

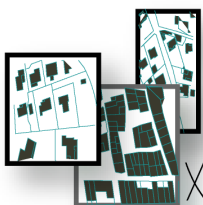


COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°2

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Cabinet
XG Conseil

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



Préambule

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

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

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

Une nouvelle procédure de modification du PLU est aujourd'hui engagée afin notamment :

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



Contexte légal et déroulement de la procédure

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

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

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

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

Il est au préalable notifié aux Personnes Publiques Associées.

En l'espèce :

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

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

1. Confortement et diversification de l'activité économique agricole

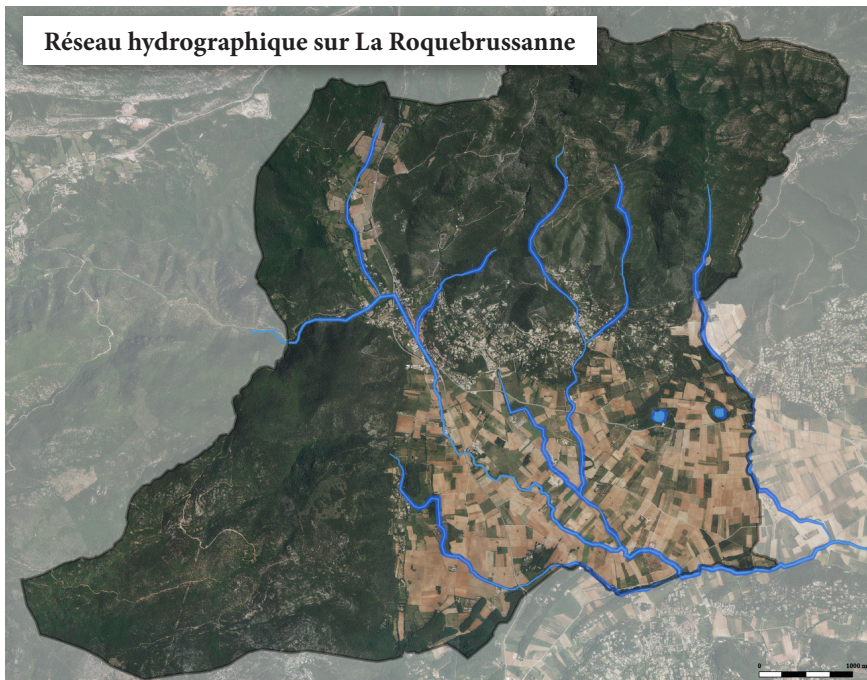
1.1. Rappels

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

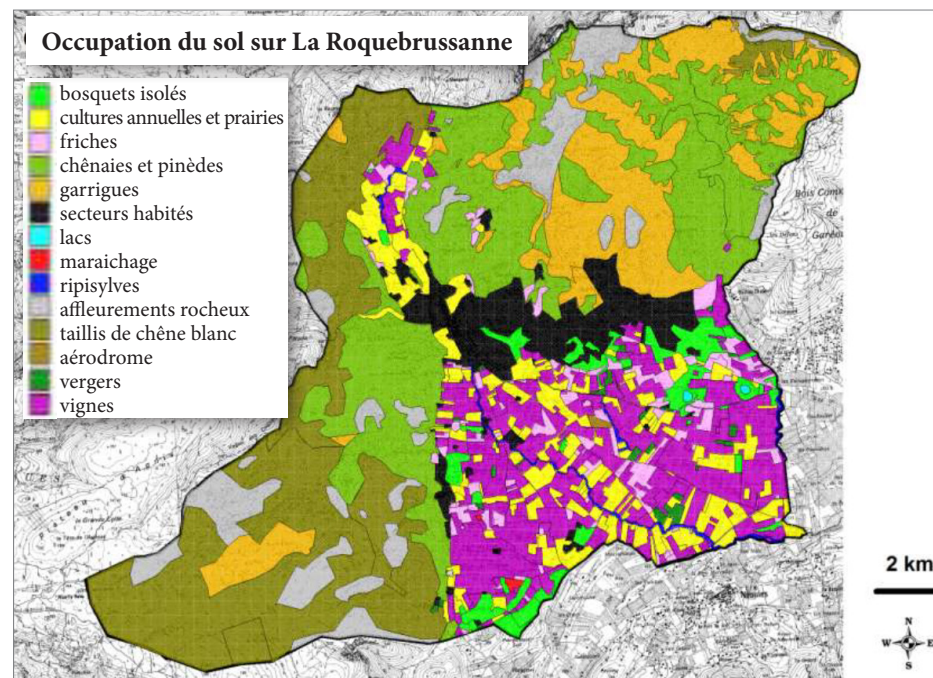
- d'une part la vaste plaine de l'Issole qui occupe tout le quart Sud-Est du territoire communal et qui présente une grande homogénéité paysagère et fonctionnelle
- et d'autre part la plaine de Lamanon, en partie Nord-Ouest du territoire communal et qui correspond à une plaine orientée Nord-Sud, assez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

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

Réseau hydrographique sur La Roquebrussanne



Occupation du sol sur La Roquebrussanne



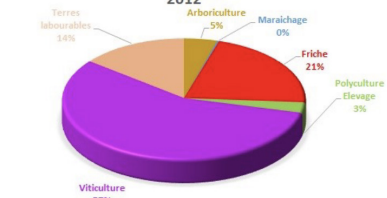
L'activité agricole sur la commune est consacrée par :

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

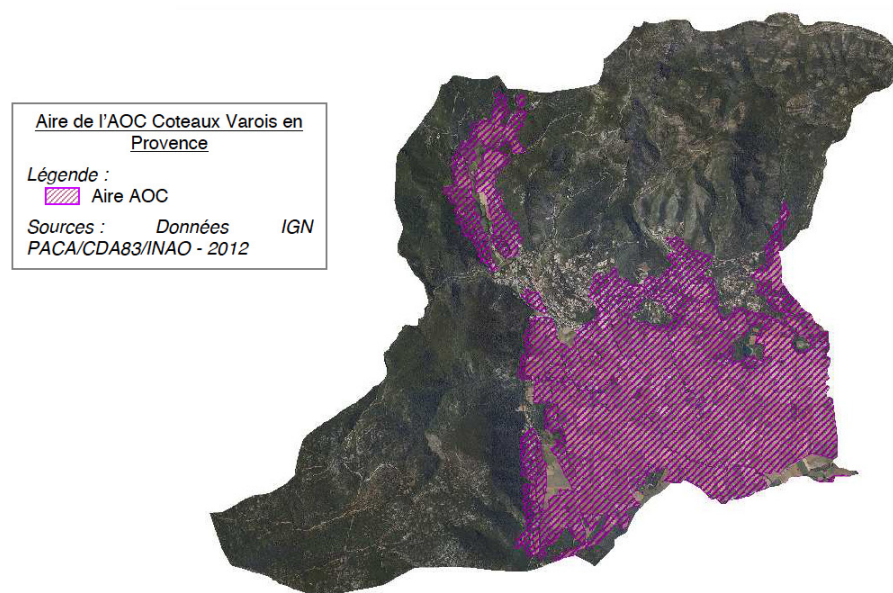
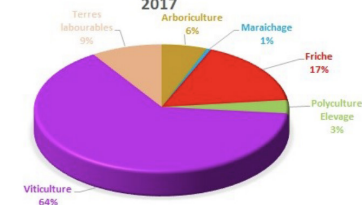
Un bilan de cette ZAP a été dressé en 2018 par la Chambre d'Agriculture du Var et fait notamment état d'une réduction des surfaces en friche (cf ci-contre), d'une poursuite des dynamiques d'installations (11 nouvelles installations depuis 2011), et d'une poursuite de la dynamique du marché foncier.

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

MODE OCCUPATION DES SOLS AGRICOLES EN 2012



MODE OCCUPATION DES SOLS AGRICOLES EN 2017

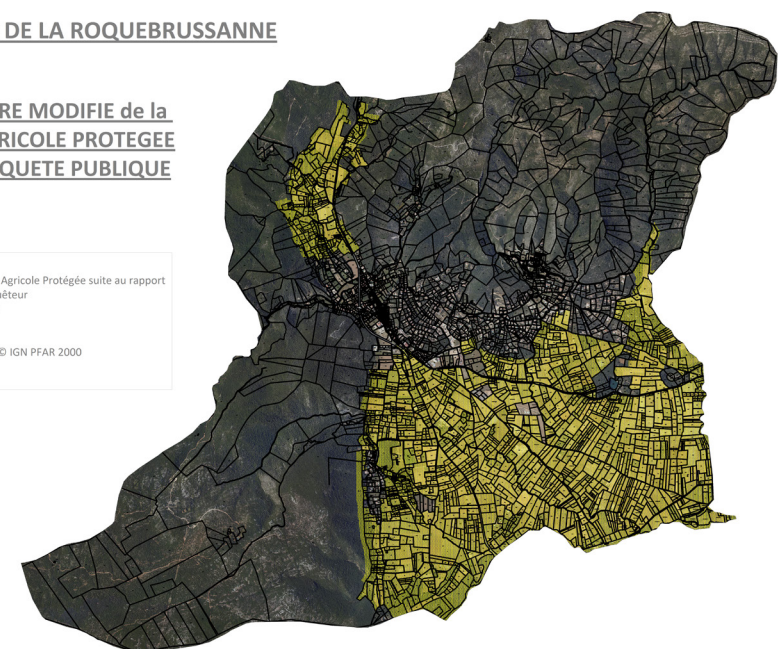


COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

PERIMETRE MODIFIE de la ZONE AGRICOLE PROTEGEE après ENQUETE PUBLIQUE

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

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

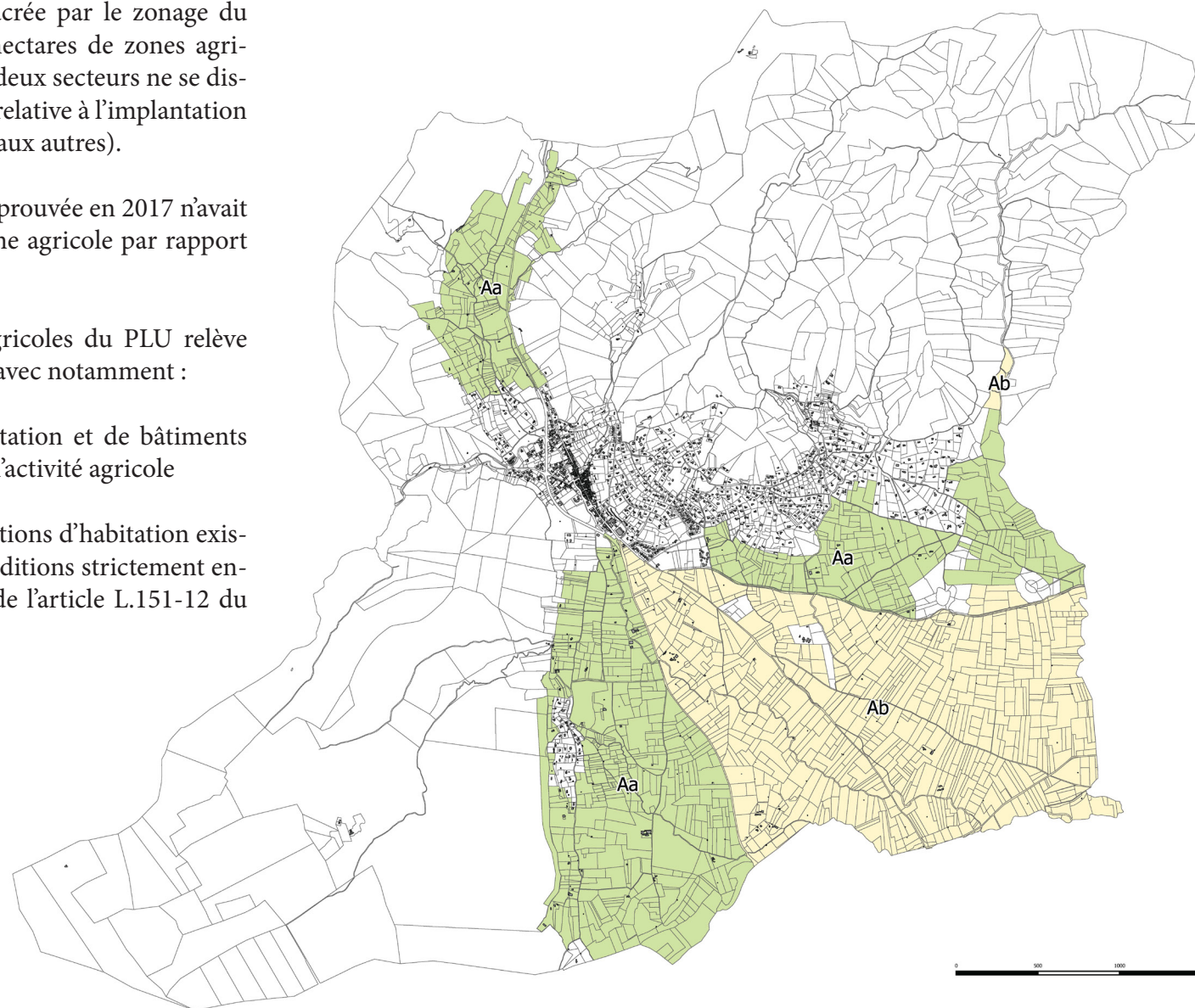


L'activité agricole est également consacrée par le zonage du PLU approuvé qui identifie 1114,55 hectares de zones agricoles, avec deux secteurs Aa et Ab (les deux secteurs ne se distinguant qu'en ce qui concerne la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres).

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

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

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

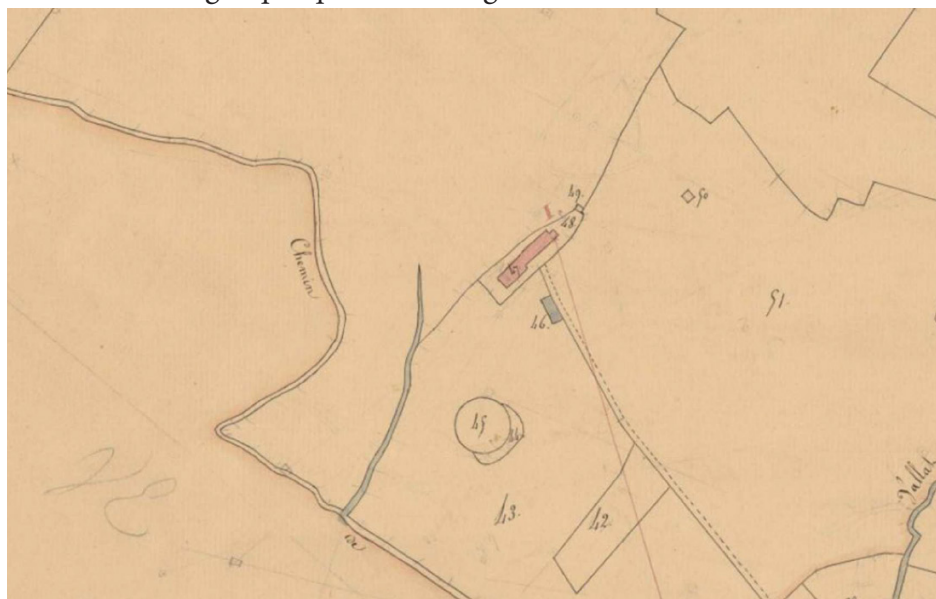


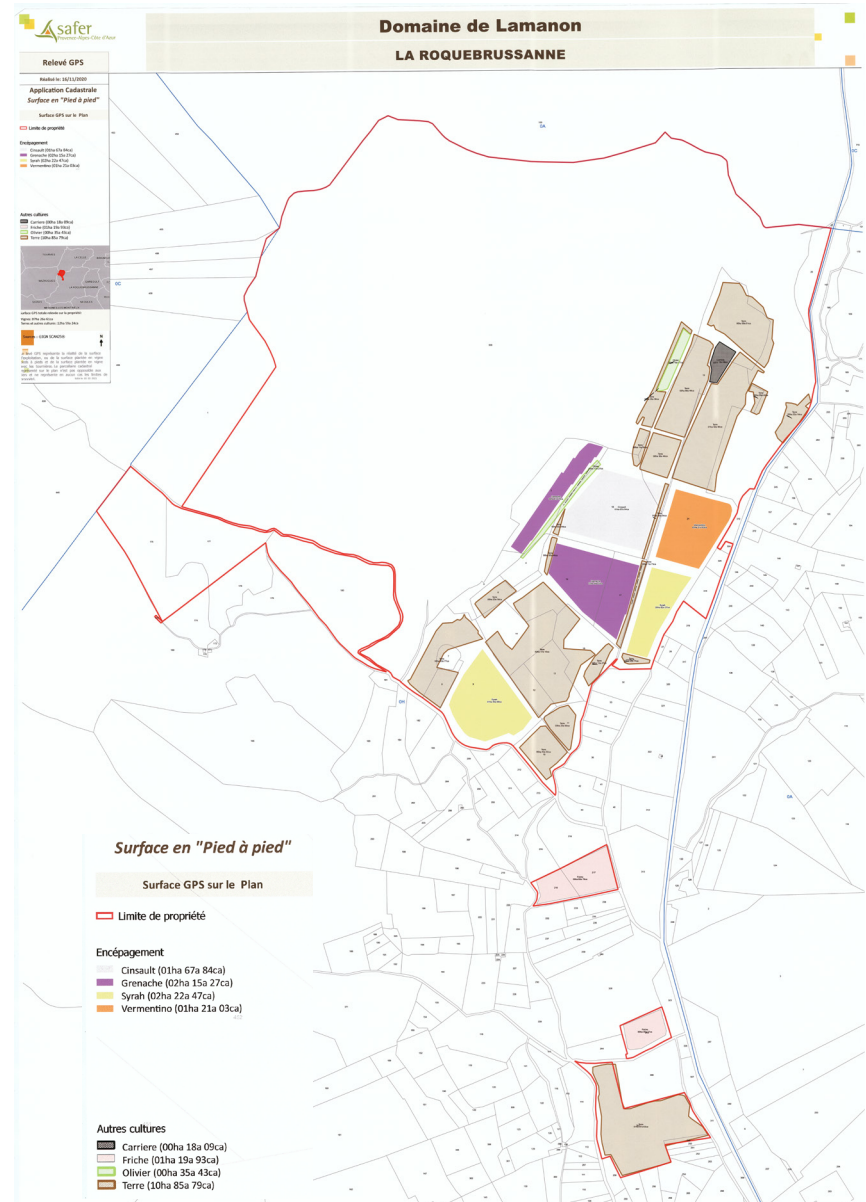
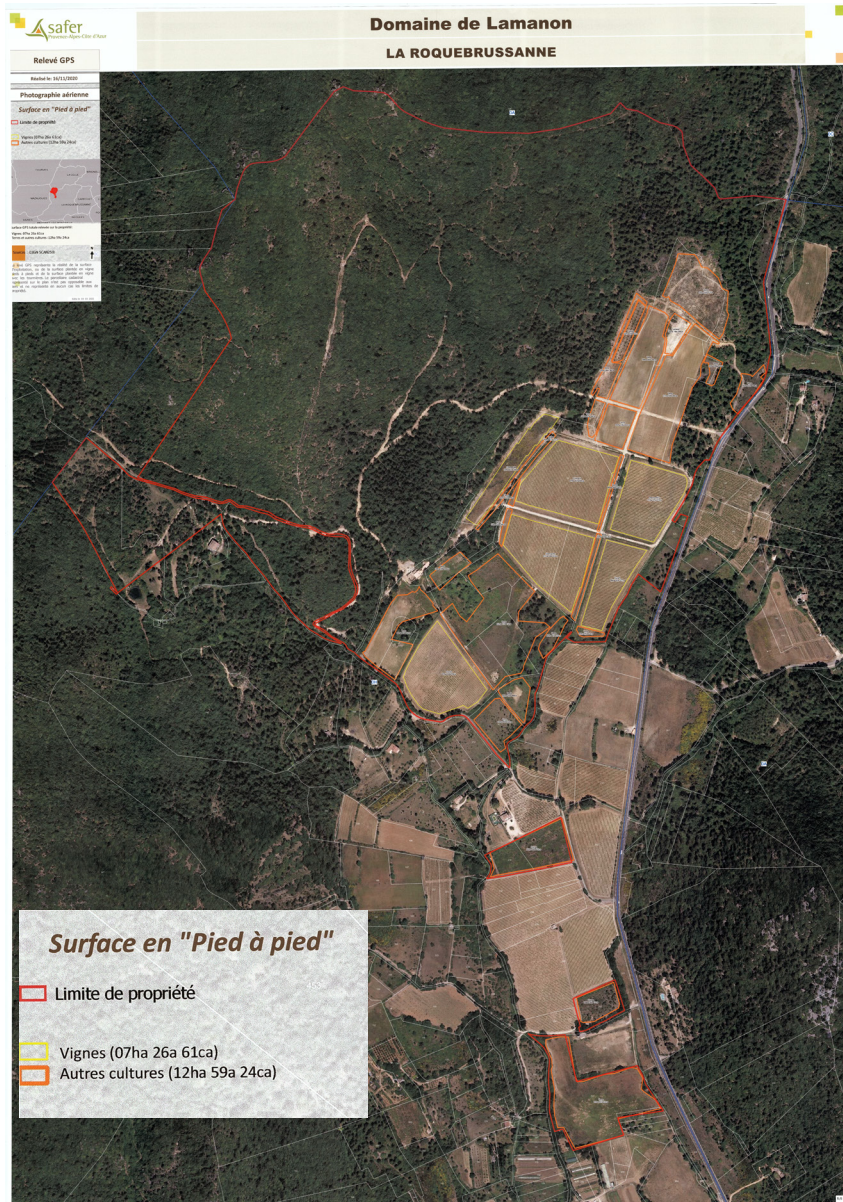
1.2. Un nouveau projet pour le domaine de Lamanon

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

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

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





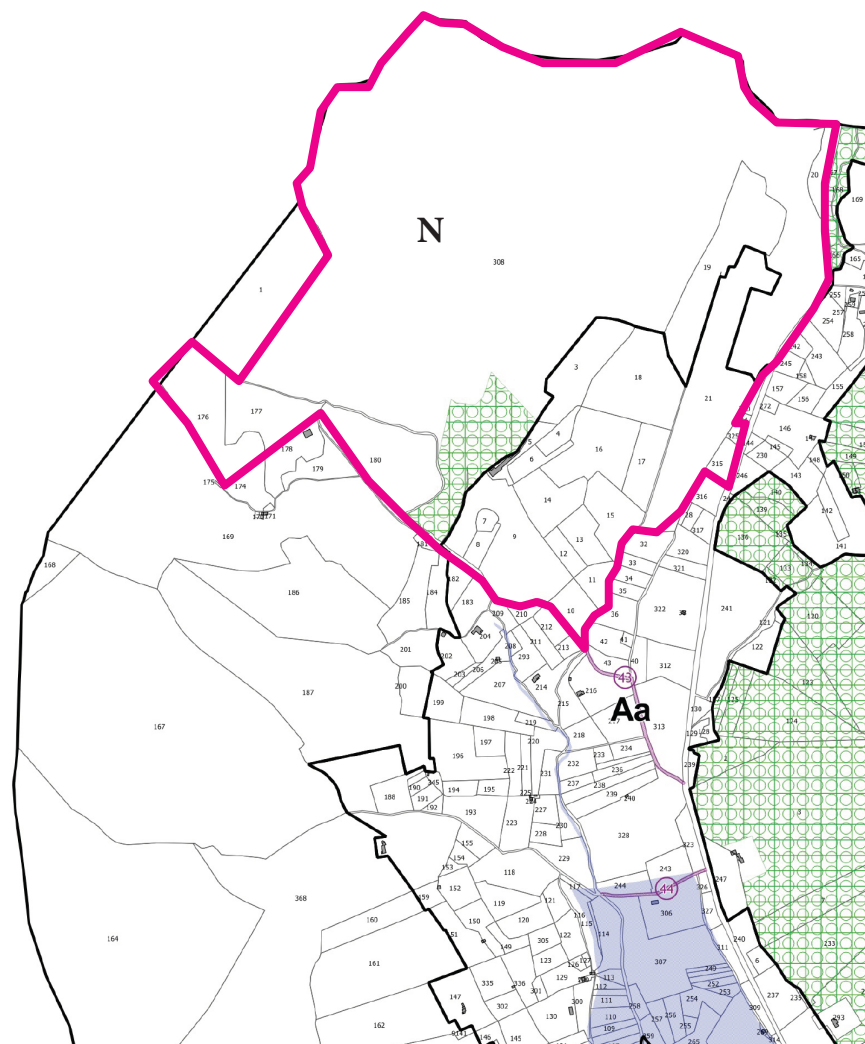
Un projet de reprise du domaine avait été initié au cours de la dernière décennie, avec notamment des replantations de vignoble et des aménagements paysagers, mais ce projet a périclité au fil du temps.

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

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

Le domaine est classé au niveau du PLU approuvé :

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



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

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

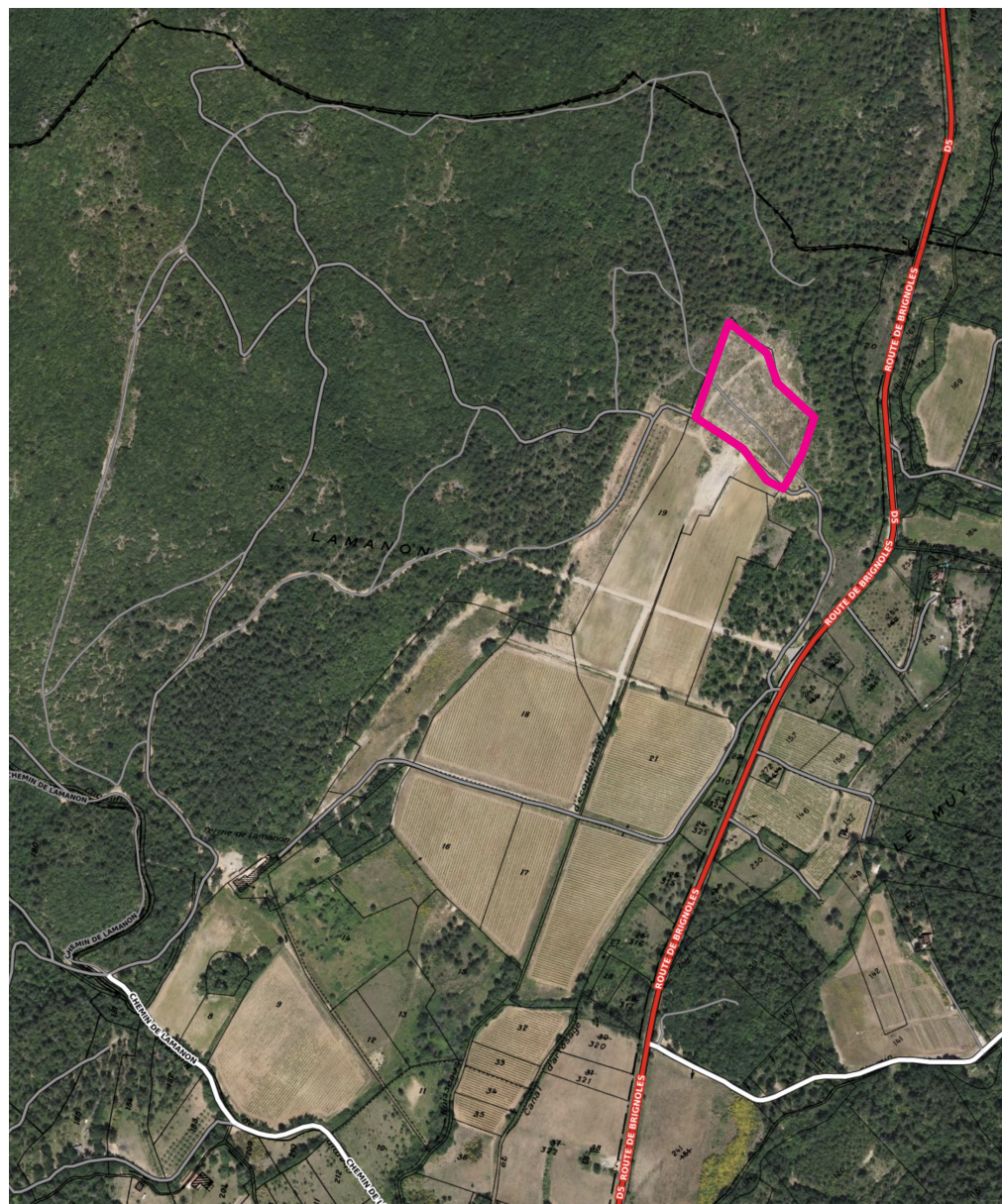
L'esquisse d'intention du projet est présentée ci-dessous.



(source : Lafourcade Architecture image d'illustration)



(source : Lafourcade Architecture image d'illustration)





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

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

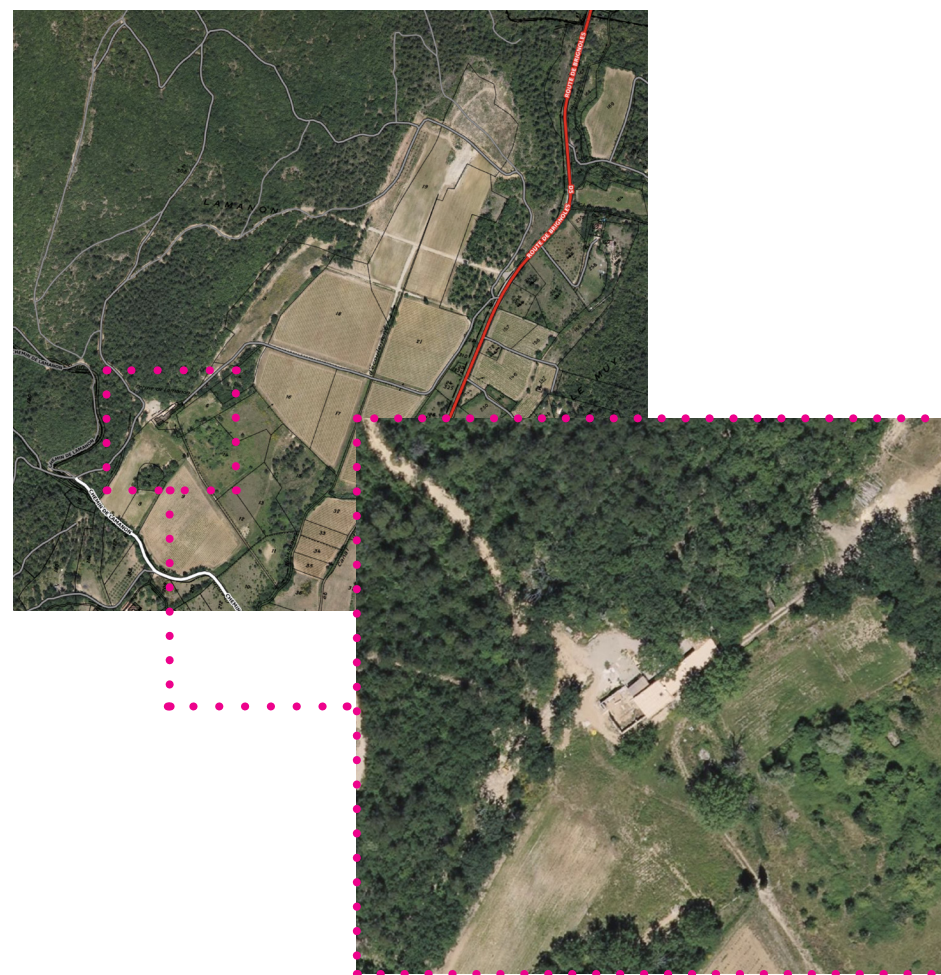
Le PLU approuvé étant antérieur à la loi ELAN de novembre 2018, il n'autorise en revanche pas les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles expressément visées par l'alinéa II de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme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

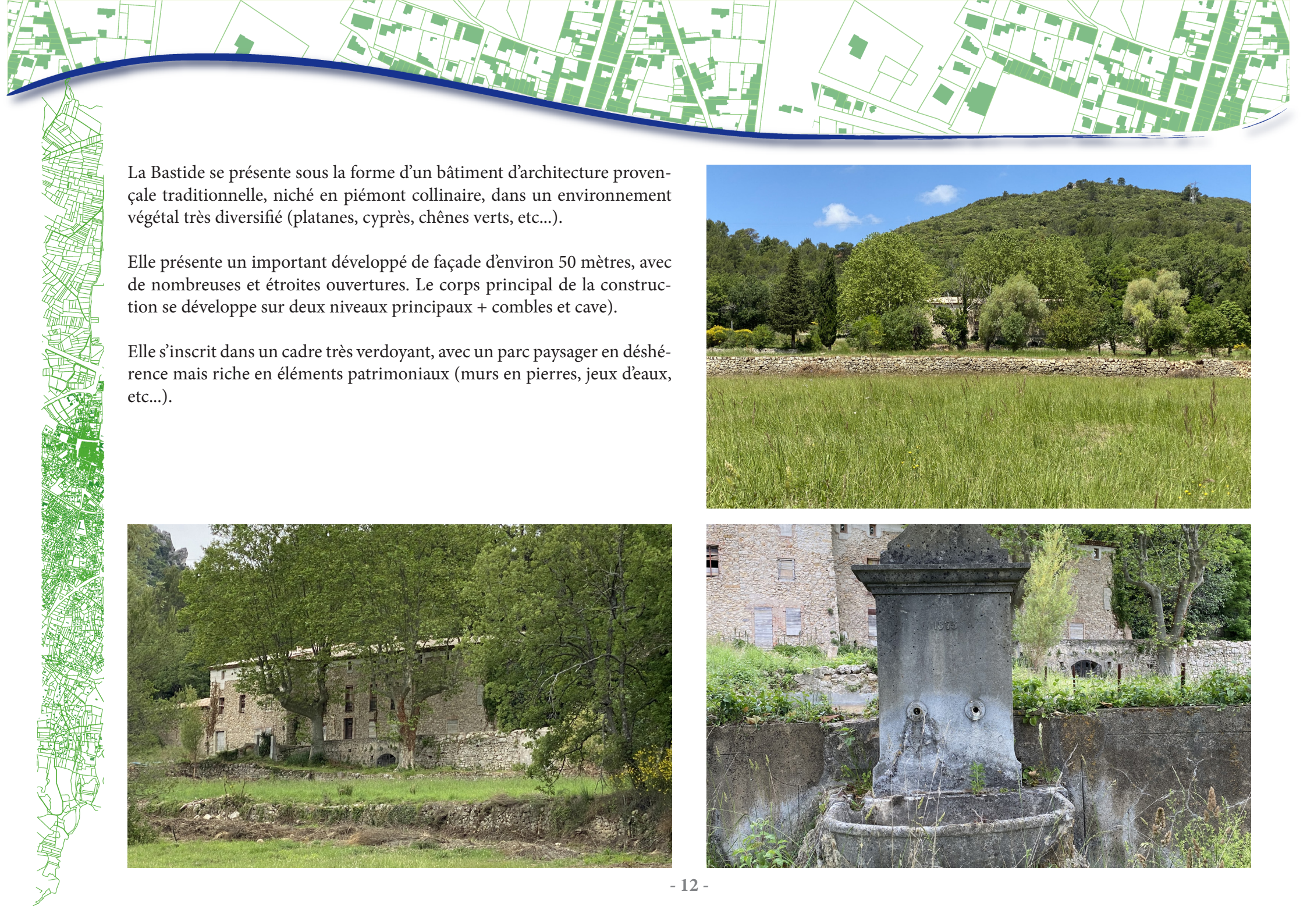
Dans une double logique d'actualisation des dispositions réglementaires du PLU et de faisabilité de création d'une nouvelle cave viticole participant à la renaissance du domaine de Lamanon, le règlement d'urbanisme est complété via la présente modification par le rajout d'un alinéa reprenant les nouvelles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

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

naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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






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

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

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





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

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

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



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

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

Le projet de rénovation s'inscrit sur l'emprise de la Bastide existante, sans extension et dans le respect des volumes existants.

L'objectif est de retrouver l'ordonnancement initial, dans une architecture simple mais élégante.

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

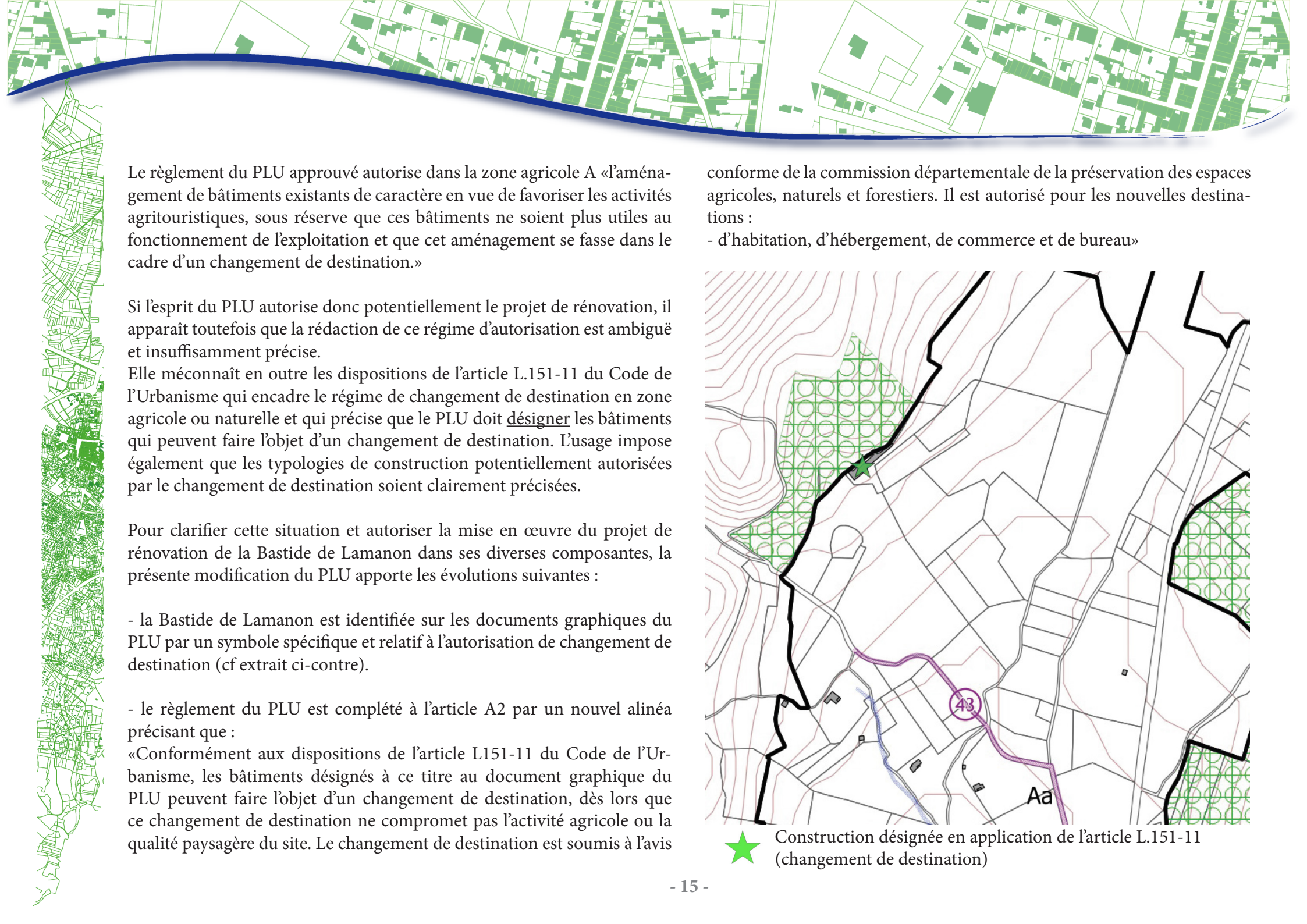
Parallèlement au projet de rénovation de la Bastide, il est également prévu une totale rénovation des espaces extérieurs (terrasses, etc...) et des jardins, dans la même logique de préservation et de réhabilitation des composantes patrimoniales et végétales.

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

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



(source : Lafourcade Architecture image d'illustration)



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

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

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

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

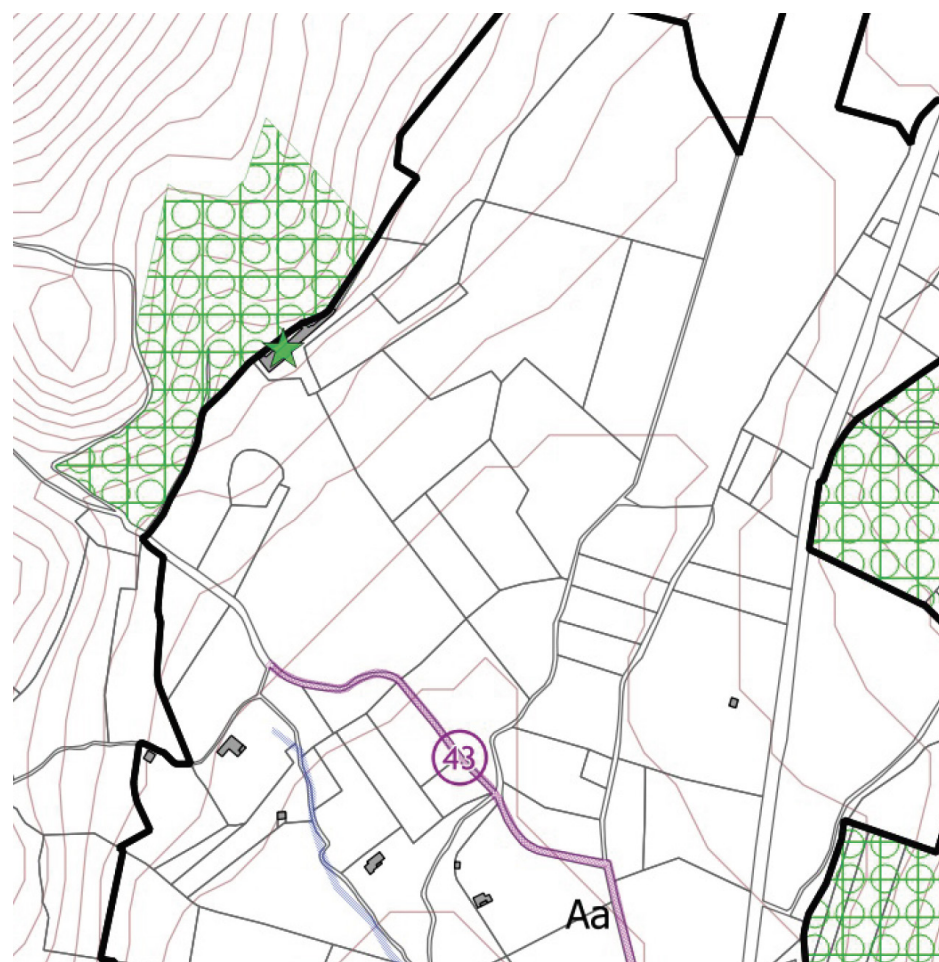
- la Bastide de Lamanon est identifiée sur les documents graphiques du PLU par un symbole spécifique et relatif à l'autorisation de changement de destination (cf extrait ci-contre).

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

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

conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il est autorisé pour les nouvelles destinations :

- d'habitation, d'hébergement, de commerce et de bureau»

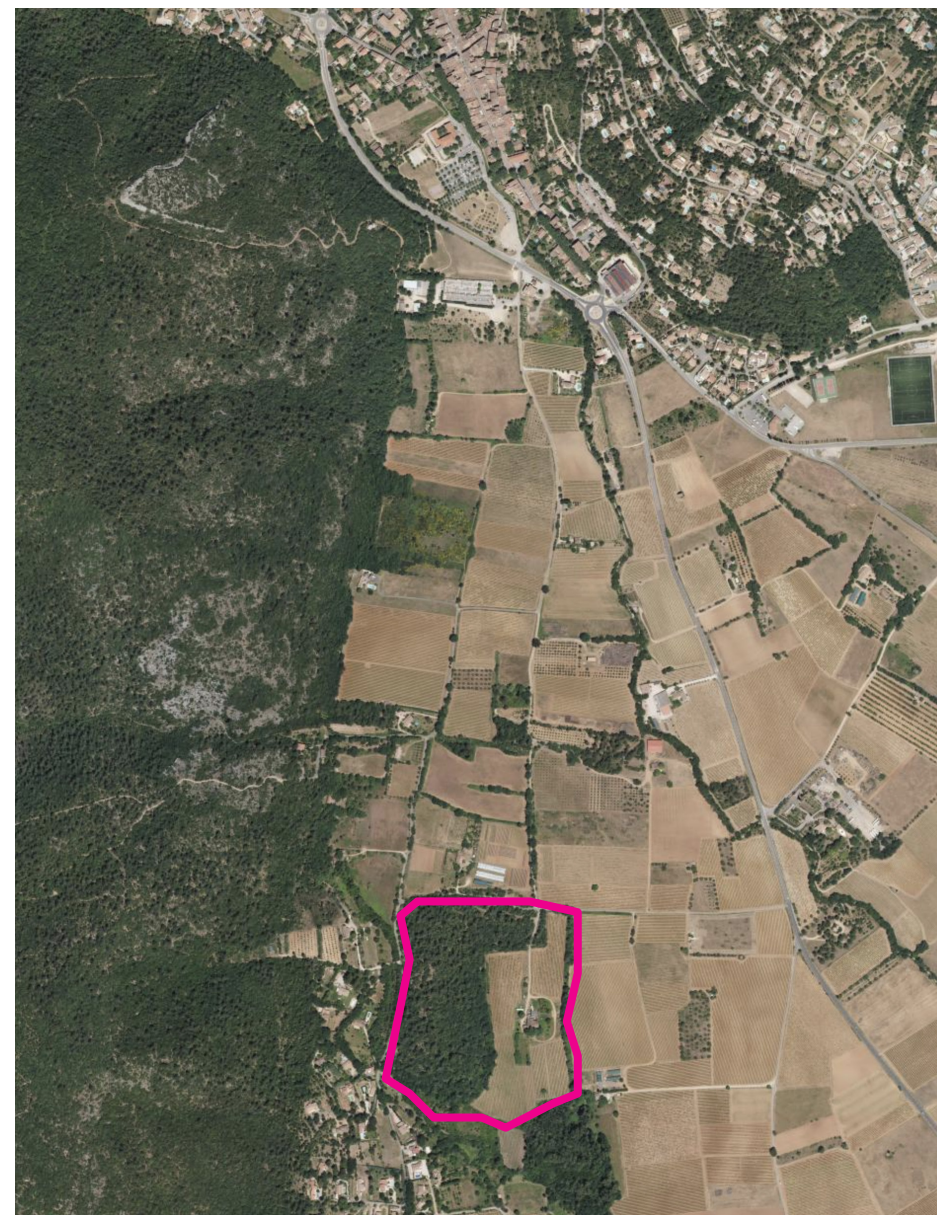
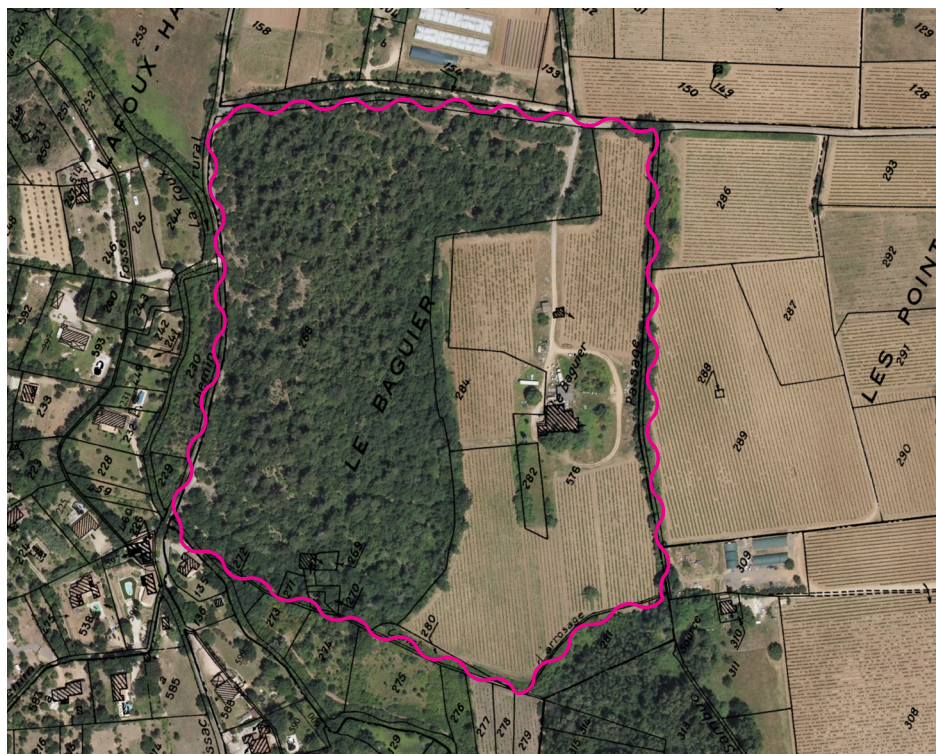




★ Construction désignée en application de l'article L.151-11 (changement de destination)

1.3. Un nouveau projet pour le domaine du Baguier

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

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





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

L'ensemble présente un caractère vétuste et peu fonctionnel.



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

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

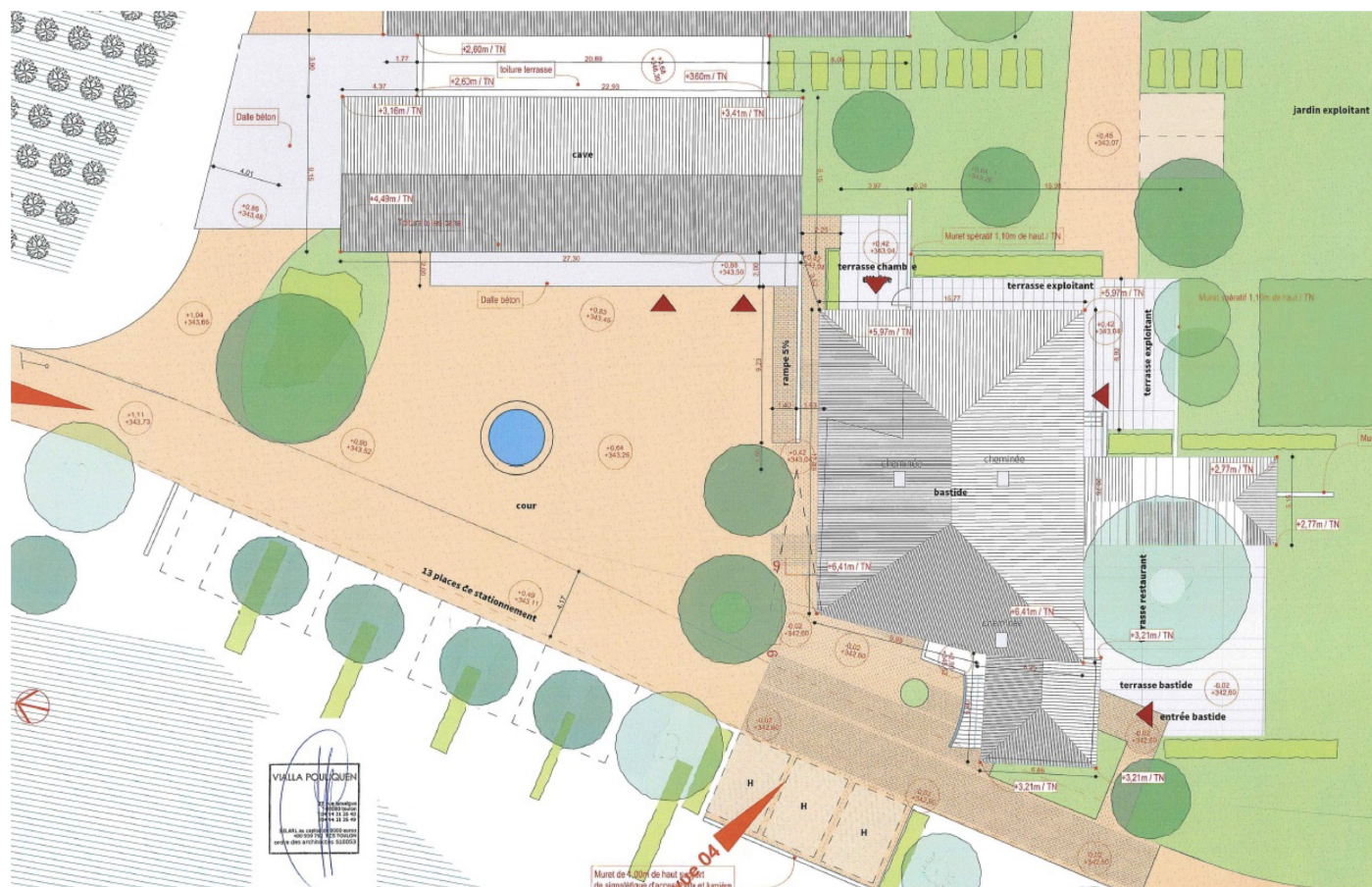
La cuverie sera positionnée perpendiculairement à la bastide et formera une cour au centre de laquelle sera placée une fontaine. Le volume de la cuverie est simple et allongé.

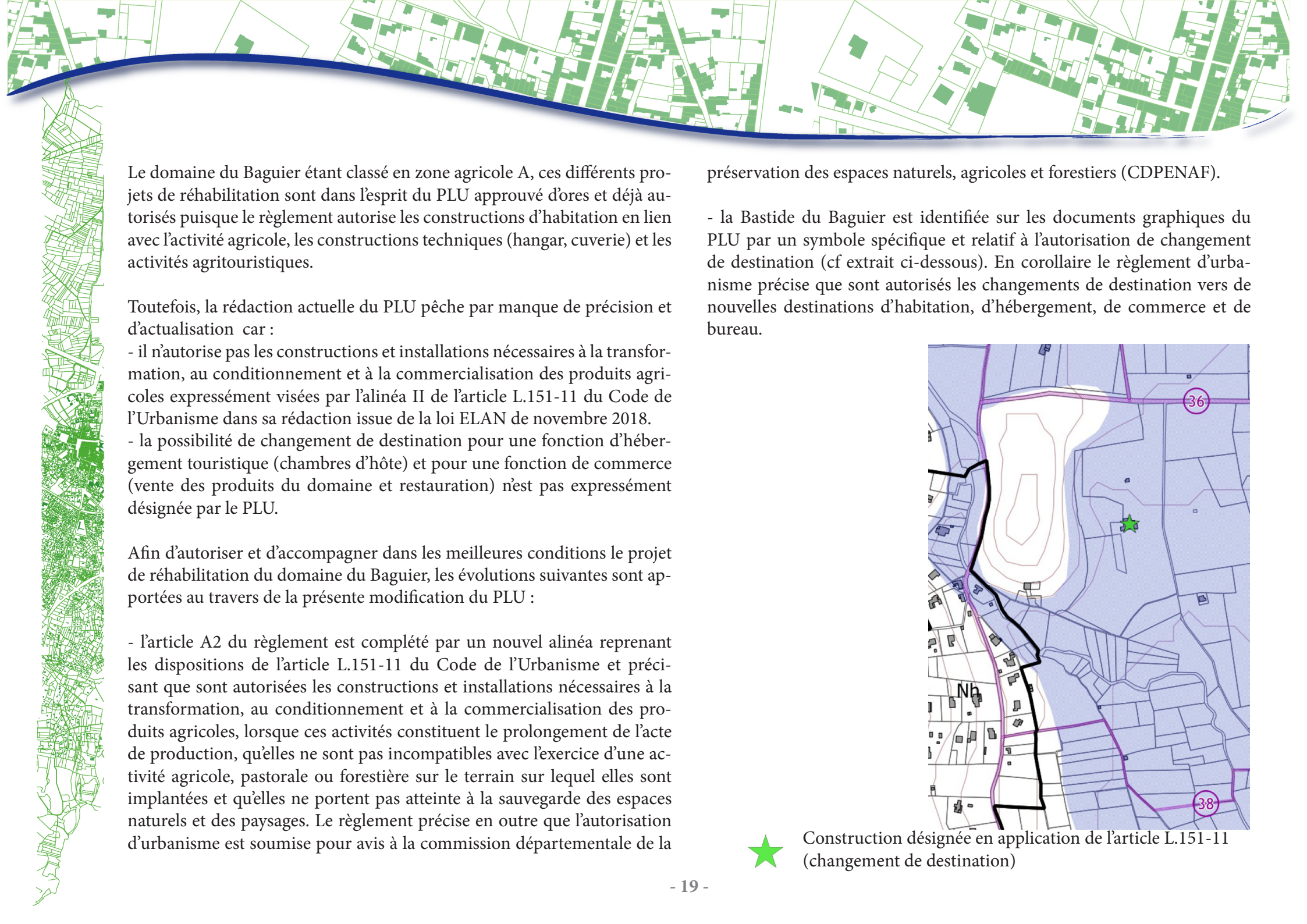
Parallèlement à la cuverie viendra se positionner le hangar agricole qui lui aussi sera un volume simple et allongé et dont la hauteur sera un peu plus faible que la cuverie.

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

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

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





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

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

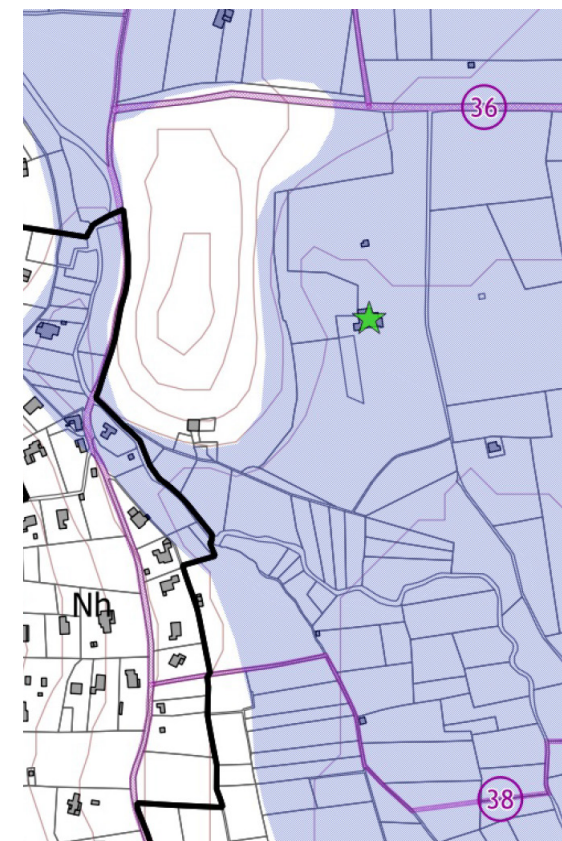
- il n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles expressément visées par l'alinéa II de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN de novembre 2018.
- la possibilité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

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

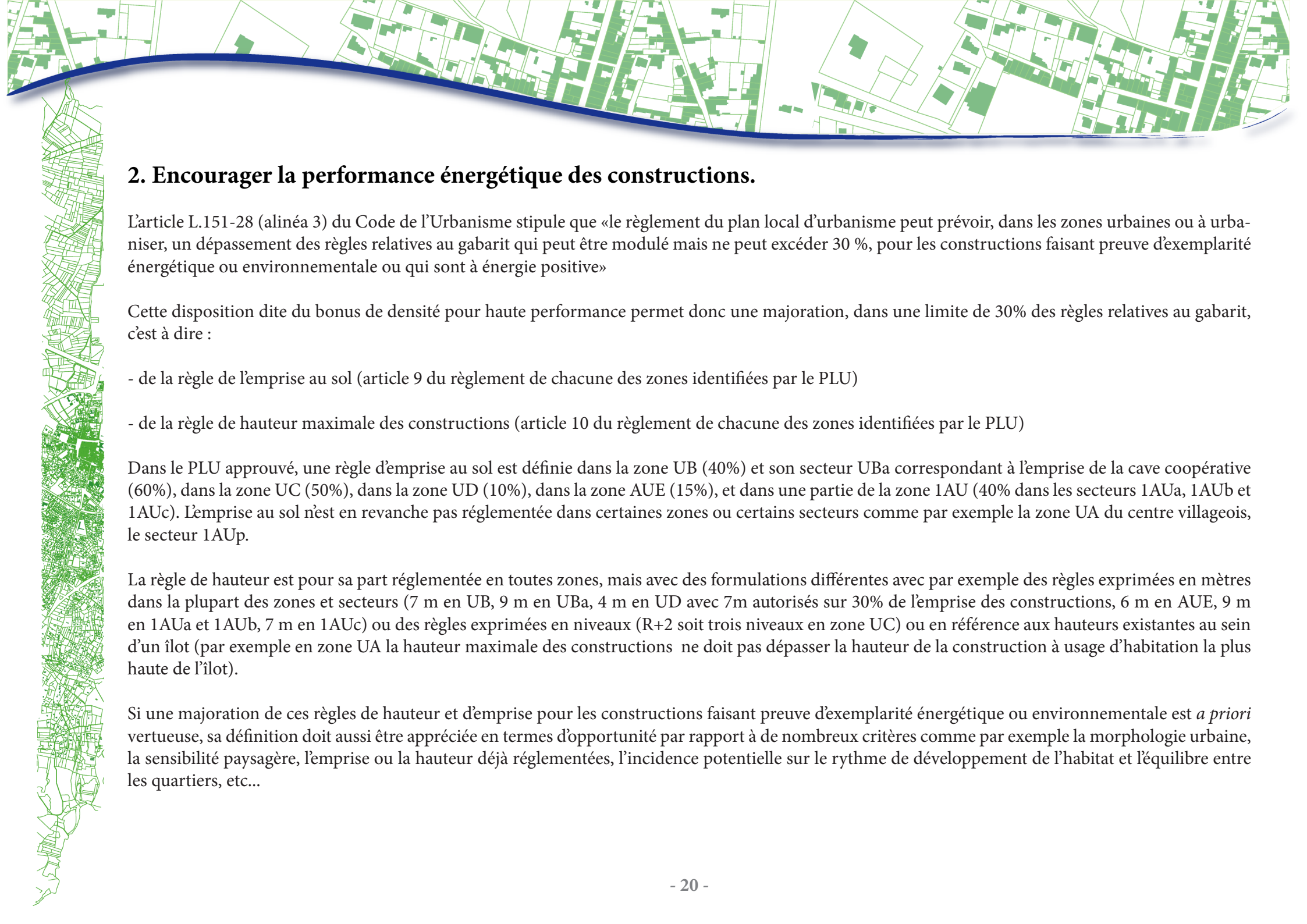
- l'article A2 du règlement est complété par un nouvel alinéa reprenant les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et précisant que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,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

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

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



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



2. Encourager la performance énergétique des constructions.

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

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

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

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

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

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

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

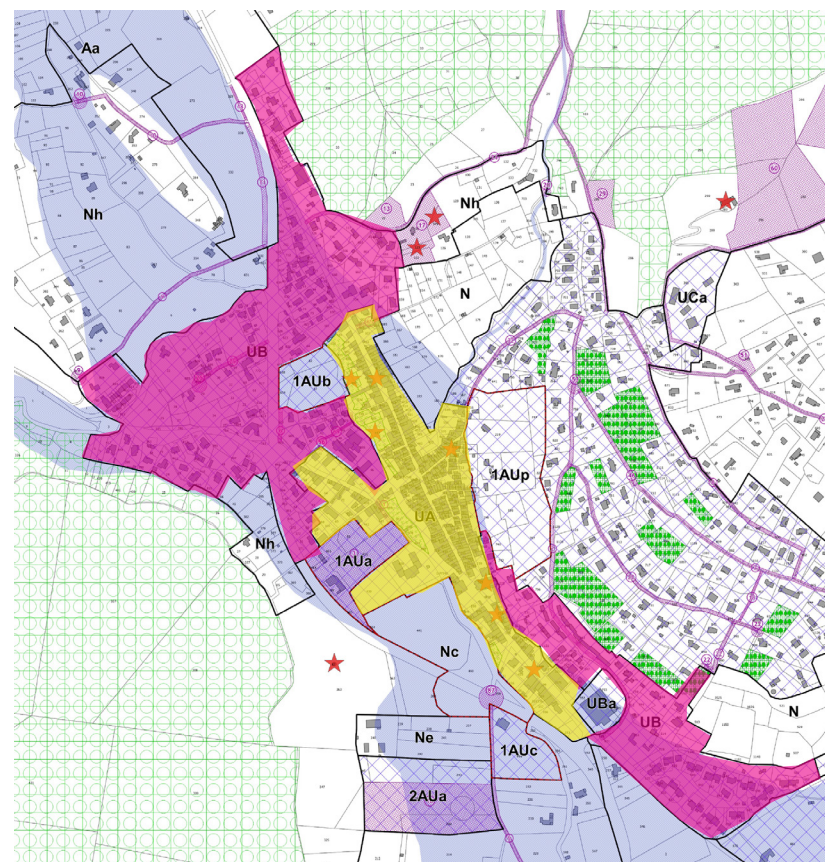
1. Que le principe d'une majoration en zone UA représentée ci-contre par un aplat de couleur jaune est exclu car :

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

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

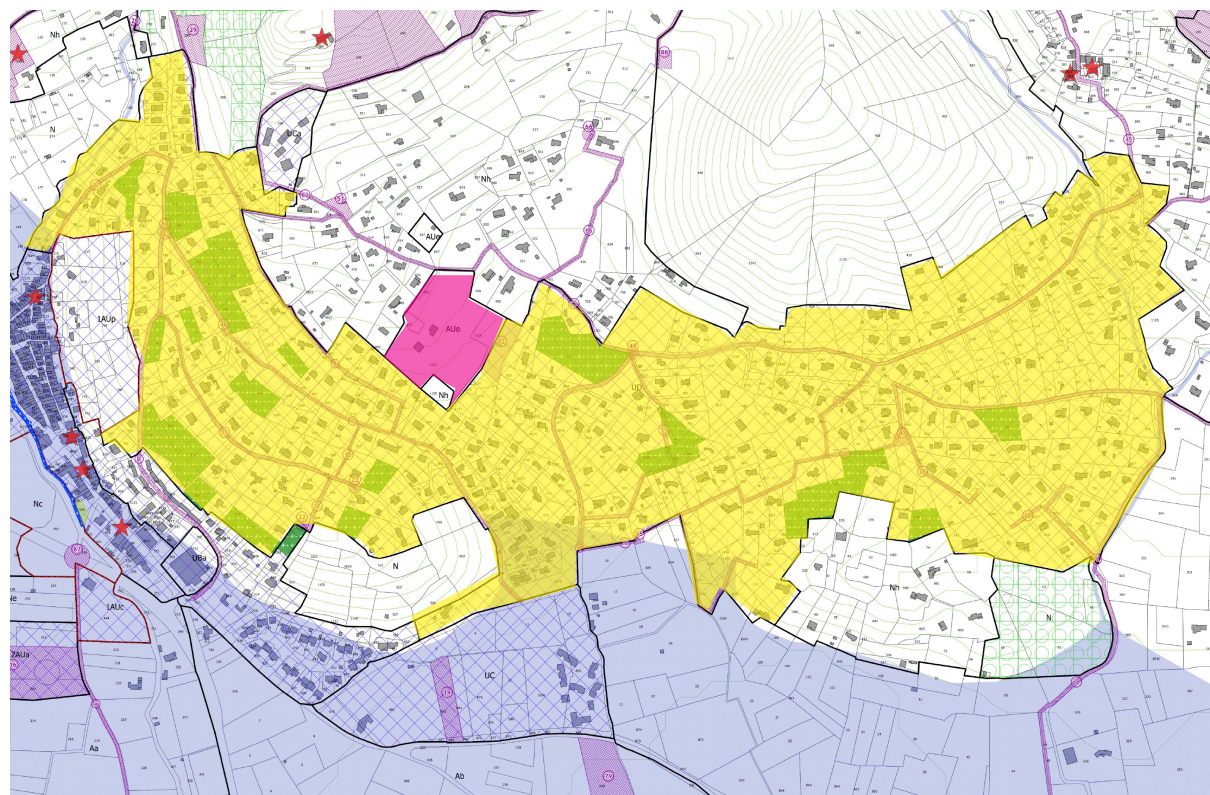
Dès lors, il n'apparaît pas opportun d'y introduire ce principe de majoration de densité.

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



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

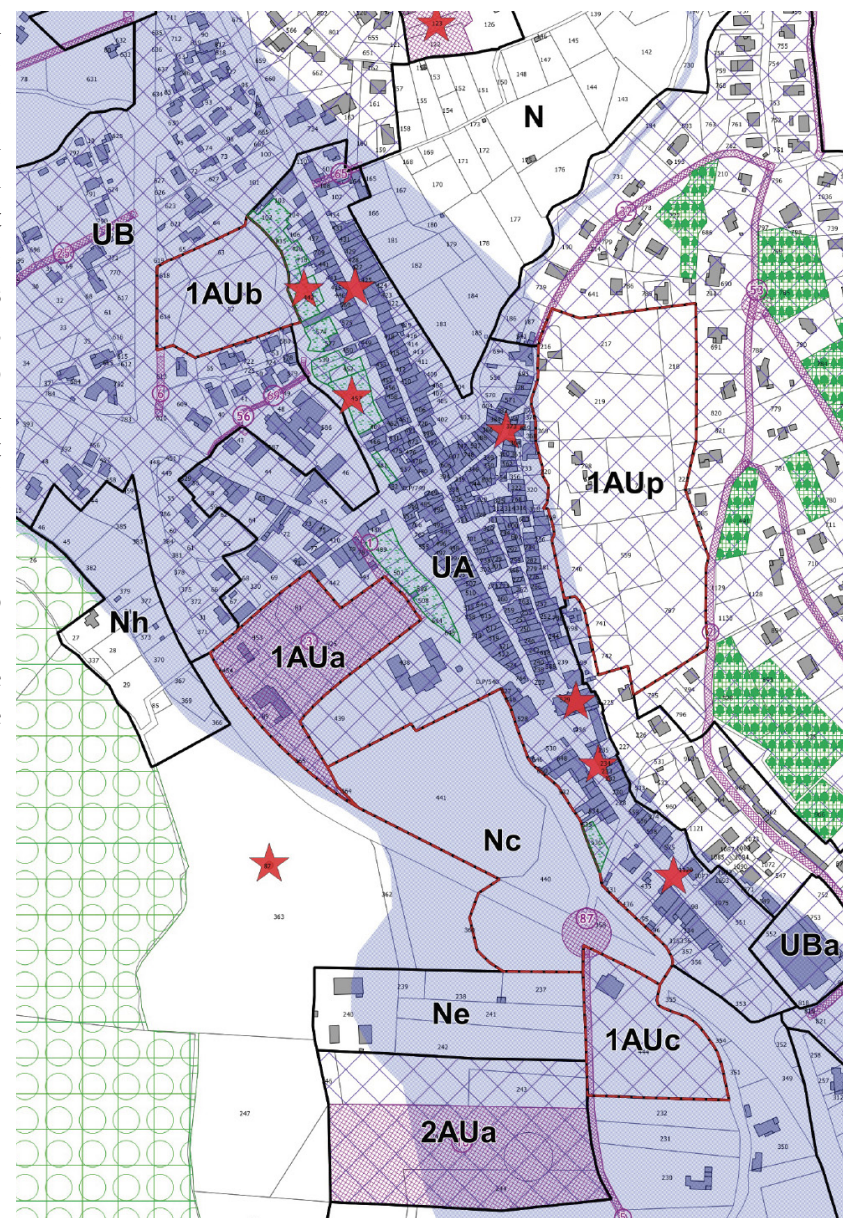
4. Que la zone AUE représentée ci-contre par un aplat de couleur rose correspondant à une «poche» de zonage «périphérique» à la zone UD et qu'elle dispose d'une emprise au sol de 15%, c'est à dire déjà supérieure à la règle éventuellement majorée en zone UD. En conséquence, le principe d'une majoration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

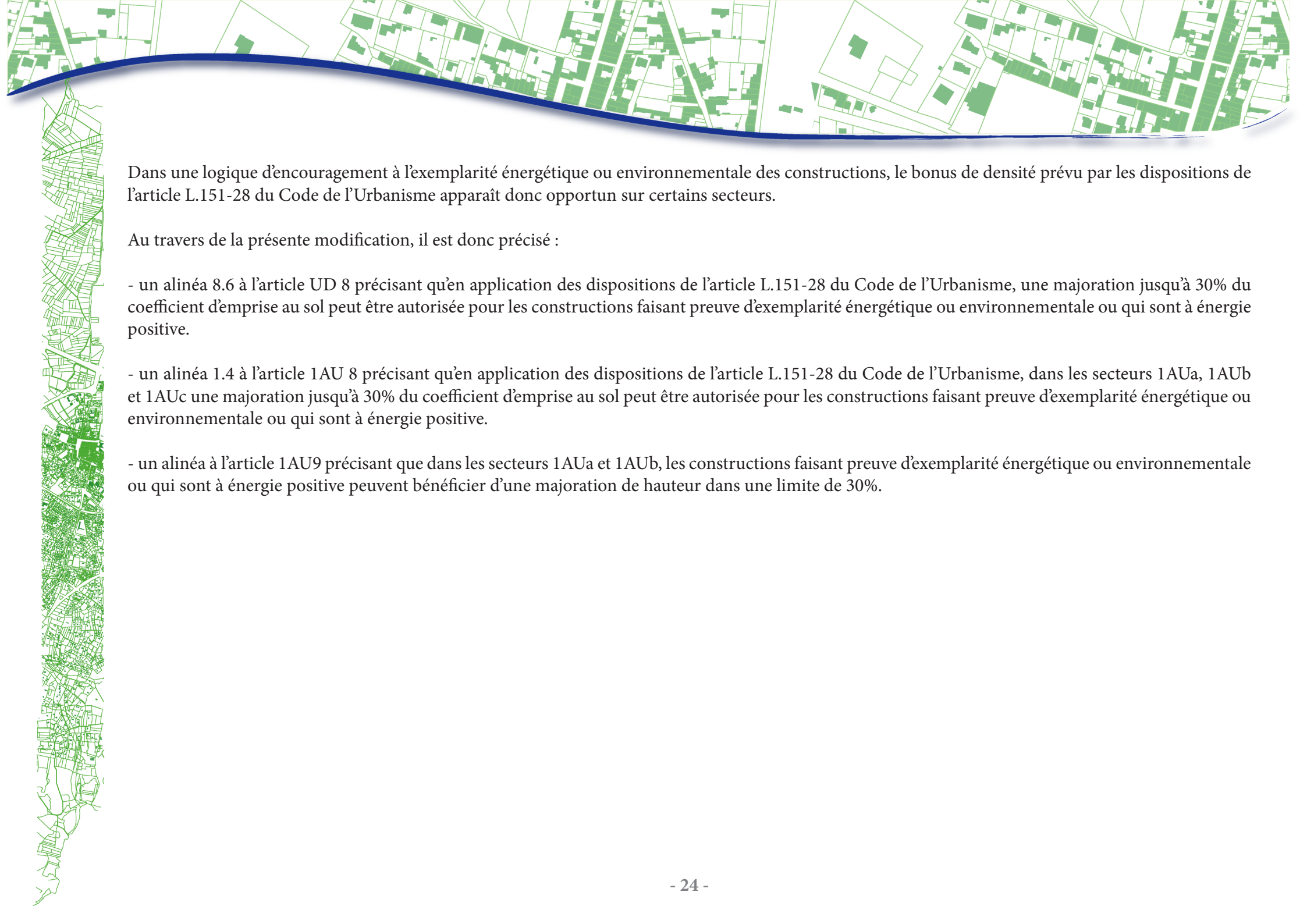


5. Que la zone 1AU correspond aux terrains d'enjeux fonciers stratégiques situés en périphérie immédiate du cœur villageois et se compose de quatre secteurs (cf ci-contre) : un secteur 1AUa réservé à un programme mixte associant habitat, équipements publics et commerces, un secteur 1AUb réservé à un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

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

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





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

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

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



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

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

Il définit ainsi quatre typologies de zones :

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

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

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

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

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

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



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

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme

Article 3 : Organisation de la division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Rappels de procédure

Article 6 : Rappels des règles parasismiques

Article 7 : Zones de bruits et normes acoustiques applicables sur tout ou partie de la commune

Article 8 : Protection du patrimoine archéologique

Article 9 : Lexique

Article 10 : Dispositions en matière d'habitat social

Article 11 : Modalités d'application des normes de stationnement

Article 12 : Prise en compte du risque inondation

Article 13 : Reconstruction après sinistre et restaurations des ruines

Article 14 : Identification d'éléments de paysage et d'éléments de patrimoine

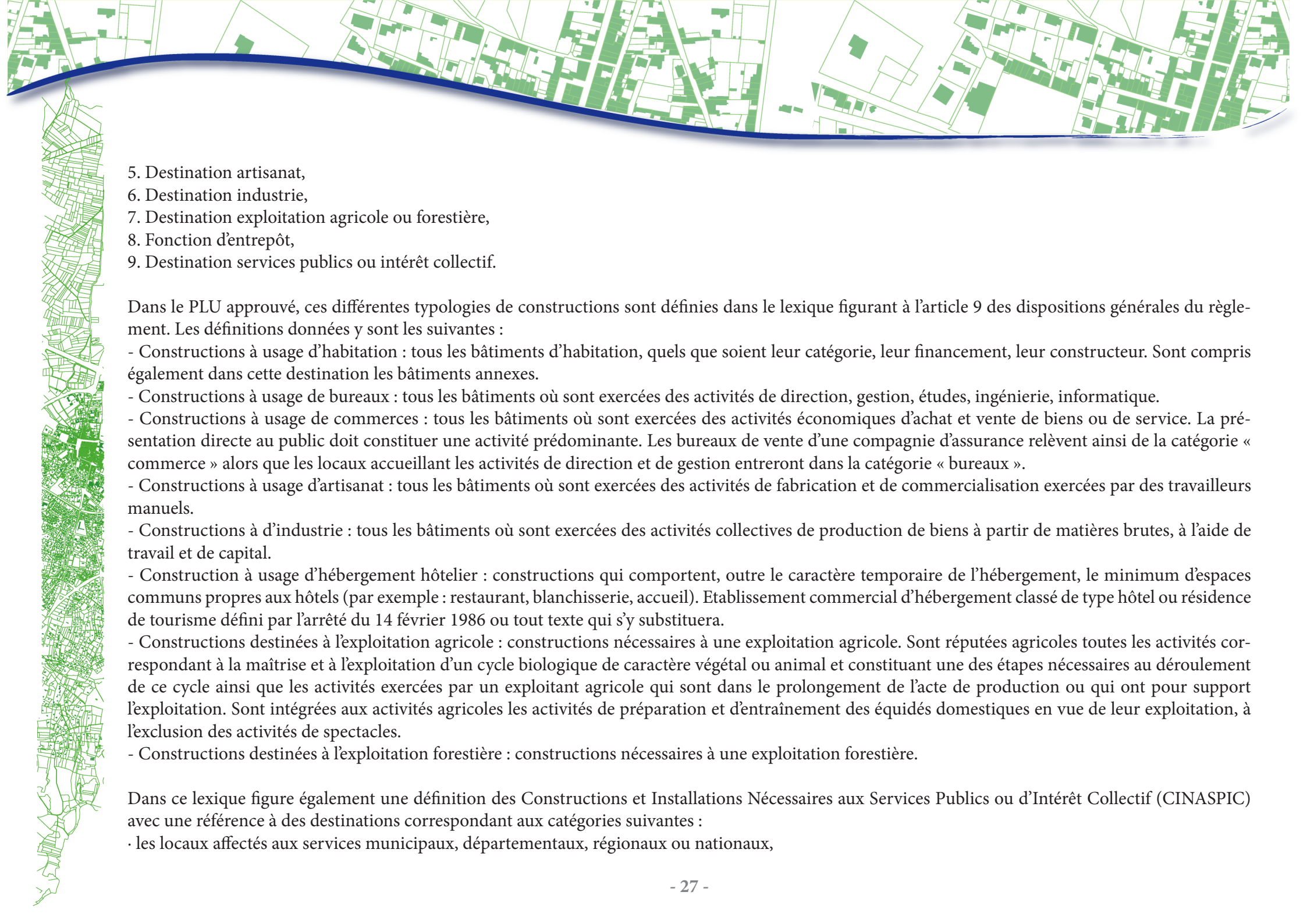
Article 15 : Modalités de raccordement au réseau public d'assainissement

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

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roquebrussanne ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas concerné par la recodification du Code de l'Urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

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

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

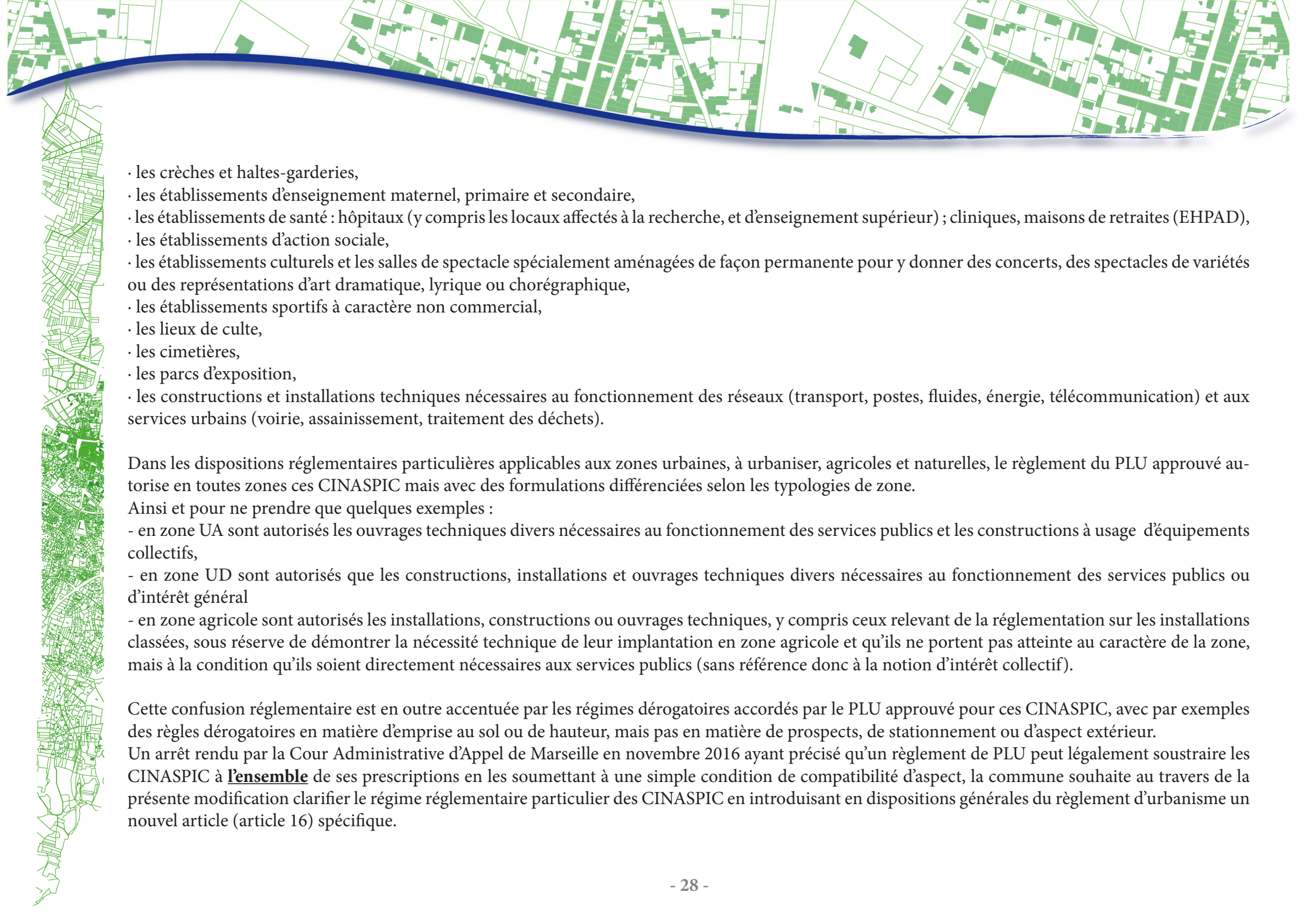
- 
5. Destination artisanat,
 6. Destination industrie,
 7. Destination exploitation agricole ou forestière,
 8. Fonction d'entrepôt,
 9. Destination services publics ou intérêt collectif.

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

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

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

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,

- 
- les crèches et haltes-garderies,
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD),
 - les établissements d'action sociale,
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
 - les établissements sportifs à caractère non commercial,
 - les lieux de culte,
 - les cimetières,
 - les parcs d'exposition,
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets).

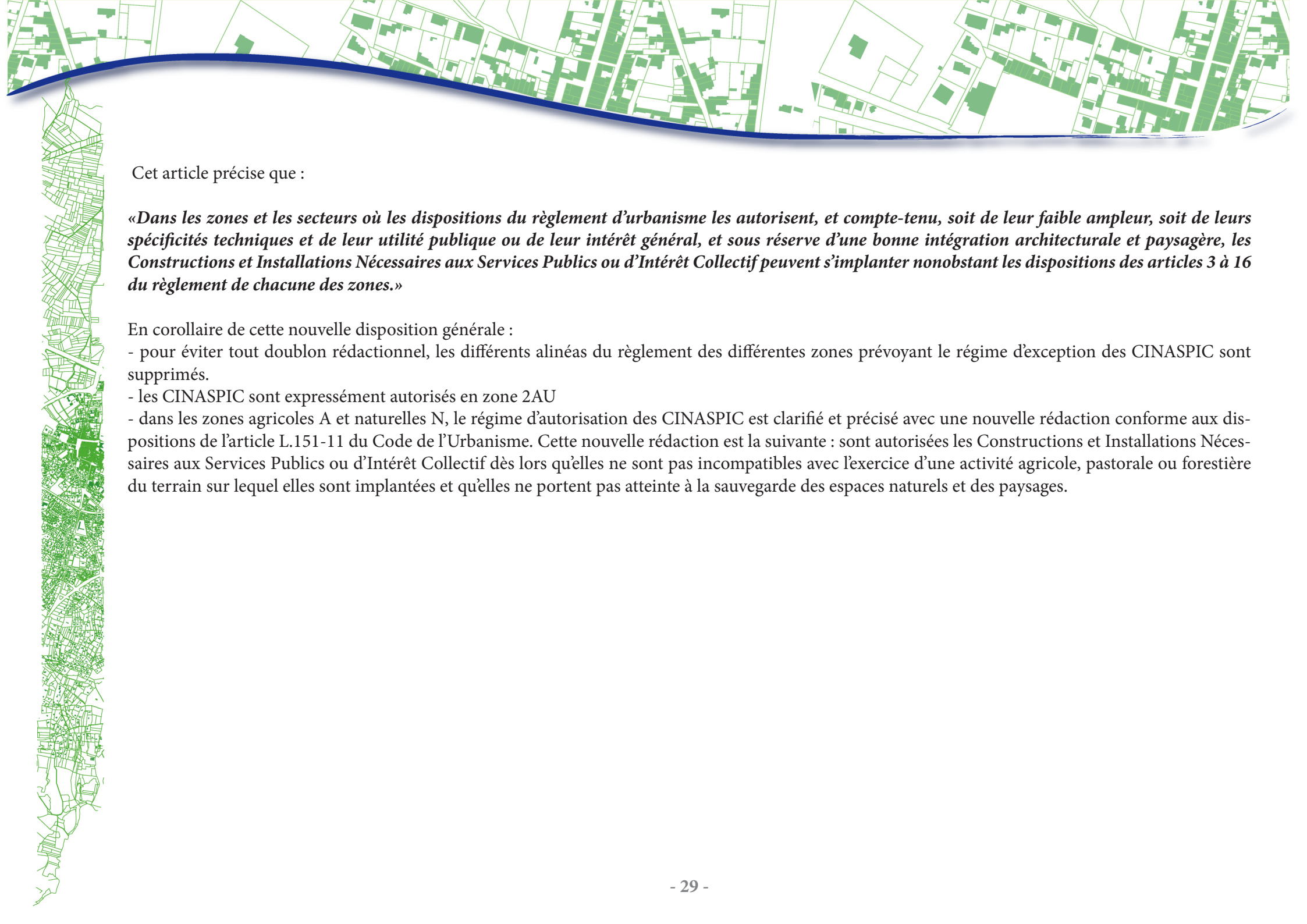
Dans les dispositions réglementaires particulières applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, le règlement du PLU approuvé autorise en toutes zones ces CINASPIC mais avec des formulations différenciées selon les typologies de zone.

Ainsi et pour ne prendre que quelques exemples :

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

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

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



Cet article précise que :

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

En corollaire de cette nouvelle disposition générale :

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

4. Dispositions réglementaires relatives aux garages en zone UB

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

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

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

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

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

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

