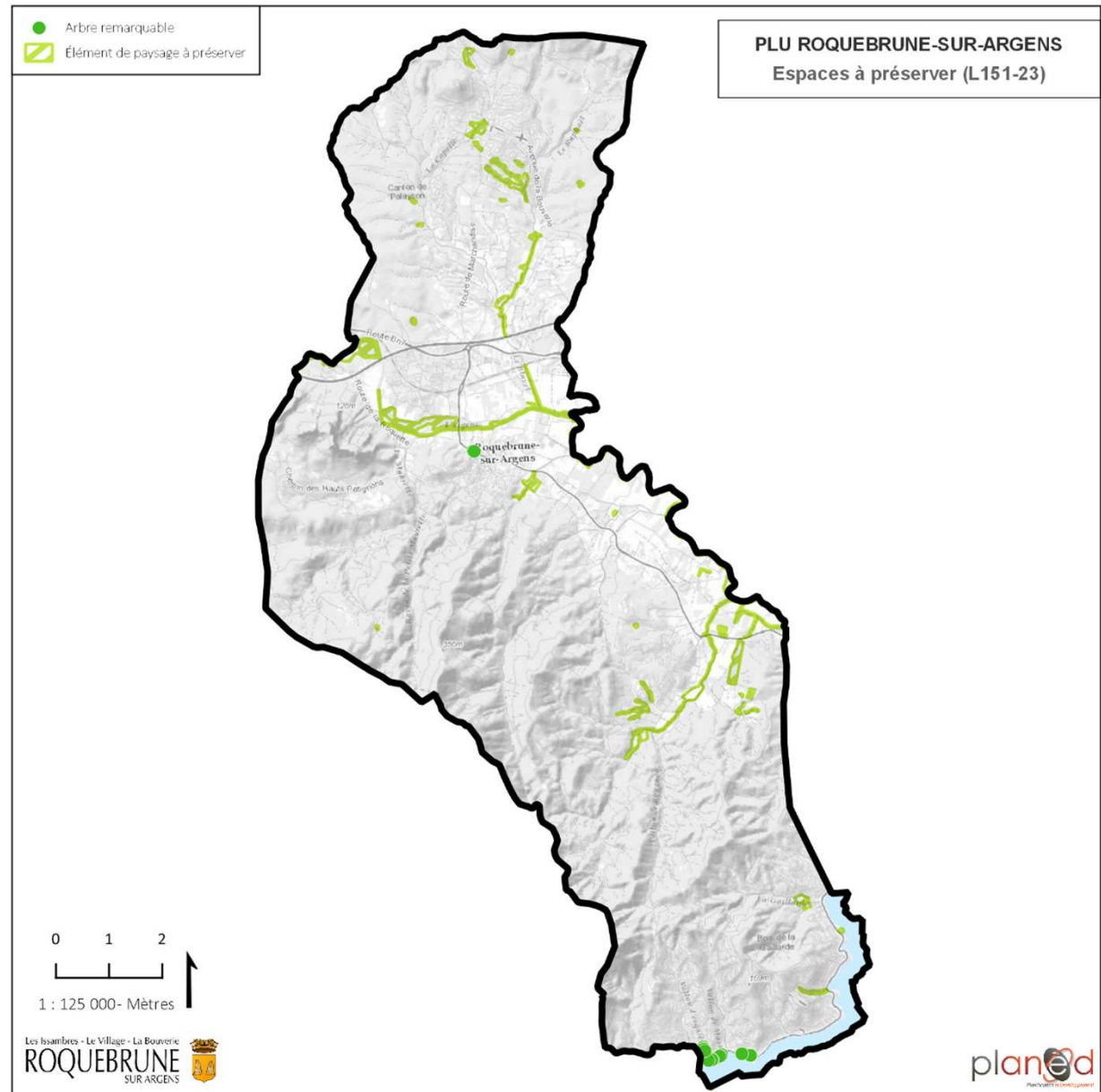
Rappel du règlement des zones A et N

N	Destination	Emprise au sol	Hauteur des constructions
Nn Correspond aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels	AUTORISE SOUS CONDITIONS Les abris légers, relatifs aux activités de pastoralisme dans le respect de l'équilibre des paysages - les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination «Logement» sont autorisées à conditions : - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site; - et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50m²; - et que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU; - et que l'emprise au sol totale (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à 250m² - la construction d'une seule annexe par parcelle ou tènement foncier dans la limite de 20 m² de surface de plancher et en l'absence d'une annexe existante à date d'approbation du PLU, l'annexe sera réalisée uniquement en extension de l'habitation principale.	Non réglementée ES max 10% de l'existant pour les annexes	La hauteur absolue ne doit pas excéder 7 m max
Np Correspond aux espaces naturels remarquables de la commune à protéger	AUTORISE SOUS CONDITIONS Les abris légers, relatifs aux activités de pastoralisme dans le respect de l'équilibre des paysages (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux) Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Non réglementée	La hauteur absolue ne doit pas excéder 7 m max

Rappel du règlement des zones A et N

N	Destination	Emprise au sol	Hauteur des constructions	Coefficient de perméabilité
Nli Correspond aux ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagements des plages ou de leur protection (digues, pontons) aux installations balnéaires, aux équipements sanitaires, ainsi qu'aux équipements sportifs et aires de jeux dans le secteur des Issambres.	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : sous conditions règlement - les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagement des plages, et de leur protection (digues, pontons, etc...) ; - les plagistes, les installations sanitaires ainsi que les équipements sportifs et aires de jeux liés à l'animation des plages, et les équipements de surveillance piscine et annexe (20 m² max)	Non réglementée	La hauteur sera équivalente aux constructions environnantes	
Nv Correspond aux espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville.	AUTORISE Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Non réglementée	Non réglementée	

Les prescriptions des zones naturelles



Les prescriptions des zones naturelles



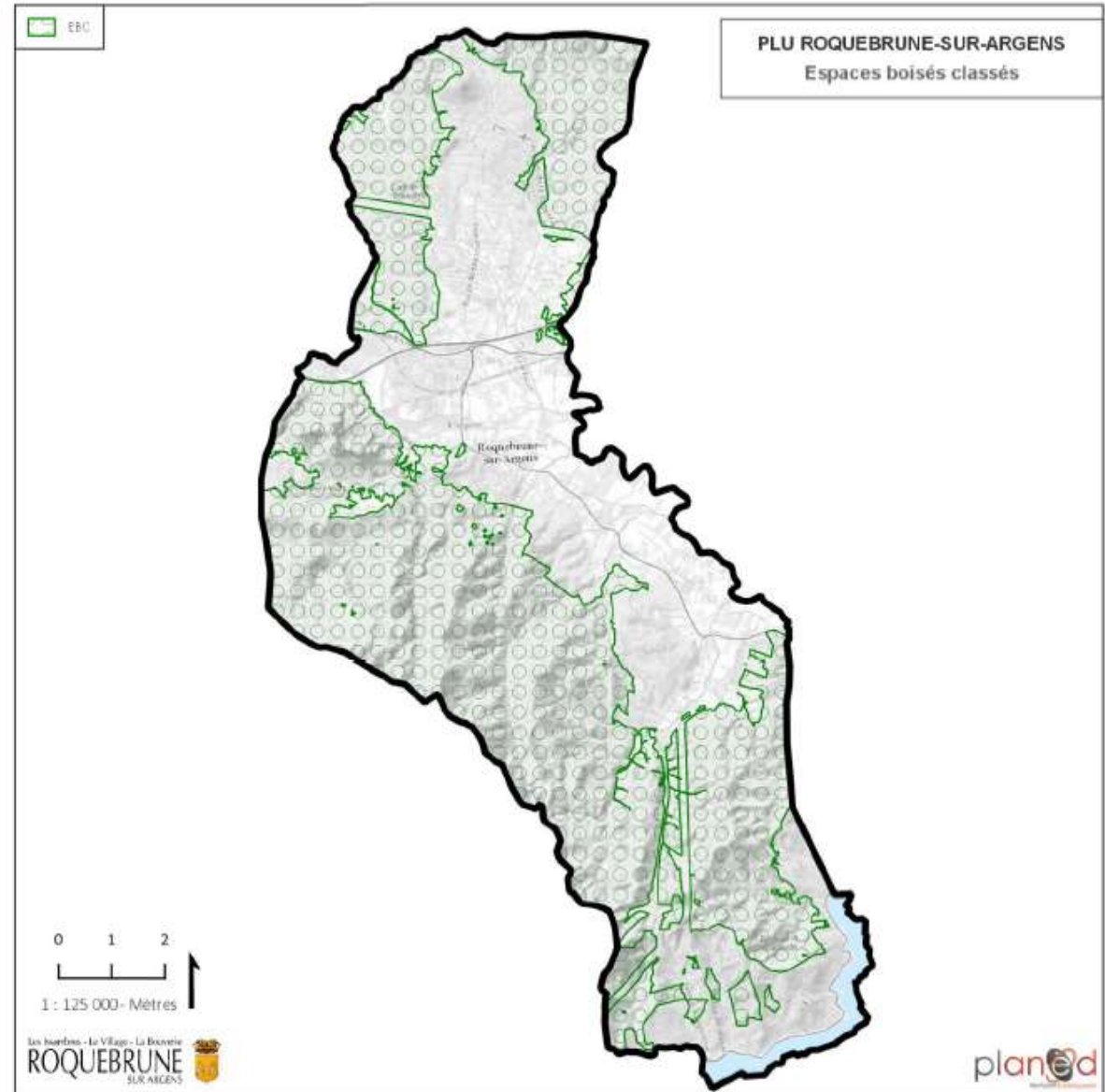
Les espaces boisés classés de « droit commun »

Application de l'article L113-1

Classification des espaces boisés, bois, forêts, à conserver, protéger ou créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés au titre de la loi Littoral

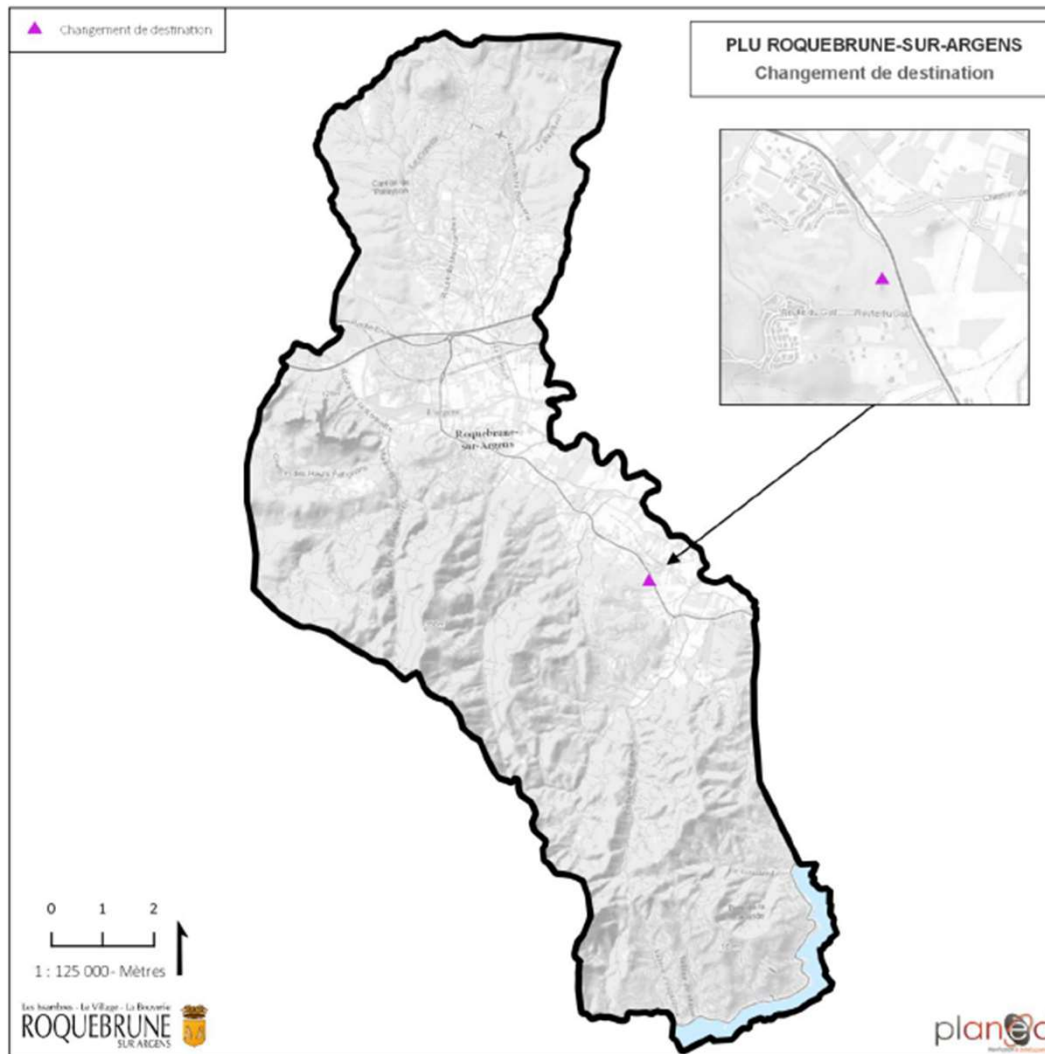
Application L121-27 du code l'urbanisme



1. Rappel de la procédure et des objectifs politiques
2. Synthèse du diagnostic
3. Stratégie politique du PLU
4. Modération de la consommation d'espace des ENAF
5. Les dispositions de la zone A
6. Les dispositions de la zone N
- 7. Changement de destination**

Changement de destination

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



- Construction identifiée → La ferme dite Aicardi
- Changement à vocation d'habitation dans la volonté de reconquête agricole de la basse Vallée de l'Argens → réhabilitation de la ferme en plusieurs logements à destination des agriculteurs et des saisonniers
- → Projet hameau agricole avec la CAVEM

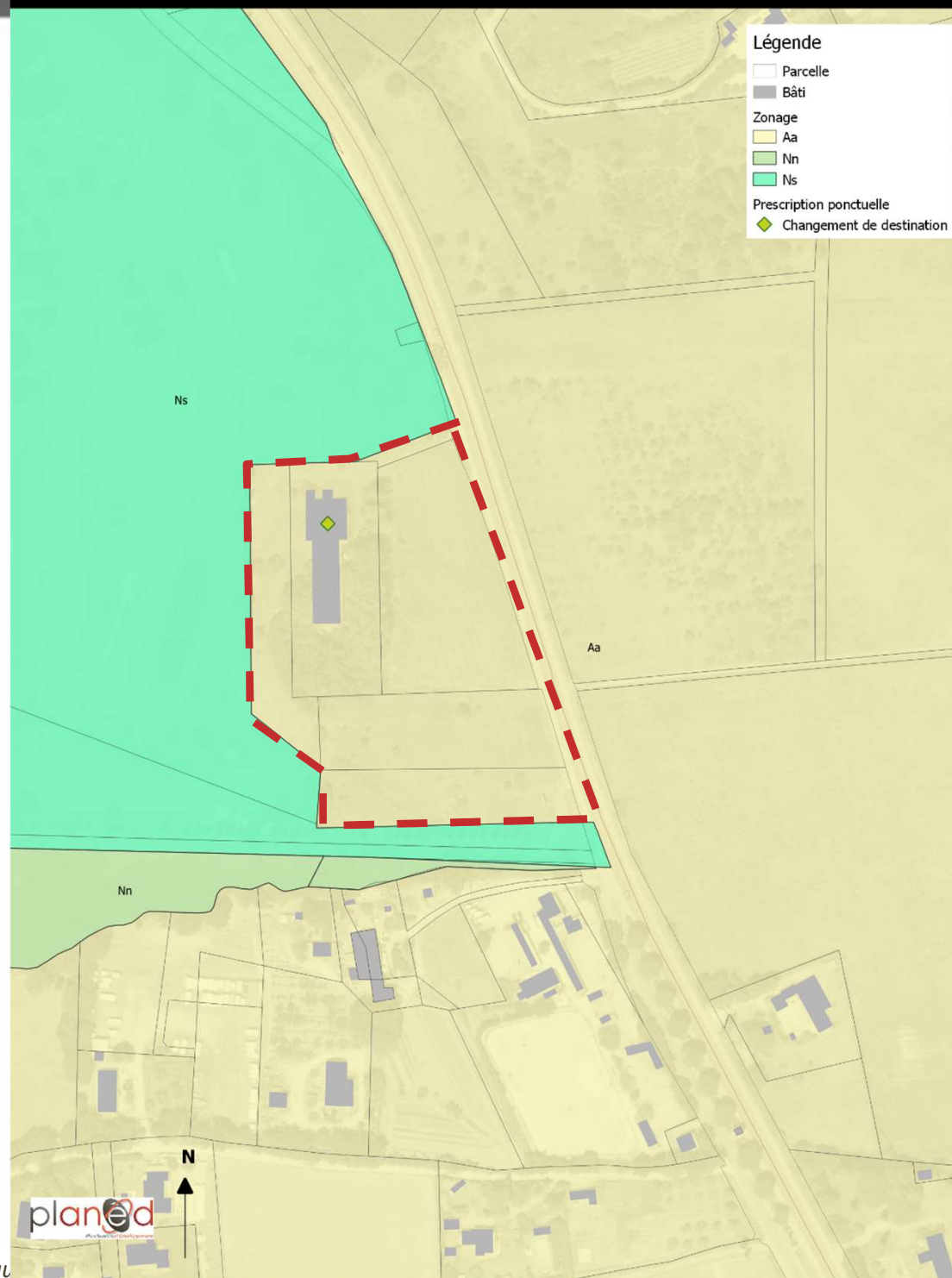
Changement de destination

Zoom sur le projet hameau agricole / avec la CAVEM

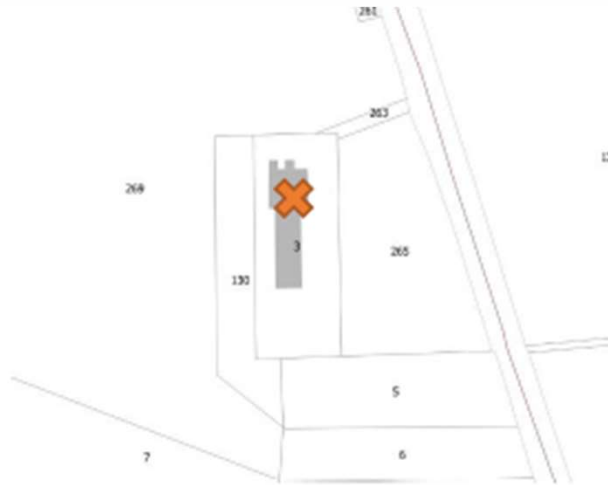
- Objectif : réinstallation d'agriculteurs impactés régulièrement par les crues et par l'installation de jeunes agriculteurs.
- Le projet : réhabilitation d'une ancienne bastide pour accueillir 8 familles + création de locaux techniques sur la parcelle.
- Estérel Côte d'Azur Agglomération a conventionné avec l'EPF PACA pour un portage des 27 hectares de terres agricoles situées à l'Est de la route

Traduction dans le PLU :

- Changement de destination pour la bastide
- Zone Aa



Changement de destination



Vue d'ensemble



Merci pour votre attention

