



COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2.PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



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




TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE

QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES? 3

ÉVOLUTION : D'HIER À AUJOURD'HUI... 4

ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE

- POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

METTRE EN PLACE DES OUTILS DE GESTION DE LA CROISSANCE URBAINE ET DÉMOGRAPHIQUE 6

DÉFINIR DE NOUVEAUX SECTEURS STRATÉGIQUES POUR LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS D'ENSEMBLE 8

ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER»

- POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR ACCROÎTRE LA MIXITÉ SOCIALE 13

ENCOURAGER LA PRISE EN COMPTE DES DYNAMIQUES ENVIRONNEMENTALES DÈS LA GENÈSE DU PROJET URBAIN 15

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

- POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL

MAINTENIR LES LIENS TANT SOCIAUX QUE FONCTIONNELS 20

SOUTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE 22

ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL

- POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

MAINTENIR ET RENFORCER L'ENSEMBLE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) LOCALE 27

PRENDRE EN COMPTE ET VALORISER LES RICHESSES DU PAYSAGE RURAL 32

PRÉAMBULE

1 - QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

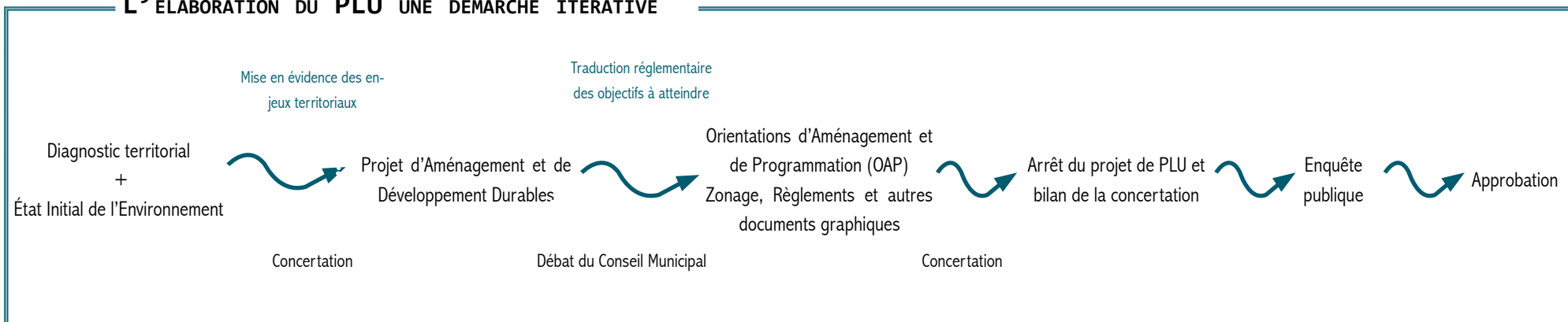
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD est un document essentiel du PLU, exprimant une vision prospective du développement territorial, pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles.

Le présent document est l'expression du pré-projet de territoire communal. Il est constitué d'orientations Générales recouvrant l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et présente les objectifs à atteindre en matière de réduction de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

L'ÉLABORATION DU PLU UNE DÉMARCHE ITÉRATIVE



PRÉAMBULE

2 - ÉVOLUTION : D'HIER À AUJOURD'HUI...

Le contexte socio-démographique de La Roquebrussanne est en grande partie lié à sa proximité avec l'aire urbaine de Toulon, ainsi qu'au mouvement de résidentialisation périurbaine initié depuis les années 1980.

En effet, c'est à partir de cette décennie, que la commune a commencé à connaître un rythme de croissance soutenu avec un gain de population de près de 50%. Bien que s'étant ralentie, la croissance démographique demeure forte encore aujourd'hui, puisque depuis 1990 le taux de variation annuel de la population stagne autour de +3% par an.

Dans ce contexte la production de logements va croissante avec un rythme de construction de près de 25 logements par an, ce qui porte l'estimation des biens à 1 196 logements en 2012 sur l'ensemble de la commune. Or l'urbanisation communale se caractérise encore aujourd'hui par une forte prédominance de l'habitat individuel. Malgré des efforts, initiés en 2006 avec la création de 45 logements collectifs, entre 2010 et 2013 sur les 78 logements qui ont été réalisés seuls 7 sont issus de programmes d'habitats collectifs soit moins de 9%.

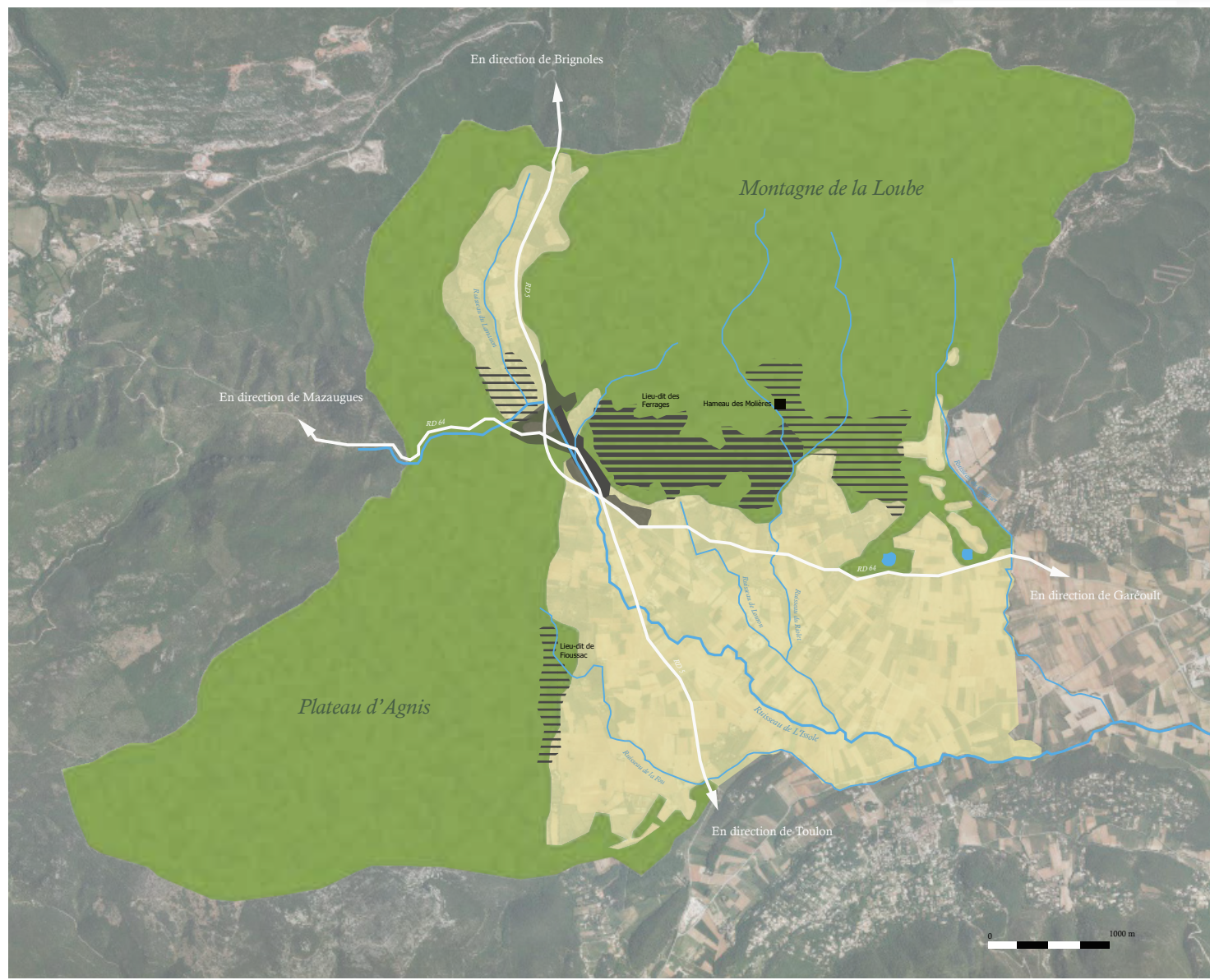
Face à ces problématiques la commune veut faire le choix de développer un véritable projet de territoire qui devrait lui permettre de se positionner sur les changements à apporter en matière de gestion de la croissance démographique, de besoins en logements, de politiques urbaines et, bien entendu, de préservation des espaces naturels et agricoles qui marquent l'identité rurale de la commune. Aussi souhaite-t-elle se positionner sur quatre grandes orientations générales :

Or, dans un contexte de densification où les dogmes préconisent le recentrage de l'habitat au sein des secteurs urbains denses et la diversification des formes d'habiter vers des programmes plus compacts, la commune de La Roquebrussanne tend à rencontrer une problématique d'ordre foncière et culturelle au développement de l'habitat collectif.

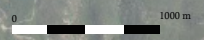
La pénurie de foncier disponible au sein et sur les pourtours du centre-bourg, conjuguée à l'importante capacité d'accueil des anciennes zones NB classées en zone AU dans le PLU, tend aujourd'hui à renforcer l'attraction de ces espaces. Or bien qu'il s'agisse aujourd'hui pour la plupart de zones pour partie équipées (reliées à l'assainissement collectif), il s'agit également de secteurs très excentrés qui continuent de se densifier au détriment du village, accentuant encore un peu plus l'étendue de la tâche urbaine de La Roquebrussanne.

La répartition de la population tend alors à se déséquilibrer sur le territoire communal. On peut en effet estimer qu'aujourd'hui les zones périphériques constituées d'habitat individuel diffus comptent une population presque supérieure à celle du centre bourg. Ces espaces résidentiels se caractérisant par des densités faibles et une importante consommation d'espaces, elles sont en outre dissociées spatialement et fonctionnellement du centre.

- 1) Maîtriser la croissance démographique et urbaine – pour un développement plus durable
- 2) Entamer une transition « des modes d'habiter » – pour un urbanisme respectueux de son environnement
- 3) Prendre en compte les nouvelles dynamiques économiques et sociales – pour un territoire fonctionnel
- 4) Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel, culturel et paysager local – pour une identité villageoise affirmée



- Espaces naturels communaux à dominante boisée
- Espaces agricoles communaux à dominante viticole
- Centre-bourg de La Roquebrussanne
- Espaces urbanisés en extension du centre
Quartiers : des Aires, de la Savonnière, de Pical
- Espaces en extension pavillonnaire semi-denses
Quartiers : Ferrages, Vallon de Castel, Trou de Couasse
- Espaces en extension pavillonnaire peu denses à forte dominante naturelle
Quartiers : Vallon de Barras, Les Moulères, Le Ragay, Fioussac, Saint-Arnoux



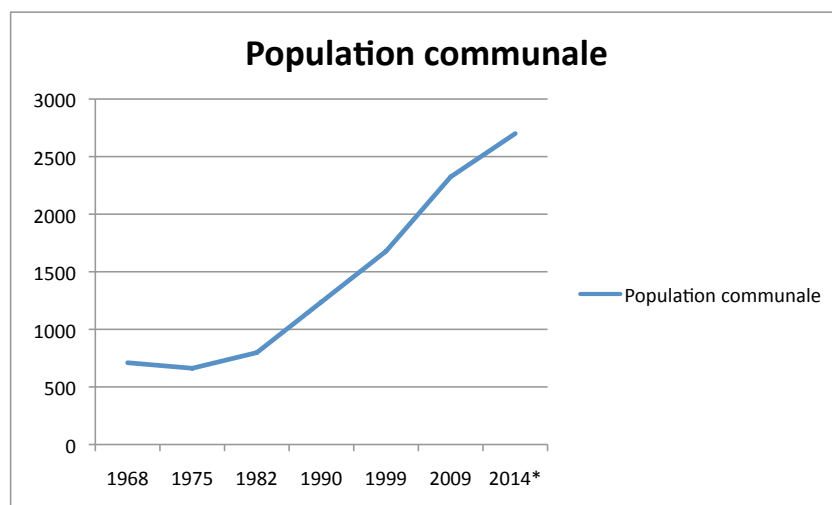
ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE

- POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

En l'espace de 20 ans, la population de La Roquebrussanne a pratiquement doublé, passant de 1 235 habitants en 1990 à 2 324 en 2009, ce qui représente un taux de variation annuel de l'ordre de +3,2% an (sensiblement supérieur à celui que l'on observe à l'échelle du SCOT de la Provence Verte, 2,4%). Depuis 2009 le rythme de croissance s'est quelque peu atténué mais reste élevé (aux alentours de 2,7% annuel) puisqu'on peut estimer la population communale de 2014 à 2700 habitants (estimation basée sur l'analyse croisée des effectifs scolaires et du nombre de nouveaux logements créés sur la commune).

Face à ce rythme de croissance élevée, la gestion des espaces urbains apparaît aujourd'hui difficile du fait de coûts importants en matière de réseaux mais également en matière d'équipements. En effet, si ce rythme de croissance se précise sur les années à venir, la commune risque de se heurter à des besoins en matières d'équipements - notamment scolaires - qu'elle n'est pas en mesure d'assurer financièrement. En outre, dans les conditions actuelles d'évolution de la population, la station d'épuration mise en service en 2005 et d'une capacité de 2 500 eq/hab arriverait à saturation avant 2020, c'est à dire, dans moins de 4 ans.

Face à cette situation, il est temps pour la commune d'entreprendre un projet visant à maîtriser sa croissance démographique et urbaine dans l'objectif de pourvoir à un développement pérenne en cohérence avec les capacités d'accueil de son territoire.



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

1.1 - METTRE EN PLACE DES OUTILS DE GESTION DE LA CROISSANCE URBAINE ET DÉMOGRAPHIQUE

En élaborant un schéma d'évolution adaptée aux capacités d'accueil du territoire

Au regard de la forte croissance démographique des dernières années, il apparaît aujourd'hui nécessaire de contenir le rythme de développement démographique et urbain afin de permettre à la commune de rattraper les retards pris sur certains équipements et aménagements (extensions réseaux, espaces publics, etc...). La commune souhaite ainsi mettre en place un véritable projet de développement urbain durable. A cet effet, elle se positionne clairement pour le passage d'une logique de production d'habitat, aujourd'hui subie, à une véritable gestion urbaine d'ensemble.

Dans ce sens, la commune choisit de réduire son rythme de progression dans l'objectif de contenir la croissance démographique avec comme seuil maximum celui de 3000 habitants à l'horizon 2025. Ce choix traduit la volonté communale d'adapter son développement démographique et urbain aux capacités d'accueil de son territoire dans l'objectif de préserver son cadre de vie ainsi que la longévité de ses équipements.

En outre, ce nouveau scénario, en plus de réguler la croissance en matière de construction de nouveaux logements permet de rétablir la date d'obsolescence de la station d'épuration après 2020, ce qui laisse à la commune une marge de manœuvre plus sereine pour effectuer les études et travaux nécessaires à l'agrandissement ou à la réalisation d'un nouvel équipement.

En limitant l'urbanisation des espaces urbanisés excentrés pour produire une ville des courtes distances

Le développement de la commune doit s'envisager dans la perspective d'un confortement de la qualité de vie existante. Cette qualité de vie est corrélée à la proximité des espaces naturels, mais également à l'offre en équipements. C'est dans cette perspective que s'oriente la « ville des courtes distances ».

ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE - POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

En aménagement ce concept émerge déjà depuis plusieurs années notamment dans le cadre de la « consommation » au sens large. Qu'il s'agisse de l'habitat, des déplacements et des relations sociales comme territoriales, l'urbanisme aujourd'hui cherche à « raccourcir » les distances. Dans la même idée, le développement des circuits courts implique une idée de proximité, entre le lieu d'origine et celui de fin de vie de la ressource exploitée (circuits d'eau, d'énergie ou encore de production et d'acheminement de déchets, des matériaux de construction et matières agricoles) donnant à cette forme de consommation une certaine idée du « localisme » et de chaîne « circulaire »

De la même manière, la gestion urbaine s'attache aux facteurs de « proximité » qu'il s'agisse des services, commerces et activités, proximités des transports urbains, proximités des réseaux, proximités de potentiels énergétiques durables etc.

Bien que globalement équipées et pourvues en réseaux (eau potable, assainissement, électricité) l'ensemble des zones AU de l'actuel PLU ne présentent pas à l'heure actuelle « ces facteurs de proximités ». En outre, ces espaces qui se sont développés des années 1990 jusqu'à nos jours, sur les lieux-dits du Vallon de Castel (AUe, AUd), du Trou de Couasse (AUe), des Molières (AUe) et des Rouvières (AUf), sont des secteurs strictement

résidentiels dont l'éloignement trop important du centre, de ses commerces et services crée des externalités négatives (nuisances liées au trafic automobile, pollution sonore et émissions de GES). Par ailleurs, ces secteurs « entrent en concurrence » avec des quartiers plus proches du centre villageois mais moins équipés, créant ainsi des disparités et un manque d'homogénéité dans le développement communal.

Dans ce sens, la volonté communale est celle de maîtriser le développement résidentiel de ces quartiers et d'opérer un recentrage de l'habitat autour des secteurs de centralité et plus précisément du centre-bourg, en y terminant les aménagements rendus nécessaires par le PLU de 2006.



Chemin des Molières 2005



Chemin des Molières 2012

ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE

- POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

En fixant des objectifs de développement en adéquation avec les capacités financières de la commune en matière d'équipements publics

Le développement démographique et urbain implique un développement des équipements publics, qu'il s'agisse des équipements d'infrastructures (voiries, réseaux) ou des équipements de superstructures (équipements scolaires, équipements culturels, équipements techniques, etc...).

Au regard du rythme très rapide de développement des dernières décennies, la commune a pris un certain retard en matière d'équipements. Ainsi, si des programmes lourds ont pu être mis en oeuvre (réhabilitation des espaces publics du centre villageois, extensions du réseau public d'assainissement), certains manques se font ressentir :

- en matière de réseau pluvial (dont le besoin est accru du fait des importantes imperméabilisation des sols corollaires de l'urbanisation)
- en matière d'équipements scolaires (les effectifs scolarisés en école maternelle ont ainsi augmenté de 30% en cinq ans, passant de 89 enfants en 2009 à 116 enfants en 2014)

- localement en matière de réseau d'alimentation en eau potable (la Miquelette)

En outre, la croissance démographique implique également des nouveaux besoins, qui

Mise en perspective des scénarios d'évolution :

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

ne se faisaient jusqu'alors que faiblement ressentir comme par exemple en matière culturelle (bibliothèque, médiathèque) ou en matière d'équipements sportifs (salle multisports, 3ème court de tennis, vestiaires pour le stade, etc...)

D'une manière générale, les différents équipements publics posent un double problème de coûts de réalisation et de programmation complexe (acquisitions foncières, programmation financière, durée de réalisation des travaux, etc...). Leur réalisation suppose donc une maîtrise du rythme de développement.

Trois scénarios (cf ci-dessous) peuvent être envisageables pour les prochaines années, deux scénarios que l'on peut qualifier de tendanciels (poursuite des rythmes déjà enregistrés), et un scénario d'un ralentissement volontariste du rythme de croissance.

Au regard des retard déjà pris en matière de programmation d'équipements et des capacités financières de la commune, le choix de la commune se porte sur le scénario 3, soit un rythme de croissance de 1%, en adéquation avec les perspectives fixées à l'échelle du territoire du SCoT de la Provence Verte approuvé en janvier 2014.

ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE - POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

1.2 - DÉFINIR DE NOUVEAUX SECTEURS STRATÉGIQUES POUR LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS D'ENSEMBLE

En mobilisant les dents creuses et en proposant des aménagements d'ensemble

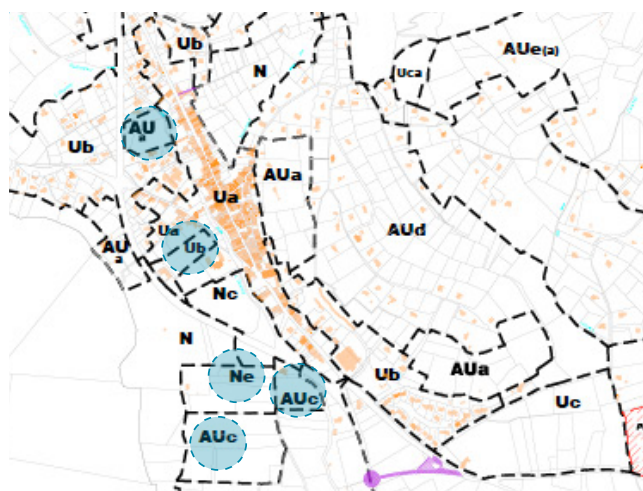
Aujourd'hui et depuis la mise en place du PLU de 2006 l'urbanisation de La Roquebrussanne se concentre et s'est accélérée au sein des zones dites AU (tout indices confondu). En effet, la mise en place des réseaux (notamment l'assainissement), la suppression des règles de superficies minimales, et la rareté du foncier disponible autour du centre-bourg ont entraîné, ces dernières années, une augmentation du développement urbain au coup-par-coup et au fur et à mesure de la délivrance des permis de construire au sein de ces secteurs.

L'actuel PLU ne définit pas de projet d'aménagement d'ensemble et ne permet pas d'établir un projet de développement urbain cohérent. Face à ce constat, la commune doit aujourd'hui identifier les secteurs potentiellement mutables, présentant des avantages en matière de desserte, de proximité au centre urbain et de cadre paysager

dans l'objectif d'une gestion pérenne des zones urbanisables sur le long terme. Des secteurs de dents creuses ainsi que des espaces proches du centre peuvent d'ores et déjà être identifiés :

- La zone Ub située derrière l'école
- La zone AUa située derrière la maison de retraite
- Les dents creuses des secteurs Ua et Ub
- Le secteur AUc du carrefour des Craous
- Le site Ne dont le foncier est entièrement communal

Ces sites pourront faire l'objet d'études approfondies sur leur évolution dans la perspective de la mise en place de projets urbains d'ensemble.



Aperçu de la zone UB



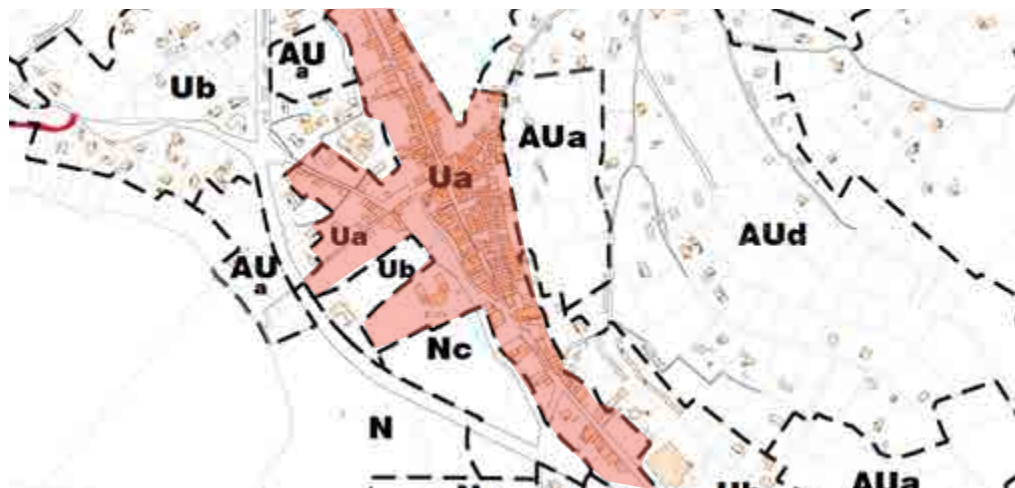
Dent creuse en zone Ua

ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE - POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

En redéfinissant les limites du centre-bourg

Le centre ville représente la première étape d'occupation urbaine de la commune depuis l'époque médiévale jusqu'au début des années 1980. En matière de typologie et de morphologie de l'habitat, le cœur du village se distingue par son entité compacte et son implantation selon le schéma d'un village rue se développant de part et d'autre de l'axe de communication structurant que représente la rue Georges Clemenceau.

Le tissu urbain est ainsi constitué de maisons mitoyennes implantées sur un parcellaire régulier. Au PLU cet espace est classé en zone Ua à caractère central d'habitat, de services et d'activités, et est principalement constitué par le village ancien qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes. Ce secteur stratégique concentre l'essentiel de l'activité communale. Or aujourd'hui, les limites d'une zone urbaine centrale ne se définissent pas simplement au regard des densités, formes urbaines et typologies existantes, mais également en rapport aux secteurs potentiellement mutables. Dans cette perspective, la commune souhaite établir de nouveaux tracés ainsi que des évolutions réglementaires dans l'objectif de faire évoluer les limites de son centre urbain et d'encourager notamment la densification des zones proches.



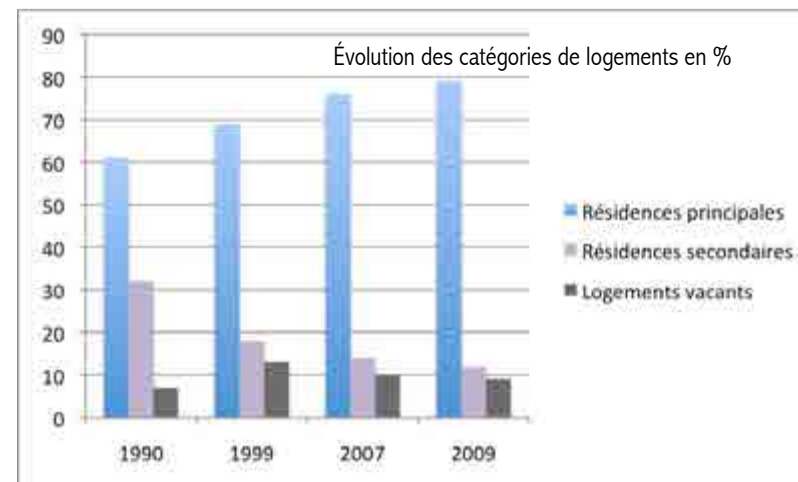
En facilitant les projets de renouvellement urbain

Bien que la vacance des logements ait progressivement baissé ces dernières années, la commune compte encore près d'une centaine de logements vacants, ce qui représente près de 10% du parc immobilier de la commune.

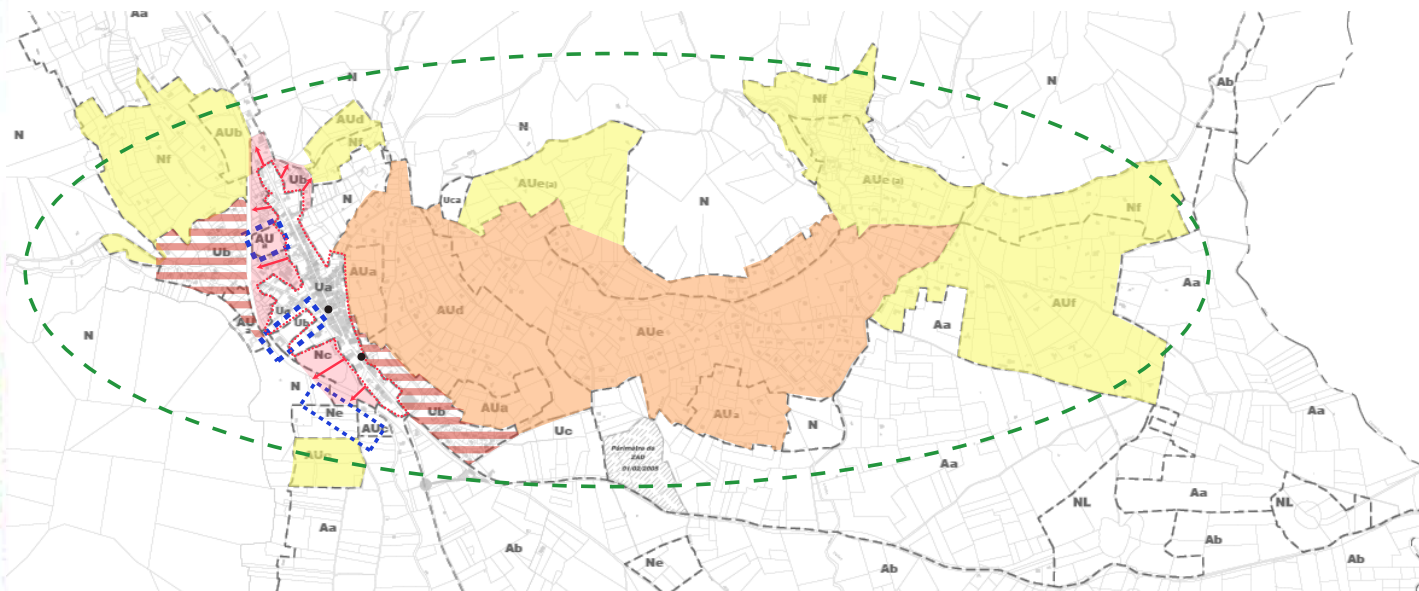
Certains de ces logements sont notamment situés dans le centre ville au sein de maisons et d'immeubles vétustes. Or, dans un contexte où le foncier disponible autour du village est relativement réduit, l'enjeu est celui de mettre en place les outils nécessaires à la réhabilitation et à la reconstruction de ces bâtiments situés au sein d'un secteur stratégique.



Logements vacants en centre-bourg



ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE - POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE



Mettre en place des outils de gestion de la croissance urbaine et démographique

- Élaboration d'un schéma d'évolution adapté aux capacités d'accueil du territoire
- Gestion de l'urbanisation des espaces pavillonnaires semi-denses
- Limitation de l'urbanisation des espaces pavillonnaires à dominante naturelle
- Augmentation de la densification des espaces proches du bourg

Définir de nouveaux secteurs stratégiques pour le développement de projets urbains

- Limites du Centre-bourg
- Redéfinition des limites du Centre-bourg
- Mobilisation des dents creuses et sites stratégiques
- Évaluation du potentiel de renouvellement urbain

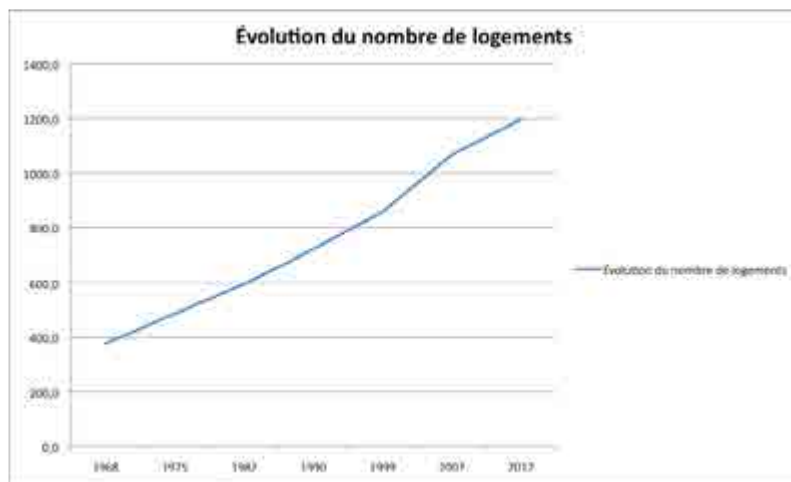
**ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE
- POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE**

Qu'est ce que peut faire le PLU ?			
	PADD	OAP	ZONAGE et RÈGLEMENT
Gestion de la croissance démographique	Établir un scénario d'évolution de la population adapté aux capacités d'accueil du territoire		
Gestion et limitation de l'urbanisation des secteurs excentrés	Identifier plus précisément les secteurs excentrés		Écriture d'un règlement qui permette de limiter les possibilités de divisions parcellaires : modification des articles 5,6,7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives et bâtiments voisins, modification de l'article 8 relatif à l'emprise au sol des constructions, définition de coefficients d'espaces libres Encadrer la densification de secteurs d'intérêt paysager et écologique grâce à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
Mobilisation des dents creuses pour des projets d'ensemble	Identifier plus précisément les sites stratégiques et leur futures vocations	Établir des orientations d'aménagements et de programmation pour des projets d'ensemble (à l'échelle d'un quartier)	Modification du zonage et du règlement en cohérence avec la vocation future de ces secteurs
Redéfinition des limites du bourg	Identifier les espaces mutables et densifiables qui pourraient être intégrés à la zone urbaine du village		Redéfinir le zonage et le règlement du centre-bourg, élargir le périmètre, augmenter le potentiel de densification grâce aux articles 5 à 9 relatifs aux implantations, règles de prospect et de hauteur
Évaluation du potentiel de renouvellement urbain	Identifier le parc immobilier vacant		

ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER» - POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

Comme évoqué précédemment, depuis 1990 la production de logements va croissante. Malgré un certain ralentissement depuis 2013 dans le rythme d'urbanisation, le développement urbain continue de s'intensifier au sein des zones excentrées de la commune. La pénurie de foncier du centre-bourg et les possibilités d'urbanisation des zones AU, rendues notamment favorables par les nouvelles réglementations du PLU, conduisent aujourd'hui à la création d'une «monotypie» de l'habitat autour d'une typologie pavillonnaire particulièrement consommatrice d'espaces, qui ne répond plus à l'ensemble des besoins sociaux, et qui génère un grand nombre d'externalités négatives (banalisation du paysage, éloignement des commerces et services, dilution de l'identité communale, généralisation des déplacements en voiture, insuffisance des possibilités d'effectuer un véritable parcours résidentiel sur la commune notamment pour les jeunes, difficulté d'engager la transition énergétique des bâtiments, etc.)

Face à ce constat, la commune souhaite inverser la tendance et entamer une transition des «modes» d'habiter dans l'objectif de répondre aux objectifs environnementaux et sociétaux.



2.1 DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR ACCROÎTRE LA MIXITÉ SOCIALE

En encourageant les projets alternatifs à la maison individuelle

En continuité de la réalisation de projets d'aménagements d'ensemble et dans l'objectif de réduire la production de logements individuels au coup par coup, la commune souhaite encourager la production de davantage de logements collectifs et intermédiaires. Malgré des efforts en 2006 avec la construction de 45 logements collectifs, entre 2010 et 2013 sur les 78 logements qui ont été réalisés seuls 7 sont issus de programmes d'habitats collectifs soit moins de 9%.

Cette dynamique d'urbanisation doit cependant être réenclenchée dans l'objectif de répondre aux nouveaux besoins de la population. La commune choisit ainsi de porter le projet d'une diversification de l'habitat vers davantage de mixité urbaine (cf. tableau page ci-après)

En effet, sur La Roquebrussanne, même si le modèle de la famille en couple reste dominant, il est moins systématique du fait du progressif desserrement des ménages et de l'augmentation des familles dites « monoparentale ». En l'espace de 10 ans, celles-ci ont augmenté de +30%.



ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER» - POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

Par ailleurs on observe également une nouvelle demande des seniors qui avançant en âge souhaitent des logements plus fonctionnels et moins éprouvants en matière d'entretien et de gestion.

Ces changements structurels influent directement sur les besoins en matière de logements, les jeunes ménages et primo-accédants tout comme certains seniors étant à la recherche de logements de plus petites tailles, plus accessibles et plus fonctionnels (à proximité des services).

La réponse à ces besoins passe par une production accrue d'habitat dit intermédiaire et de logement collectif aux dépens du logement individuel. Ceci entraînera une certaine restriction des constructions en dehors du centre bourg mais si tel n'est pas le cas, la population va continuer encore à augmenter.



Habitat collectif récent au sein du bourg



Maisons individuelles récentes en zone AUE

Mise en perspective des scénarios d'évolution :

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

En développant l'offre locative et sociale

En 2009, le parc locatif social présent sur la commune compte 35 logements. La commune compte également 1 logement conventionné par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Ces chiffres, mis en perspectives avec la population totale de 2 675 habitants répartis au sein de 881 résidences principales, montrent un taux relativement faible de seulement 4% de logements sociaux sur la commune. L'offre sociale étant ainsi particulièrement réduite, les possibilités de rotation dans le parc de logements, et ainsi d'accueil de population aux besoins et aux capacités différentes, tendent à s'amoindrir.

Aussi dans l'objectif de proposer un véritable parcours résidentiel pour chaque phase de la vie et pour chaque besoin, la commune souhaite inciter le développement des opérations de logements locatifs et sociaux sur son territoire. La mixité de l'habitat passe notamment par la diversité des statuts d'occupation des logements en favorisant notamment l'offre locative et les accessions sociales à la propriété.



Programme d'habitat social du Pical

ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER» - POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

2.2 ENCOURAGER LA PRISE EN COMPTE DES DYNAMIQUES ENVIRONNEMENTALES DÈS LA GENÈSE DU PROJET URBAIN

En limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles

Depuis 1990 et plus précisément ces dernières années, le développement urbain s'effectue sur les zones périphériques du village, sous la forme d'un habitat diffus au sein des zones AU de l'actuel PLU.

Cette forme d'étalement urbain, qui s'est développé au détriment des espaces naturels et agricoles communaux, continue de se révéler très consommateur d'espaces. En effet, même si depuis 1996 l'étendue de la tâche urbaine de La Roquebrussanne s'est stabilisée, la commune continue de se développer selon ce schéma fragmentant toujours plus les espaces de nature et réduisant à ce titre la fonctionnalité écologique de ses milieux.

D'autre part, d'après l'étude réalisée en 2012 dans le cadre de la création de la ZAP Zone Agricole Protégée, il a été identifié qu'en l'espace d'une trentaine d'années la commune de La Roquebrussanne a subi une perte de 240 hectares d'espaces agricoles au profit du développement urbain (perte évaluée à 20% de ses superficies). Dans ce contexte le choix est établi d'une limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, d'une gestion de la densification des espaces excentrés et d'une optimisation des tissus urbains à proximité des espaces de centralités.

La commune opte également pour un scénario de développement urbain préconisant davantage de mixité urbaine avec une production d'habitat répartie suivant la règle dite des trois tiers (35% d'habitat individuel, 30% d'habitat collectif, 35% d'habitat intermédiaire).

Ce choix traduit notamment la volonté communale d'orienter la programmation urbaine vers la réduction de la consommation d'espaces, puisque ce nouveau principe de développement minimise considérablement les futurs besoins en matière de foncier (cf ci-contre).



Evolution du territoire communal entre 1972 et 2003

Légende :
 Espace agricole
 Espace naturel
 Espace urbain dense
 Espace urbain d'habitat

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

ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER» - POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

En favorisant l'émergence de nouveaux modes de déplacements

La commune de La Roquebrussanne s'est développée en concomitance des axes de communications. D'abord à la façon d'un village rue autour de l'avenue George Clemenceau puis sous la forme de «poches» d'habitats individuels reliées aux axes de communications que sont les routes départementales 5 et 64 par des voies secondaires.

Concernant les modes de déplacements doux, le centre-bourg dispose d'un maillage piétonnier cohérent qui irrigue l'ensemble des îlots depuis la réalisation du projet de requalification du centre villageois mis en oeuvre en 2010. Le parking des Craous oeuvre activement en faveur d'une piétonnisation du centre villageois.

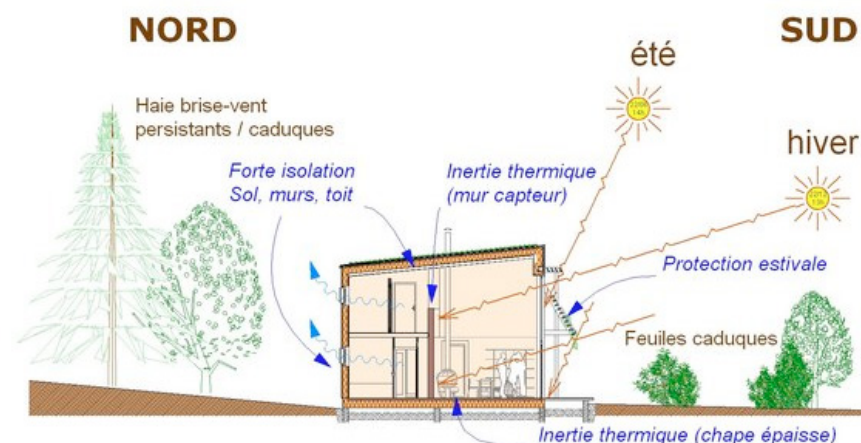
Ce n'est cependant pas le cas des espaces excentrés qui apparaissent physiquement déconnectés du bourg et espaces de centralité. Ce principe de développement très dépendant des axes de communications et le déficit de connexions que connaissent les quartiers excentrés impliquent l'utilisation quasi-systématique de la voiture pour l'ensemble des résidents des zones excentrées même pour les courts trajets (à destination du bourg). Ce mode de développement implique de facto une motorisation sans cesse accrue

Face à ce constat et dans la poursuite des engagements initiés sur le centre-bourg, la commune souhaite développer les modes de déplacements alternatifs, notamment les réseaux piétons et cyclables. Les nouveaux aménagements devront ainsi faire l'objet d'études et de démarches innovantes dans l'objectif de faciliter les déplacements doux. À ce titre, plusieurs circuits couramment empruntés pour rejoindre le village depuis les quartiers attenants au bourg gagneraient à être identifiés et valorisés.

En encourageant le bioclimatisme et le recours aux énergies renouvelables

Sur la commune de La Roquebrussanne très peu de systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires notamment) ont été recensés. Dans un contexte où l'énergie est de plus en plus rare, donc de plus en plus chère, le changement «des modes d'habiter» passe par le soutien aux nouveaux dispositifs de construction ainsi qu'au développement des énergies renouvelables. L'architecture bioclimatique tient compte de ce que lui offrent les ressources naturelles locales, et s'adapte au terrain sur lequel s'insère la construction. L'implantation du bâtiment ainsi que son exposition au soleil et aux vents sont des paramètres à prendre en compte pour optimiser l'utilisation et la gestion des énergies naturelles notamment pour l'élaboration d'un habitat dit « passif ».

Parmi les différentes solutions techniques permettant de renforcer l'efficacité énergétique et de mobiliser les énergies renouvelables, les réseaux de chaleur et de froid se voient fixer d'ambitieux objectifs de développement à l'horizon 2020 : triplement du nombre d'équivalents-logements raccordés (objectif : 6 millions) et utilisation majoritaire d'énergies renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération des déchets, biogaz).



Sources : sites du CERTU et CETE

ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER» - POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

En anticipant les besoins en équipements liés aux déchets et eaux usées

Toute augmentation de population, même maîtrisée, engendre des productions supplémentaires en matière de déchets et d'eaux usées ainsi que des besoins supplémentaires en matière d'adduction en eau potable, qu'il s'agisse de prélèvements particuliers, industriels ou agricoles.

Le développement urbain devra s'adapter aux contraintes du territoire et anticiper notamment les besoins supplémentaires en matière de réseaux et d'équipements. La commune de La Roquebrussanne est notamment soumise à une problématique forte à ce jour : la saturation « proche » de sa station d'épuration.

En outre, si le ralentissement de la croissance permet d'allonger l'échéance, la commune doit cependant dès à présent anticiper le risque de saturation. En conséquence de quoi, il lui est nécessaire de prévoir rapidement soit l'extension de la station existante, soit la construction d'une nouvelle unité de traitement avec un dimensionnement minimum de 5 000 eq/hab et un coût évalué à près de 2 000 000 d'euros.



Station d'épuration de La Roquebrussanne



Zoom sur un projet innovant :

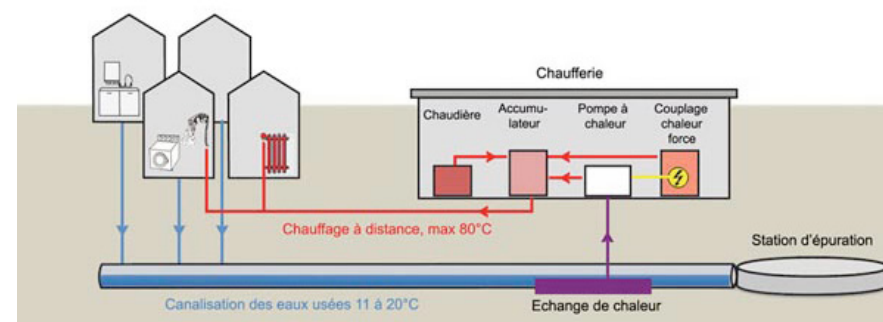
ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) : UN RÉSEAU DE CHALEUR ALIMENTÉ GRÂCE À UNE STATION D'ÉPURATION

Dans le cadre d'un projet d'éco-quartier baptisé CAP AZUR à Roquebrune-Cap-Martin, dans les Alpes-Maritimes, EDF Optimal Solutions a conçu et réalisé un système de réseau de chaleur puisant dans les eaux de la nouvelle station d'épuration HQE (Haute qualité environnementale) de la commune. Le système permet de couvrir les besoins de 280 logements en chauffage, eau chaude et refroidissement.

Il s'agit de récupérer les calories des eaux traitées par la station d'épuration de la commune. Cette eau, légèrement tiède (environ 15 à 20° à la sortie de la station), est ensuite transmise via des échangeurs à un circuit d'eau appelé « boucle d'eau tempérée ». Elle est ensuite convertie grâce à des pompes à chaleur en chauffage (eau à 45°), en eau chaude sanitaire (65°) ou en source de refroidissement des 7 bâtiments BBC (bâtiment de basse consommation) du projet.

Cette solution permet de produire 4 kWh de chaud et/ou 4,5 kWh de froid pour seulement 1 kWh d'énergie électrique consommé pour la valorisation des calories prélevées.

source : <https://www.lenergieenquestions.fr>



ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER» - POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

En limitant l'urbanisation des zones à risque

Deux risques naturels majeurs grèvent le territoire communal : le risque feux de forêts et le risque inondation.

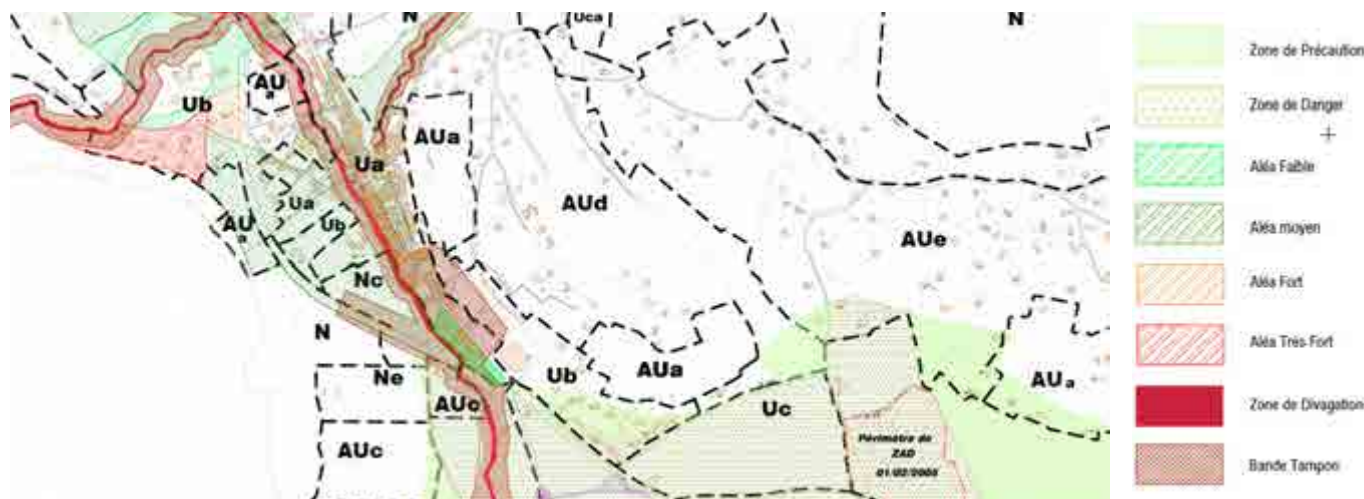
Concernant le risque feu de forêt, le territoire de La Roquebrussanne présente un pourcentage important d'espaces naturels constitués de forêts méditerranéennes particulièrement combustibles.

Ces caractéristiques impliquent une forte sensibilité du territoire à ce risque. En l'espace de 30 ans, la commune a connu pas moins de 45 départs de feu, pour un total cumulé de 1022 hectares de forêts incendiés. La commune présente dans ce contexte un pourcentage de risque moyen par an particulièrement élevé et apparaît comme l'une des communes les plus « à risque » selon le Diagnostic Partagé du Territoire de Projet du PNR de la Sainte-Baume.

Concernant le risque inondation, la commune ne possède pas à l'heure actuelle de Plan de Prévention du Risque Inondation. Elle est cependant soumise à un aléa particulièrement étendu du fait :

- de l'importance du réseau hydrographique (cours de l'Issole et de ses différents affluents, notamment les vallons descendant de la montagne de la Loube)
- du relief de la commune et notamment de la position du bourg en creux de vallée qui marque la sensibilité du site au ruissellement des eaux pluviales.

La gestion urbaine de ces espaces doit prendre en compte la connaissance des risques auxquels ils sont soumis dans l'objectif de veiller à la sécurité des biens et personnes. Face à ce constat, la commune fait le choix d'anticiper les risques et de promouvoir un urbanisme qui prennent davantage en compte les facteurs d'aléas tel que le ruissellement urbain. Dans ce sens, la commune souhaite que dès la conception des opérations d'aménagements, la gestion des eaux pluviales soit intégrée.



NB : la cartographie ci-contre est un document d'étude provisoire et n'a pas de portée réglementaire

ORIENTATION 2 : ENTAMER UNE TRANSITION «DES MODES D'HABITER»

- POUR UN URBANISME RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

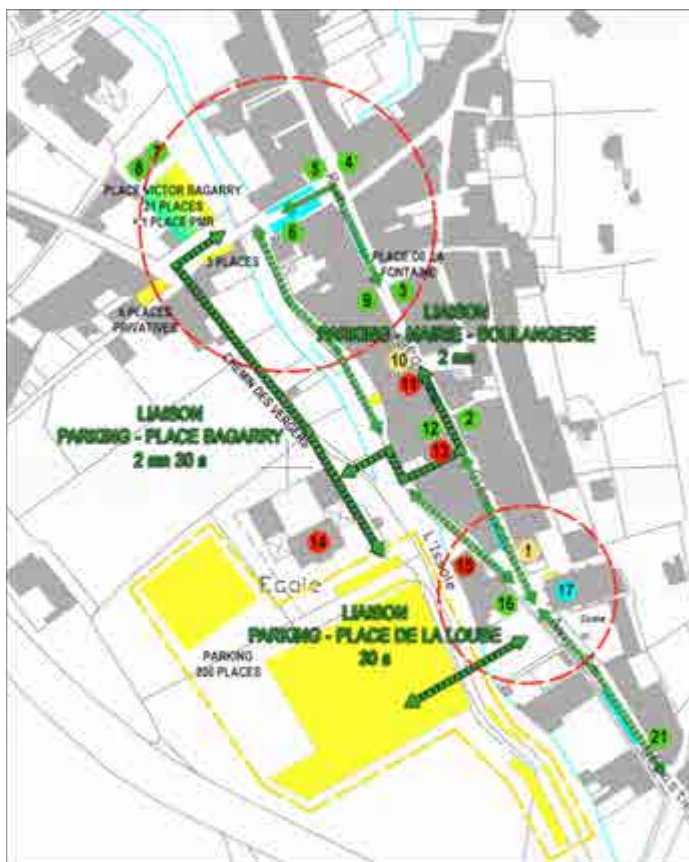
Qu'est ce que peut faire le PLU ?

	PADD	OAP	ZONAGE et RÈGLEMENT
Développement d'une offre de logements alternative et diversifiée	Établir le scénario d'une nouvelle répartition dans la production de logements dans l'objectif de favoriser une nouvelle mixité sociale	Mettre en place des orientations en matière de programmation d'habitat sur les secteurs concernés	Augmenter sur les secteurs concernés le potentiel de densification en modifiant les réglementations relatives aux implantations, règles de prospects, emprise au sol, hauteur des bâtiments
Renforcement de l'offre de logements locatifs sociaux	Établir le scénario des besoins en matière de logements sociaux		Instaurer sur les secteurs à enjeux des servitude(s) de mixité sociale en application du 16ème alinéa de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : en cas de réalisation d'un programme de logements, la servitude instaure un pourcentage de logements à caractère social (pourcentage libre et modulable, à l'appréciation de la commune mais dans les objectifs définis au travers du SCOT et du futur Programme Local de l'Habitat)
Limitation de la consommation d'espaces	Établir le scénario d'une nouvelle répartition dans la production de logements dans l'objectif de limiter les consommations foncières		Recentrage de l'habitat sur les secteurs proche du centre bourg
Développement des modes de transports alternatifs	Agir sur la forme urbaine, d'une manière générale, les préceptes de la ville compacte et durable contribuent à la satisfaction des objectifs de la maîtrise des besoins en déplacements.	Mettre en place des principes de maillages piétons et cyclables au sein des futurs projets d'aménagements	Mettre en place des emplacements réservés pour la création de liaisons douces, l'agrandissement ou la sécurisation de certains axes
Développement du bio-climatisme et des énergies renouvelables		Mettre en place des orientations en matière de densité, d'implantation et d'orientation du bâti au regard des caractéristiques bioclimatique du site	L'article 15 du PLU peut déterminer des obligations en matière de performance énergétique des bâtiments
Anticipation des besoins en équipements	Établir le scénario des besoins en matière d'équipements		Adapter le règlement et le zonage dans l'objectif de permettre l'extension ou l'implantation d'un nouvel équipement Mettre en place à cet effet des emplacements réservés pour les équipements dans l'objectif de réaliser par exemple l'aménagement d'un nouveau groupe scolaire, l'aménagement d'un espace public ou de tout autre équipement
Anticipation des risques	Identifier les secteurs de risques	Mettre en place des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales au sein des nouveaux aménagements (bassins de rétention, noues, etc.)	Adapter le règlement et le zonage dans l'objectif de limiter l'exposition au risque des biens et personnes : inconstructibilité des sites où le risque est jugé fort, adaptation des règles dans les secteurs soumis à un risque plus faible

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES - POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL

Le développement récent de la commune a surtout été un développement résidentiel, lié notamment à son attractivité (desserrement périurbain de l'agglomération toulonnaise notamment). Du fait de cette vocation résidentielle, la commune est aujourd'hui tournée vers l'extérieur (le bassin de vie du Val d'Issole, l'agglomération toulonnaise) pour une large part de ses fonctions économiques (l'emploi, le commerce, les services, etc...)

Pour que vocation ne rime pas avec spécialisation, et pour conforter l'économie locale, la commune souhaite encourager le développement d'un nouveau pôle de centralité économique intégré au village par le maintien et le renforcement des liens sociaux et fonctionnels.



3.1 MAINTENIR LES LIENS TANT SOCIAUX QUE FONCTIONNELS

En confortant les espaces de centralité du bourg

Le centre bourg de la Roquebrussanne regroupe l'essentiel des commerces et services, dispatchés sur plusieurs espaces de micro-centralité (place des Maronniers, place Bagarry, place de la Loube) et reliés par des cheminements structurants (rue Clémenceau)

Du fait de cette localisation des commerces et services sur l'ensemble du village et de la présence d'axes piétonniers qui les connectent les uns aux autres, l'ensemble du centre représente véritablement un espace de rencontre et de sociabilisation, ce qui lui confère la vocation d'espace de centralité à l'échelle de l'ensemble de la commune.

La commune, consciente de cet atout, exprime le souhait de le conforter, dans la poursuite des actions de requalification des espaces publics d'ores et déjà réalisées.



ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES - POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL

En valorisant l'espace de passage, de promenade et de rencontre formé par les berges de l'Issole

Le cours d'eau de l'Issole traverse le centre bourg sur un axe Nord-Sud, le long de la rue de la Latte. Cette rivière forme l'une des composantes fortes du paysage urbain du centre bourg, formant une véritable «coulée verte» qui contribue non seulement à la structuration du village mais qui lui confère une identité de « nature » qu'il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur. L'Issole participe également à l'ambiance du village : jeux d'ombres et de lumières des boisements composant sa ripisylve, ambiances intimistes, fraîcheur estivale, etc...

Ses berges représentent un espace pratiqué et emprunté, pour se rendre à l'école ainsi qu'aux différents commerces du centre bourg, ce qui lui attribue un rôle de lien et de participation au cadre de vie communal.

Cet espace de rencontre et de passage doit ainsi être identifié et valorisé puisqu'il s'agit d'un espace de connexions et d'échanges à l'échelle du centre bourg.



En requalifiant le carrefour routier des «Craous»

Les axes routiers ont joué de tous temps une grande importance dans le développement urbain communal :

- dans la constitution progressive du village-rue
- avec la mise en oeuvre de la voie de contournement du centre qui a permis d'apaiser les flux dans le centre du village et qui a fait se déplacer son centre de gravité vers l'Ouest en occupant l'espace entre la RD 5 et le centre historique (parking des Craous, groupe scolaire)
- avec le développement récent des quartiers résidentiels Est, principalement desservis par la RD 64 puis le chemin des Molières

Si globalement la question des flux et des déplacements est aujourd'hui bien traitée, des problématiques restent perceptibles au niveau de l'entrée de ville sud, sur les deux secteurs des intersections RD5 & RD 64 et de l'entrée du parking des Craous.

Ces deux noeuds routiers sont très empruntés dans les déplacements au quotidien sur la commune, en offrent une image très «routière», et posent des problèmes tant sécuritaires que fonctionnels.



ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES - POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL

Face à ce constat, la commune a la volonté de requalifier cette entrée de ville et de mettre notamment en place deux giratoires qui devraient permettre de fluidifier la circulation et de sécuriser la zone. Il s'agit de restructurer cet espace d'échanges et d'en profiter pour optimiser les liaisons fonctionnelles.



Outre sa dimension «routière», ce projet de réaménagement offre l'opportunité de valoriser cette entrée de ville et d'engager un projet d'aménagement global sur les espaces situés entre les deux futurs giratoires, notamment sur les espaces situés au Sud de la RD5.

3.2 SOUTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

En soutenant l'activité tertiaire et commerciale du centre-bourg

Le centre-bourg de La Roquebrussanne regroupe l'essentiel des activités du village. Ces espaces de commerces et services, contribuent fortement à l'attractivité et au dynamisme de la commune. Ceux situés au cœur du bourg, et plus particulièrement au sein des espaces de centralité, profitent de leur localisation qui apparaît aujourd'hui stratégique en rapport avec les besoins de recentrage de l'habitat en cœur de village. Il s'agit alors dans un premier temps pour la commune de soutenir cette offre et de continuer de la développer grâce à l'implantation de nouveaux équipements sur ce secteur.

Activités libérales	Commerces et artisanat	Services publics
Cabinet médical Cabinet infirmier	Boulangerie Tabac/Presse Bar des Sports Pharmacie Poste Supérette Vival Agence immobilière Coiffeur Auberge Pizzeria Restaurant de pâte Coopérative Viticole Hi-Fi / électroménager Salon de toilettage	Mairie Salle des fêtes École Crèche Office de Tourisme

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES - POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL

En développant de nouveaux espaces commerciaux

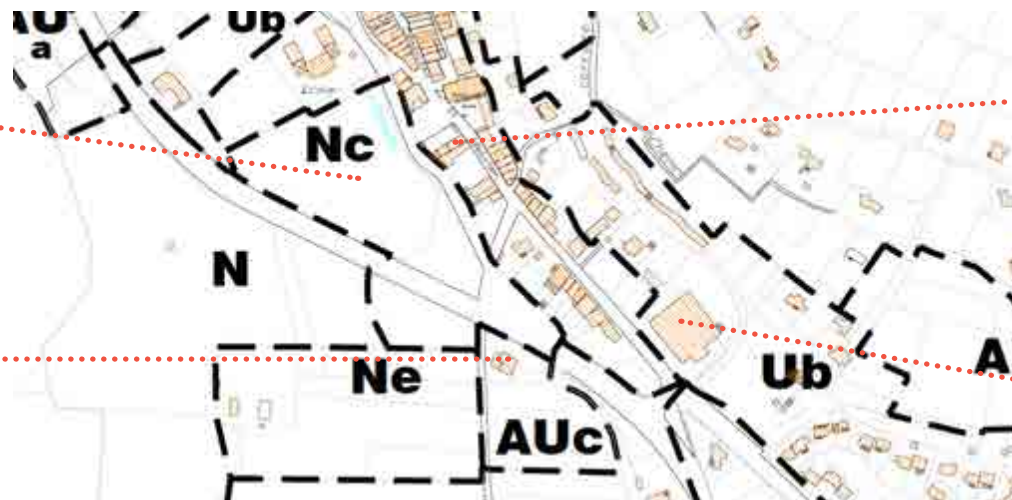
Avec moins d'un actif sur quatre qui travaille sur la commune (vocation résidentielle de la commune), le tissu économique de la commune repose très largement sur l'économie dite présente, c'est à dire sur l'ensemble des activités (commerces, services...) liées aux besoins de la population résidente, et sur l'agriculture (notamment l'activité viticole).

Par ailleurs, la commune est aujourd'hui «concurrencée» sur le plan commercial par d'autres communes du Val d'Issole (notamment Garéoult et Rocbaron) alors même qu'elle a atteint un seuil démographique suffisant pour le développement de nouvelles activités de commerces et de services.

Dans son contexte territorial (le bassin de vie du Val d'Issole), la commune de la Roquebrusanne n'a pas vocation à s'affirmer comme un pôle commercial et de services comparable à ceux d'ores et déjà existants. Pour autant, on relève aujourd'hui une demande insuffisamment satisfaite sur certaines activités commerciales (une moyenne surface commerciale, complémentaire et non concurrentielle avec les commerces de proximité du centre villageois) et sur

certaines services, notamment médicaux.

Pour satisfaire ces demandes la commune affiche sa volonté d'un développement de son tissu économique et plus particulièrement commercial. Le réaménagement du carrefour des Craous apparaît notamment comme un secteur stratégique pour l'installation d'une entité commerciale de type moyenne surface à destination des habitants de la commune. L'implantation de cette infrastructure sur le secteur, et son rattachement à la place des Craous et par extension au centre-bourg, devrait permettre de créer un véritable pôle de centralité en lien avec les activités commerciales déjà installées au cœur du bourg. Ce projet s'inscrit par ailleurs en complémentarité avec la démarche d'ores et déjà initiée de création d'une maison médicale sur le foncier communal de la place des Craous.



ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES - POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL

En soutenant l'agriculture et en encourageant les pratiques alternatives

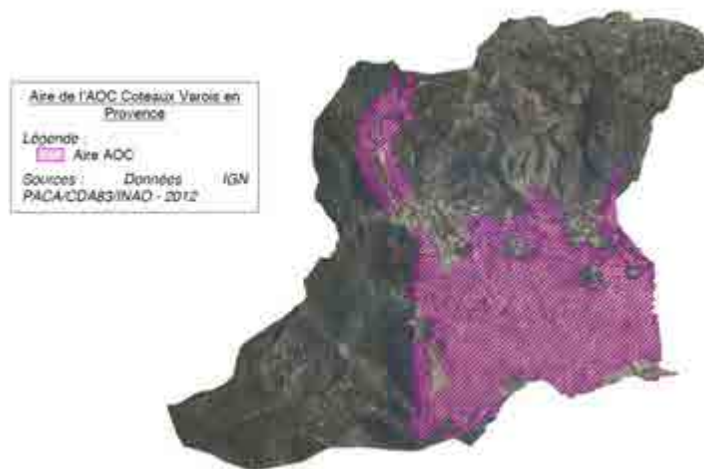
La commune de La Roquebrussanne dispose du plus vaste espace agricole du Val d'Issole. Les espaces agricoles couvrent en effet un total de 1114,55 hectares au PLU (soient 30% du territoire communal contre une moyenne de 14% à l'échelle du Département), principalement orientés vers la viticulture. On dénombre 41 exploitations agricoles, ainsi que de nombreuses activités connexes (caves viticoles), qui font de l'agriculture un pan important de l'économie locale. De plus, cette économie fait preuve d'une belle vitalité avec, par exemples, une augmentation de plus de 50% des Unités de Travail Annuel (UTA, unité de mesure du travail agricole) entre les deux recensements agricoles de 2000 et 2010 (36 UTA en 2000, 56 en 2010), et un développement notable de la trufficulture.

Consciente de l'importance de cette activité, la commune a initié à partir de 2009 la mise en oeuvre d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette ZAP a été approuvée par la commune en mars 2013 et est devenue servitude d'utilité publique par arrêté préfectoral de mai 2013. L'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une zone en servitude d'utilité publique et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents

d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU. Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité instituée par la ZAP est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité. Sont classés en zone agricole protégée ZAP :

- l'ensemble de l'aire d'AOC, hormis les secteurs déjà urbanisés. Ce premier point visant la préservation du terroir viticole communal.
- les espaces de culture maraîchère,
- les boisements limités en surface faisant partie intégrante des zones agricoles
- et plus généralement l'ensemble des zones A du PLU




Les enjeux qui restent liés à l'agriculture sont davantage ceux de l'émergence de nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement et d'une proximité de la distribution. Or, avec 3 producteurs bio sur les sept caves présentes sur le territoire, l'activité tend à s'améliorer. Par ailleurs, les perspectives de développement commercial évoquées précédemment peuvent être les leviers d'un développement des initiatives de ventes de proximité et de circuits courts.






ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES - POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL



MAINTENIR LES LIENS TANT SOCIAUX QUE FONCTIONNELS

-  Confortement des espaces de centralité du centre-bourg
-  Valorisation de l'espace de passage, de promenade et de rencontre des berges de l'Issole
-  Requalification du carrefour des «Craous»

SOUTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

-  Développement de nouveaux espaces commerciaux
-  Soutien aux activités tertiaires et de commerces du centre-bourg
-  Installation d'une moyenne surface commerciale

**ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES
- POUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL**

Qu'est ce que peut faire le PLU?			
	PADD	OAP	ZONAGE et RÈGLEMENT
Valorisation de l'espace de rencontre des berges de l'Issole	Afficher l'objectif de protection et de valorisation	Mettre en place des préconisations visant à valoriser et à étendre le site (orientation fonctionnelle, paysagère et environnementale) Encourager la pérennisation de ce site de connexions	Protéger cet espace à l'aide de l'outil L151-23 du code de l'urbanisme Créer des emplacements réservés dans l'objectif de mettre en place de nouveaux espaces publics et de créer des cheminements doux sécurisés
Requalification du carrefour des Craous	Asseoir le projet de requalification du carrefour au sein du futur projet urbain	Mettre en place des orientations d'aménagements et de programmation visant la sécurisation du site	Mettre en place une servitude d'emplacement réservée dans l'objectif d'élargir les voies de communication, de sécuriser certains secteurs et de créer un maillage doux cohérent
Soutien à l'activité tertiaire en centre-bourg	Encourager le maintien des activités et services présents au sein du bourg		Définition de dispositions réglementaires incitatives au développement des activités commerciales et de services
Développement de nouveaux espaces commerciaux	Identifier un espace stratégique pour le développement d'un nouveau secteur d'activité (Carrefour des Craous)	Définition précise du programme d'aménagement / Programmation dans le temps (phasing du projet)	Modifier le zonage et le règlement du PLU afin d'établir une cohérence avec la nouvelle vocation de la zone Autoriser sur ce secteur l'installation de commerces services et bureaux (nature de l'occupation des zones article 1)
Soutien à l'agriculture et pratiques alternatives	Identifier les possibilités de mise en place d'un marché, d'un point de vente local		Encourager l'installation de surfaces commerciales et surfaces de ventes en lien avec l'agriculture locale

ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

4.1 MAINTENIR ET RENFORCER L'ENSEMBLE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) LOCALE

La loi Grenelle 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir du Schéma Régional de Cohérence Écologique PACA, avec lequel il doit être compatible.

Le constat est fait : l'urbanisation s'effectue souvent sur les espaces agricoles et naturels conduisant ainsi à une dégradation de la biodiversité par la fragmentation des milieux et écosystèmes, une rupture des corridors écologiques, et enfin l'isolement et la disparition des réservoirs de biodiversité.

La prise en compte des réseaux écologiques, par l'identification de la trame verte et bleue, et sa remise en état au sein des opérations et des stratégies urbaines, devient alors une nécessité afin de préserver, voire de développer, la biodiversité à l'échelle des territoires.

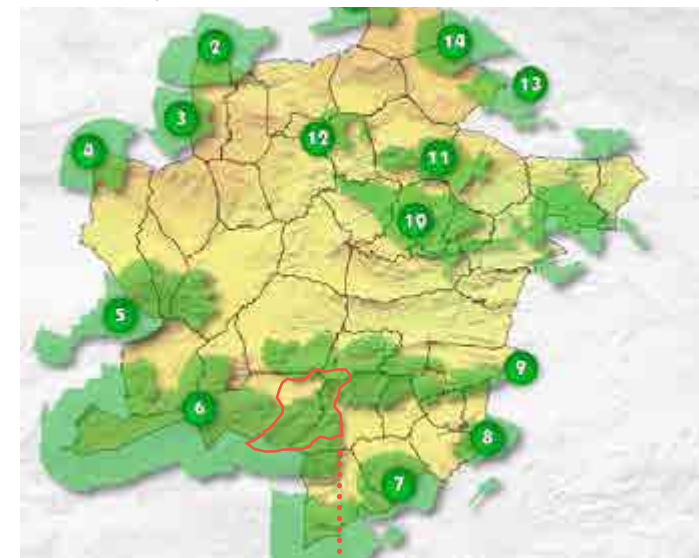
Cette trame verte et bleue qui structure le territoire se compose de réservoirs de biodiversité (zones nodales), représentés par des espaces où le biotope apparaît remarquable et où vivent les espèces « dites » patrimoniales (Sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : Natura 2000, ZNIEFF etc.), d'espaces de transitions (en développement) et de corridors écologiques (liaisons) nécessaires à la biodiversité de part leurs multiples fonctions vis-à-vis des espèces qui les utilisent :

- fonction de déplacement : ils peuvent servir de simple couloir de dissémination des espèces animales, végétales ou fongiques,
- fonction d'habitat : le corridor peut être un habitat ou un refuge où les espèces effectuent l'ensemble de leurs cycles biologiques,
- fonction de filtre : ce qui est favorable à une espèce ne le sera pas forcément pour d'autres. Un corridor peut conduire une espèce et en bloquer une autre (large cours d'eau par exemple),
- fonction de ressource : le corridor peut lui-même constituer un réservoir d'individus colonisateurs.

La commune de La Roquebrussanne se situe à l'articulation de deux importants coeurs de nature, celui de la Sainte Baume à l'Ouest et celui de la Loube au Nord, eux mêmes au contact des du coeur de nature des collines de Tourves (cf ci contre). La partie Nord du territoire communal représente ainsi un corridor écologique important et à protéger.



Représentation des «cœurs de nature» de la TVB du SCOT



Commune de La Roquebrussanne

ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

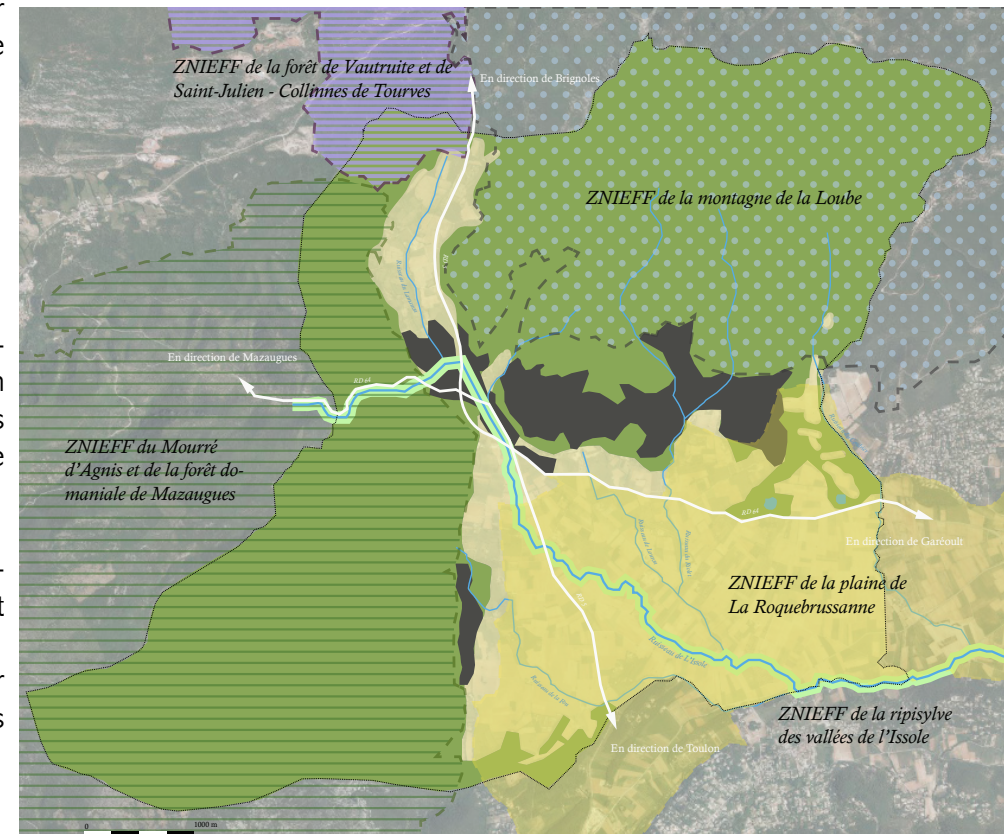
En préservant les principaux réservoirs de biodiversités

Du fait de sa position en limite Est du Massif de la Sainte-Baume, la commune de La Roquebrussanne présente un patrimoine naturel et paysager riche. Le territoire communal qui s'étend sur 3 705 hectares est recouvert par 5 périmètres d'inventaires ZNIEFF type 2 (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) à savoir :

- la ZNIEFF de Vautruite et de Saint-Julien, Collines de Tourves,
- la ZNIEFF des ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy,
- la ZNIEFF de la plaine de la Roquebrussanne,
- la ZNIEFF de la Montagne de la Loube,
- la ZNIEFF de la plaine du Mourre d'Agnis et de la forêt domaniale de Mazaugues.

Au sein de ces espaces pour la plupart forestiers (à l'exception de la plaine agricole), les essences les plus représentatives sont les chênes (le chêne vert, *Quercus ilex*) et les pins (le pin sylvestre, *Pinus sylvestris*). Au cœur des secteurs plus secs, la forêt laisse place aux espaces de garrigues qui couvrent les terrains siliceux. Cette formation végétale basse est constituée d'arbousiers, de lentisques, de genévriers et de bruyères.

Ces espaces naturels ayant une place capitale dans la préservation de la biodiversité, la préservation de leur vocation naturelle et de leur rôle écologique est indispensable. Face à ce constat la commune fait le choix de préserver l'ensemble de ces sites d'intérêt écologique majeur. Outre une préservation par des choix réglementaires protecteurs, la commune souhaite par ailleurs poursuivre sa politique d'acquisitions foncières sur l'ensemble des espaces naturels entourant le village pour conforter la «ceinture verte» de ce dernier.



ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

En favorisant le maintien d'espaces de transition au sein des espaces agricoles protégés

La plaine agricole présente outre son intérêt agronomique, économique et paysager, d'importantes richesses écologiques. Ce milieu ouvert est en effet parcouru par des corridors écologiques qui correspondent pour l'essentiel aux boisements de ripisylves et plus secondairement à des boisements épars ou à des haies linéaires

Bien que présentant des caractéristiques agronomiques favorables, certains de ces espaces doivent être maintenus et protégés afin de pérenniser et l'agriculture et les fonctionnalités écologiques du territoire.



Corridor écologique au sein de la plaine viticole de La Roquebrussanne

ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

En renforçant la prédominance naturelle de certains secteurs habités

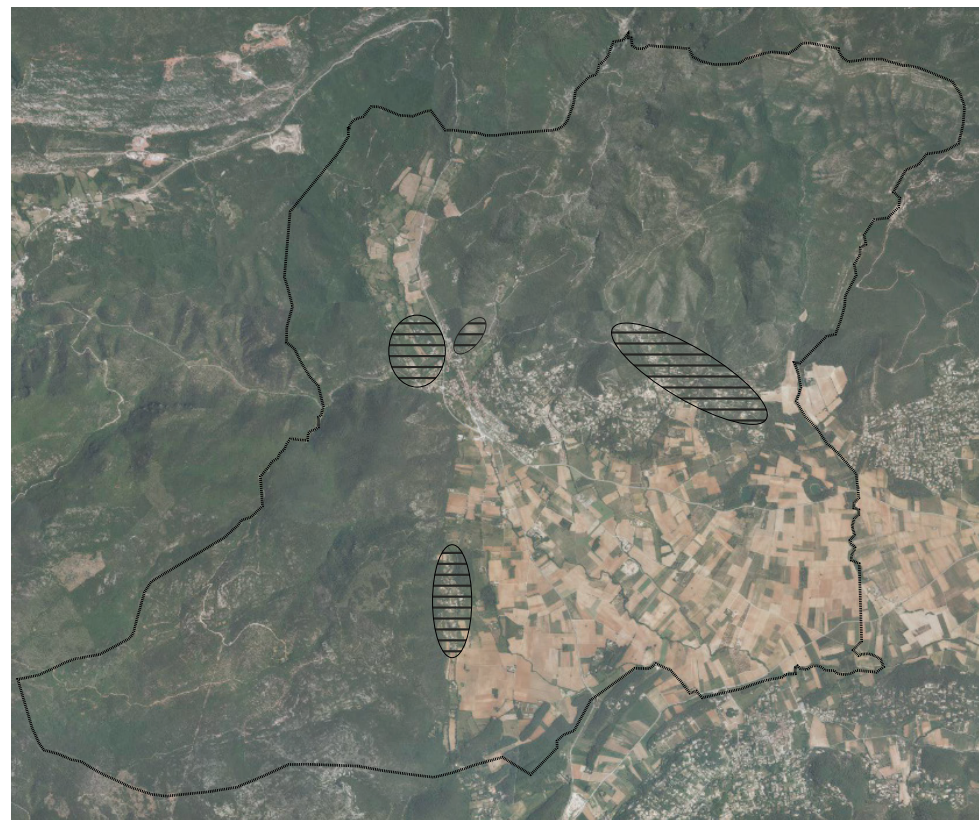
Les espaces naturels habités sont des secteurs à dominante naturelle, où une forme d'habitat très lâche s'est peu à peu développée. Ces espaces qui avaient été ouverts à l'urbanisation par le POS se répartissent en trois secteurs distincts principaux :

- à l'Est du village : quartier des Moulières, des Régoyé, des Graffières
- au Sud du village au sein du quartier Fioussac
- au Nord du village au sein du quartier Font d'Orange et aux Baumes

Ces différents secteurs présentent une physionomie de «nature habitée» avec des constructions éparées dans un environnement à dominante naturelle marquée.

Au sein de ces secteurs, la « nature ordinaire », très présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations, rend ces paysages particulièrement attractifs et perméables aux échanges biologiques indispensables à la faune et à la flore. Bien qu'il s'agisse de lieux habités, ces espaces participent à la diversification des milieux et niches écologiques du territoire, ce sont donc des espaces relais à part entière.

Face à ce constat, la commune souhaite encadrer au mieux l'évolution de ces secteurs (régimes d'extension limitée de l'urbanisation) en y définissant un corps de règles adaptées à la reconnaissance de cet environnement naturel, tout en maintenant des possibilités d'évolutions des habitations existantes.



ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

En valorisant et en développant l'espace de coulée verte en centre-bourg et en protégeant l'ensemble des milieux humides

La coulée verte de l'Issole traversant le village joue un rôle structurant dans la composition urbaine communale, dans les ambiances paysagères et dans le schéma des cheminements. Elle constitue également un réservoir de biodiversité qui justifie son classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et qui présente la particularité d'être étroitement immiscé et associé au fonctionnement urbain. Cette «nature en ville» doit donc être protégée et valorisée dans l'ensemble des projets à venir, qu'il s'agisse de projets de réaménagements d'espaces publics ou de programme plus conséquents du développement villageois (projet de centralité commerciale les Craous).

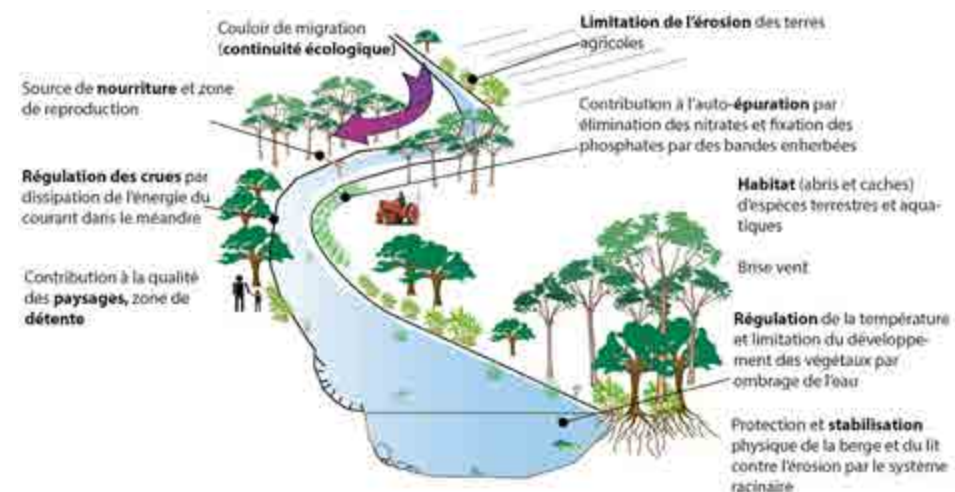
Outre l'Issole, on dénombre de nombreux affluents plus ou moins importants (ruisseaux du Lamanon, du Louron, du Riolet, du Cendrier, etc...) qui sont autant de milieux humides riches en biodiversité. Leurs ripisylves sont principalement constituées de peupliers à l'exception des secteurs les plus encaissés et les plus froids, où peuvent ponctuellement se développer les aulnes glutineux.

Ces espaces jouent un grand nombre de rôles écosystémiques (cf. schéma) qu'il s'agit de préserver, en protégeant notamment l'ensemble des cours d'eau accompagnés de leurs ripisylves.



Végétation du centre-bourg

Enfin, la commune présente deux zones humides originales et de grande qualité environnementale, les lacs du Petit et du Grand Laouciens. Ces dépressions isolées au sein de la plaine agricole correspondent à des effondrements de la nappe et constituent des «trous d'eau» à niveau variable mais écologiquement très riches. Pour l'essentiel Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département du Var, ces zones présentent également un indéniable attrait touristique et récréatif. La commune souhaite valoriser cet attrait pour dynamiser, à l'instar des autres communes disposant d'ENS «emblématiques» (la Cascade de Sillans, le Vallon Sourn à Correns, etc...), son économie touristique.



ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

4.2 PRENDRE EN COMPTE ET VALORISER LES RICHESSES DU PAYSAGE RURAL

En préservant l'ensemble des paysages ouverts des plaines agricoles et franges urbaines

Le paysage agricole de la commune se déploie sur une superficie de plus de 1000 hectares répartie au Nord et au Sud du territoire entre les paysages escarpés de la Loube et des contreforts de la Sainte Baume.

La plaine agricole de l'Issole est le plus emblématique des paysages agricoles. Sa régularité, son caractère très ouvert et en piémont des versants, sa diversité chromatique sont autant de facteurs qui contribuent à sa forte identité paysagère et identitaire. C'est par essence le paysage emblématique de La Roquebrussanne. Étroitement associé au massif de la Sainte Baume, ce paysage marque aussi la transition entre les deux espaces, confortant la situation de « porte de la Sainte Baume » de la commune.

Le paysage de la plaine du Lamanon apparaît un peu plus complexe. Entouré par des reliefs pré-montagneux, la vallée apparaît plus étroite. L'espace est parcouru de haies et boisements et les parcelles apparaissent bien moins géométriques et plus organiques puisqu'elles suivent notamment les courbes du relief.

En plus d'être présentée en tant qu'activité structurante du territoire, l'agriculture participe activement à l'identité agricole et rurale de la commune. À La Roquebrussanne, la viticulture a fortement marqué le paysage communal. L'activité présente depuis le moyen âge au domaine du Louu (cultivé à l'époque par le clergé de l'Abbaye de Saint-Victor à Marseille) met également en exergue un patrimoine bâti qui lui est intimement lié et qui participe également au paysage architectural de la commune. À ce titre, la commune souhaite préserver l'ensemble des composantes de ce paysage identitaire qui participe également à l'économie et au cadre de vie de la commune.

En valorisant l'ensemble des sites d'intérêt patrimoniaux

La commune est forte d'un patrimoine vernaculaire riche et diversifié. Ces marques du passé prennent des formes variées : vestiges historiques (site archéologique gallo-romain de la villa-Marius), patrimoine architectural de qualité au sein du bourg qui abrite de nombreux éléments liés à l'eau (les petits-ponts romains, les lavoirs et nombreuses fontaines), ainsi qu'un patrimoine religieux très bien représenté :

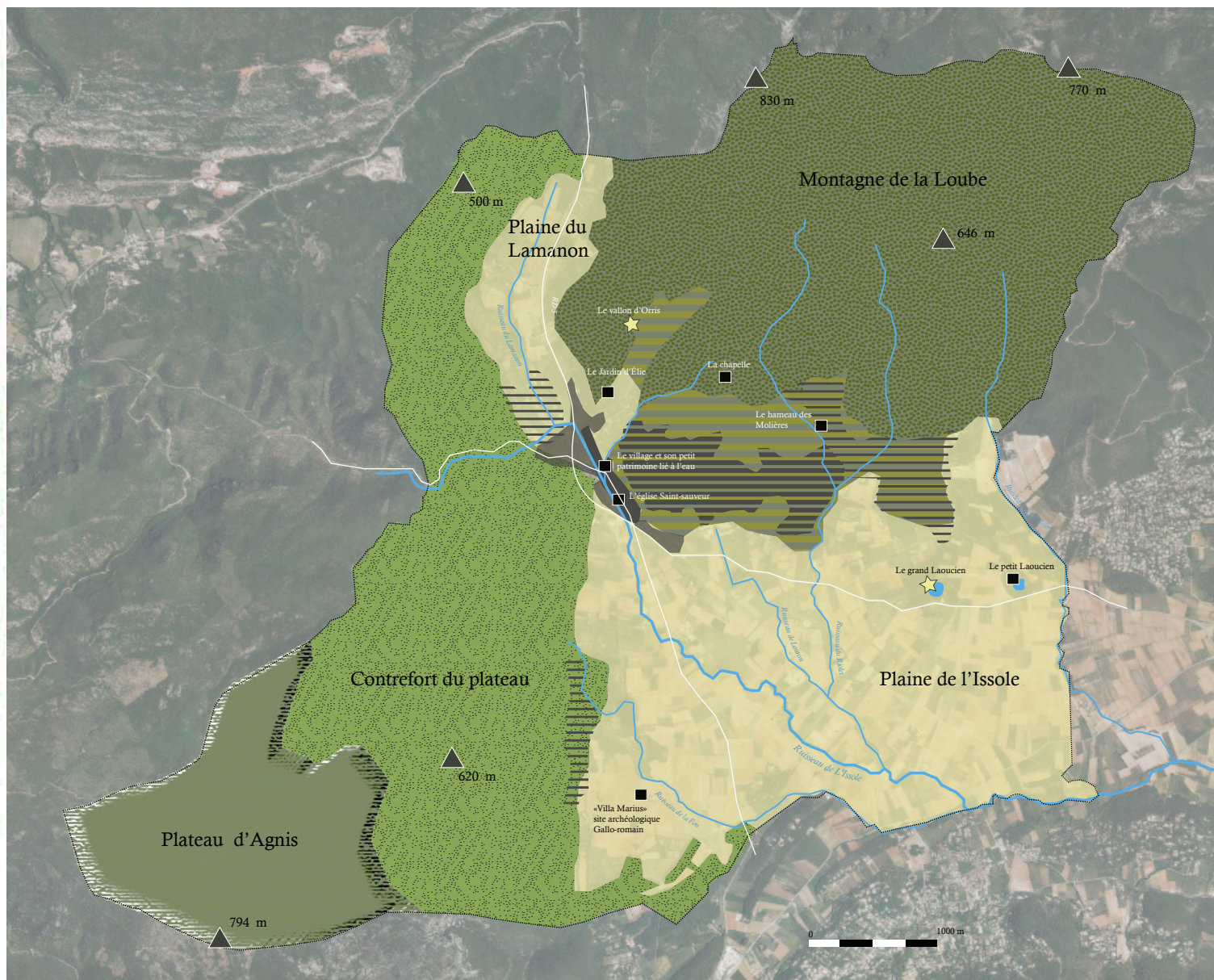
- avec plusieurs chapelles : la chapelle romane Notre Dame d'Inspiration et la chapelle Saint-Louis
- l'église Saint-Sauveur construite en 1448, puis agrandie au XVIII^{ème} siècle présentant un intéressant mélange d'art roman et d'art gothique.
- des Oratoires (datant du Moyen-Âge) répartis successivement le long du chemin qui mène à la chapelle Notre Dame D'inspiration

Concernant le patrimoine végétal et paysager, le Jardin d'Élie est une création botanique originale. Ce « jardin sec » abrite une importante collection de plantes de rocaïlle, cactées et autres végétaux résistants originaire de la méditerranée.







La commune compte également la présence de plusieurs sentiers de randonnées qui permettent de découvrir le patrimoine naturel remarquable des plateaux d'Agnis et montagne de la Loube.

L'ensemble de ces espaces représentant des atouts culturels, historiques et architecturaux et contribuant fortement à l'attractivité touristique du territoire, la commune souhaite les valoriser et de les mettre en réseau.







ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE



Entités paysagères du grand paysage de La Roquebrussanne

-  Paysage des massifs montagneux de la Sainte-Baume
-  Paysage ouvert des plaines de l'Issole et du Lamanon
-  Paysage des massifs montagneux de la Loube
-  Paysage collinaire des contreforts de la Loube
-  Paysage plan du plateau d'Agnis
-  Paysages liés à l'eau : ripisylves, lacs etc.

Morphologie du paysage habité

-  Centre-bourg de La Roquebrussanne : tissu urbain continu et dense, bâtiments en R+1/R+2 aux façades colorées
-  Espaces urbanisés en extension du centre : tissu urbain dense mais discontinu, alternance de maisons individuelles et de programmes d'habitat groupé
-  Espaces en extension pavillonnaire dense : tissu urbain très discontinu, omniprésence du pavillon individuel en milieu de parcelle, aménagement au coup par coup
-  Espaces en extension pavillonnaire peu dense : tissu disparate, présence d'habitations de grande taille et de qualité et prédominance des espaces naturels et agricoles ainsi que d'un paysage qualitatif
-  Élément du patrimoine local
-  Site classé

ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

En limitant la surdensification de certains secteurs habités

Depuis l'approbation du PLU de 2006, et la suppression des superficies minimale de terrain, les quartiers des Molières, de l'Ubac et du Vallon de Castel connaissent une densification forte particulièrement difficile à réguler. Au sein de ces zones, anciennement pourvues de superficies minimales de 1 500 m² et initialement composées d'espaces boisés collinaires accueillant une urbanisation diffuse, les divisions parcellaires ont été nombreuses, portant d'ores et déjà atteinte au paysage et au cadre de vie communal.

Aussi bien que globalement équipés et pourvus en réseaux ces espaces présentent aujourd'hui une problématique forte concernant leur paysage et leur cadre de vie. En outre, la modification du corps de règles dans ces zones AU, anciennement NB, génère aujourd'hui la constitution d'une nouvelle typologie d'habitat (petits logements, sur un tissu parcellaire réduit) faisant totalement abstraction des composantes initiales du territoire (topographie, végétation, implantation du bâti) ; la perception du paysage en est alors fortement modifiée, dégradée. Le sentiment de vivre à la campagne disparaît.

Si le territoire continue d'évoluer au rythme des tendances actuelles, il est certain que la qualité paysagère de ces quartiers risque d'être fortement impactée. Les divisions parcellaires vont en effet continuer de fragmenter le foncier et engendreront des incidences préjudiciables sur la végétation et les paysages bâtis de l'ensemble du site.

Dans ce contexte la commune souhaite se positionner en faveur d'une nouvelle gestion de ces espaces afin d'autoriser leur urbanisation tout en protégeant davantage les perceptions paysagères de toute dénaturation excessive, ceci dans un objectif fort de préservation du cadre de vie.



ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

En renforçant la qualité architecturale et paysagère du centre-bourg

Comme évoqué précédemment, le village de la Roquebrussanne est resté concentré dans un «entonnoir» formé par les reliefs de la Sainte Baume à l'Ouest et de la Loube à l'Est. Ce village rue présente un profil effilé de constructions plus ou moins régulières établies en ordre continu. Cette implantation le long de l'avenue Clemenceau explique que le village ne possède pas de véritable « place centrale » mais reste cependant parcouru de nombreuses petites placettes reliées entre elles par les rues et chemins piétons.

Le cœur de village présente un certain cachet, la qualité architecturale des maisons en R+1 à R+2 s'explique notamment par les détails architecturaux variés et les couleurs des façades qui égayent l'ambiance. Le bourg renferme également plusieurs monuments patrimoniaux tels que l'Église Saint-Sauveur, un ancien moulin à huile qui a été conservé, et la tour de l'Horloge et son campanile qui s'élève au dessus du village. Consciente de cet atout qui participe également à l'attractivité touristique du territoire, la commune souhaite renforcer les qualités paysagères et architecturales du centre-bourg en prenant en compte notamment le besoin de rénovation de certains bâtiments ainsi que de renouvellement de la voirie sur certains secteurs.



Ambiance du centre-bourg

En requalifiant l'entrée Sud du village

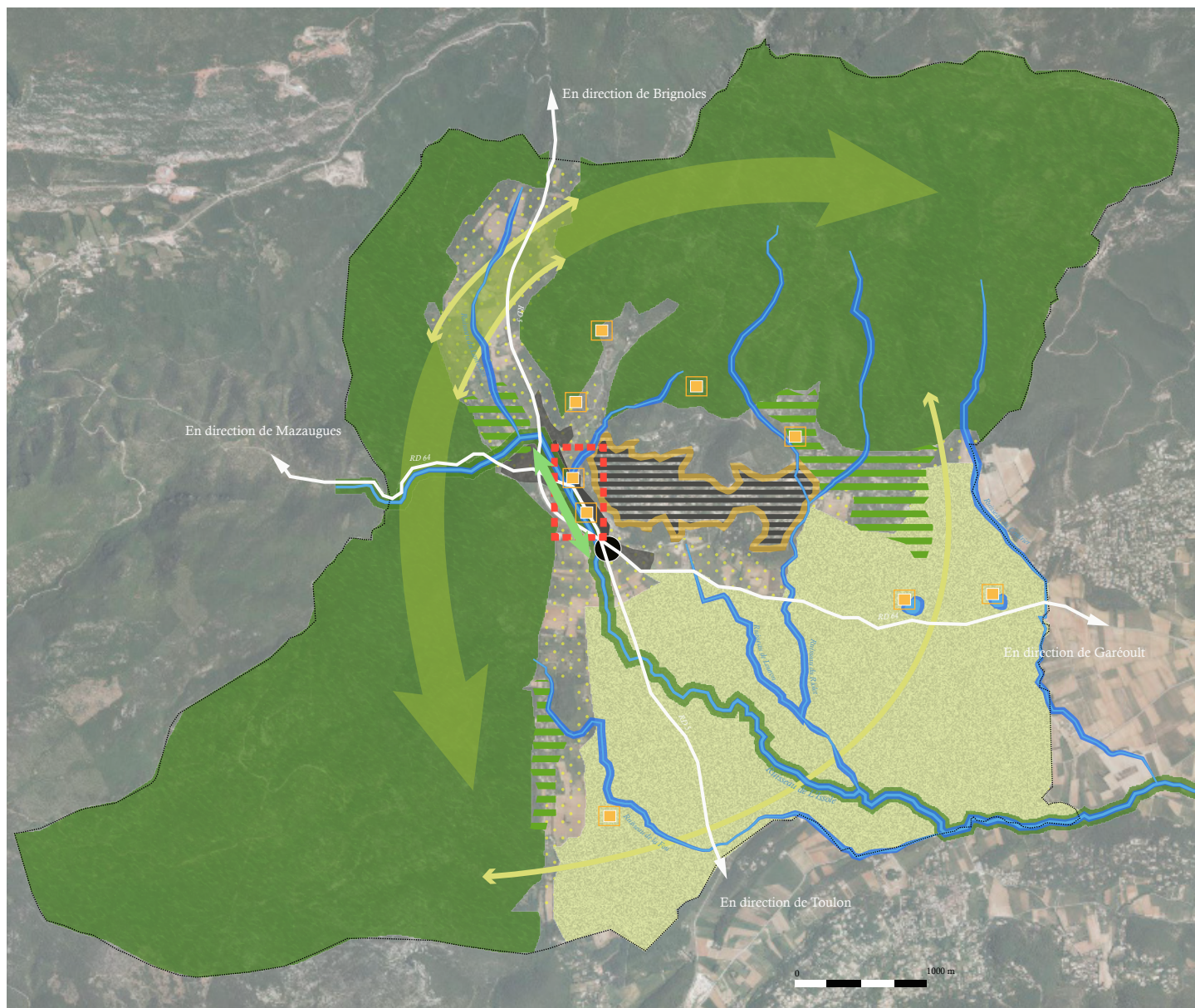
Le réaménagement programmé du carrefour des « Craous » apparaît également comme l'opportunité de réaménager l'entrée de ville Sud qui ne présente pas de qualité particulière à l'heure actuelle (paysage routier), avec le projet de requalification de l'avenue St Sébastien afin d'avoir une entrée de village embellie.

En outre, le projet de réaménagement pourrait être l'occasion de relier le secteur AUC au reste du centre bourg et de créer de nouveaux espaces publics par l'agrandissement de l'espace de promenade le long de l'Issole. La création d'un véritable espace de centralité passe par la qualité fonctionnelle et par l'attractivité esthétique du site, les entrées de ville symbolisant des espaces vitrines de la commune. À ce titre, la commune fait le choix d'une requalification paysagère du futur « nouveau » carrefour des « Craous ».



Actuel carrefour des Craous

ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE



Maintenir et renforcer l'ensemble de la Trame Verte et Bleue locale

-  Préservation des réservoirs de biodiversité que sont les sites boisés inventoriés ZNIEFF
-  Maintien et renforcement des espaces de transition au sein des sites agricoles protégés
-  Renforcement de la prédominance naturelle de certains secteurs habités
-  Valorisation et extension de l'espace de coulée verte du «centre-bourg»
-  Protection des cours d'eau, milieux humides et ensemble de leurs ripisylves

Valoriser les richesses du paysage rural local

-  Préservation des paysages ouverts de la plaine agricole et des franges urbaines
-  Limitation de la surdensification de certains secteurs habités
-  Valorisation de l'ensemble des sites d'intérêts patrimoniaux
-  Renforcement de la mise en valeur des qualités paysagères et architecturales du bourg
-  Requalification de l'entrée de village Sud

ORIENTATION 4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET PAYSAGER LOCAL - POUR UNE IDENTITÉ VILLAGEOISE AFFIRMÉE

Qu'est ce que peut faire le PLU?			
	PADD	OAP	ZONAGE et RÈGLEMENT
Préservation des espaces naturels, agricoles et cours d'eaux du territoire	Identifier et protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire	Préconiser l'intégration d'espaces «de nature» et de passage pour la faune au sein des aménagements urbains	Faciliter la mise en réseau des espaces naturels et agricoles (réservoirs de biodiversités, espaces de transition, corridors écologiques) par la mise en place d'un zonage A et N cohérent Protéger les masses végétales intéressantes, ripisylves des cours d'eaux et espaces de lisières par la mise en place de servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC)
Renforcement du caractère naturel de certains secteurs habités	Identifier les espaces de «nature habitée»		Mettre en place un règlement approprié à la prédominance des espaces naturels sur ces sites. Limitation de leur urbanisation par un classement en Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)
Valorisation/extension d'un espace de coulée verte	Identifier l'espace de «coulée verte»	Mettre en place des principe de valorisation et d'extension du secteur afin de créer une véritable trame verte en zone urbaine Intégrer le principe de maintien et de création de voie verte qui participe à l'attractivité du site	Protéger cet espace à l'aide de l'outil L153-23 du code de l'urbanisme Créer des emplacements réservés dans l'objectif de mettre en place de nouveaux espaces publics et de créer des cheminements doux sécurisés
Préservation des paysages	Identifier les secteurs qualitatifs (point de vues, grandes entités paysagères) ainsi que les secteurs d'enjeux (dégradation du paysage)	Mettre en place des orientations et des principes de valorisation du paysage sur les sites d'enjeux et au sein des zones potentiellement mutables	Protéger des éléments du patrimoine paysager et architectural par l'outil L1253-23 du code de l'urbanisme Identifier les principaux cônes de vues à préserver au sein des documents graphiques Écriture de l'article 12 du règlement qui a vocation à définir les réglementations des espaces libres (plantations, pourcentage d'espaces verts, traitements paysagers des espaces de stationnement) Écriture de l'article 10 du Règlement qui a vocation à réglementer l'aspect extérieur des constructions (revêtements, menuiseries etc.)
Limitation de la surdensification de certains sites habités	Mise en perspective des enjeux liés au paysage sur certains secteur urbanisés		Écriture d'un règlement qui permette de limiter les possibilité de divisions parcellaires : modification des articles 5,6,7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport au voies et bâtiments voisins, modification de l'article 8 relatif à l'emprise au sol des constructions
Mise en valeur du patrimoine	Identifier et inventorier les secteurs à forte valeur patrimoniale afin de garantir leur préservation et leur intégration au sein du futur projet urbain		Protéger les éléments du patrimoine culturel et bâti au titre de l'article L153-23 du code de l'urbanisme
Requalification paysagère d'une entrée de ville	Identifier les secteurs d'entrée de ville à valoriser	Exposer les orientations et principes à mettre en place pour la valorisation paysagère de l'entrée de village (plantations, perceptions...)	Mettre en place une servitude d'emplacement réservé dans l'objectif de réaliser de nouveaux espaces publics, élargir les voie de communication, sécuriser certains secteurs et créer un maillage doux cohérent Écriture de l'article 12 qui a vocation à définir les réglementations des espaces libres