



Chemin de Sabatery  
83136 La Roquebrussanne

**PLU de ROCBARON**

**Révision 2023**

**Avis de l'Association**

**Val d'Issole Environnement**

## **SOMMAIRE**

PRÉAMBULE

D43 - CENTRALITÉ

DÉMOGRAPHIE

EAU POTABLE -EAUX USÉES

INONDATION

DÉPLACEMENTS - VOIRIES

AGRICULTURE

CONCLUSION



Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Enquête Publique PLU Rocbaron  
Mai 2023

La Roquebrussanne, le 30 mai 2023.

Monsieur le Commissaire,

Nous avons l'honneur, de vous communiquer nos remarques concernant le dossier de l'Enquête Publique du PLU révisé de Rocbaron 2023.

Nous avons travaillé avec les documents fournis par le Bureau Begeat pour ce nouveau PLU et les documents du PLU précédant (émanant aussi du Bureau Begeat) que nous avons conservés.  
Ce qui nous a permis de comparer les projets antérieurs et leurs réalisations, avec les projets actuels.

Nous avons aussi pris en compte les différentes annonces et déclarations émanant de la Mairie depuis 2008 qui concernaient l'urbanisme de la commune et la vie des roobaronnais.

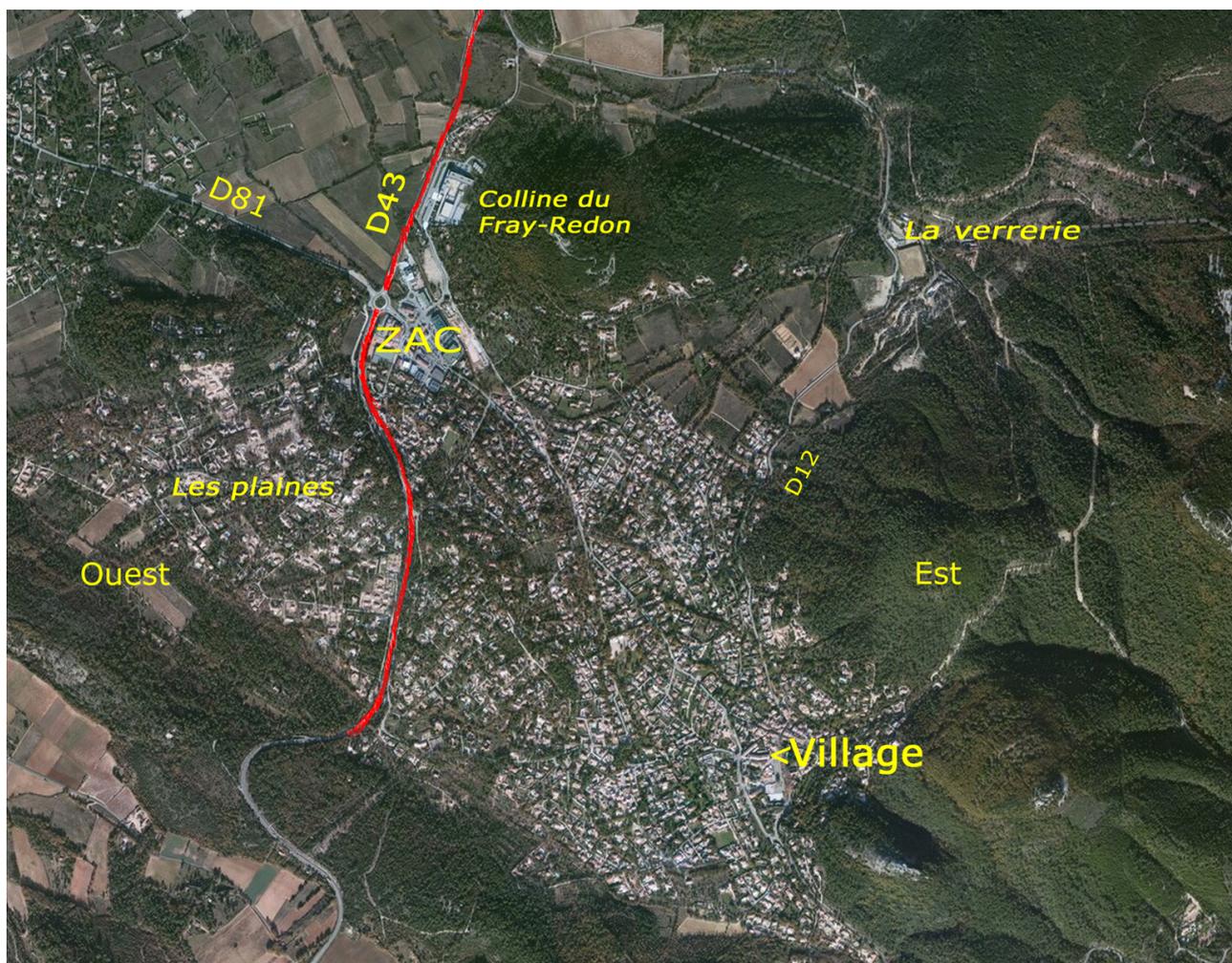
Nous avons souhaité être objectifs dans notre travail et nous espérons y être parvenus car lors de la consultation des documents administratifs nous avons pu constater que nos remarques rejoignent celles de l'Etat de la MRAe et de la Chambre d'Agriculture.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos meilleures salutations

Le bureau de l'Association

# LA D43, CENTRALITE, URBANISER LE FRAY-REDON

## LA D43



En ce qui concerne la densité de circulation, la D43 (soulignée en rouge) est un des axes les plus fréquentés du Var avec 19.157 véhicules /jour.(chiffre datant de 2019 indiqué par la MRAe)

C' est une barrière difficile à franchir pour les habitants du secteur «les plaines»

Cette particularité de Rocbaron que l'on peut regretter mais qui tient à sa situation géographique et au désenclavement du nord du département, implique que les projets d'urbanisation auraient dû tenir compte des contraintes et pollutions qui en résultent.

Cela n'a pas été le cas :

Coté Est de la D43 :

Les habitants sont exposés aux nuisances sonores et aux pollutions de l'air.

Coté Ouest de la D43:

Le quartier «les plaines» a été urbanisé. » *d'une façon diffuse* » est il affirmé.

La vue satellite nous prouve que la densité de l'urbanisation de ce secteur est très proche du secteur situé de l'autre côté de la route... pour ne pas dire identique.

## LA CENTRALITE

La définition même d'un centre est: point convergeant ou rayonnant.

La centralité à Rocbaron ne peut que se situer autour du village ancien dans son écrin de collines et d'espaces boisés. C'est très visible sur les vues par satellite.

Le PLU prévoit une nouvelle centralité proche de la zone commerciale du Fray-Redon.

La barrière que représente la D43 en empêchant le rayonnement s'oppose à l'établissement d'une seconde centralité dans ce secteur

Peut-on prétendre à un rayonnement lorsqu'une structure aussi infranchissable qu'une voie à grande circulation limite l'espace nécessaire pour créer une centralité ?

## URBANISER LE FRAY-REDON

Rapport de Présentation :

**Les habitants ont investi le quartier de Fray Redon C'est ici que se situe la seconde centralité de Rocbaron.**

***Comment donner du sens à cette zone prévue initialement pour l'activité économique ?***

***Comment permettre la mixité des fonctions et des usages autour de cette zone ?***

**C'est l'un des enjeux du PLU.**

**«C'est ici que se situe la seconde centralité de Rocbaron»**

**Nous avons déjà indiqué ce que nous pensons de l'éventualité d' «une seconde centralité»**

*«Les habitants ont investi le quartier de Fray-Redon»*

Les habitants sont venus habiter les constructions que les promoteurs leur ont proposées à mesure des changements de zonage des terrains décidés par la Mairie.

L'urbanisation s'est répandue autour de la ZAC comme elle s'est répandue partout à Rocbaron.

Les habitations qui existent sur la colline du Fray-Redon le long de la ZAC ont été construites entre vingt et trente ans avant la création de la ZAC (sauf une qui se trouve proche de la Fontaine de Ricaud)

*«comment donner du sens à cette zone...»*

Donner du sens à une «mixité» d'utilisation d'une zone «initialement prévue pour l'activité économique» est un non-sens.

Une zone commerciale est exposée à des nuisances multiples :

La circulation incessante des voitures mais aussi des semi-remorques qui manoeuvrent pour livrer les marchandises provoquent une forte pollution de l'air, mais aussi une forte pollution sonore. De plus elle représente un danger pour les personnes qui se déplacent à pied.

Une zone commerciale n'est pas un quartier résidentiel.

## DEMOGRAPHIE

**Le nombre d'habitants** pris en compte dans ce projet de révision est celui de 2019 (5.250 hab.INSEE).

Or au 01/01/2020 il est de 5.396 (INSEE).

Et d'après [ville-data.com](http://ville-data.com) la population atteindra 5.649 habitants en 2023.

=> Le taux d'accroissement démographique qui était de 2,78 % sur un an, décroît à 1,85 % moyen sur 4 ans. Ce taux ne va pas soudainement tomber à 0,8 % comme prévu par le présent projet. Il faut donc prendre en compte l'inertie de ce ralentissement.

=> S'il y a bien 5.649 habitants à Rocbaron aujourd'hui, c'est 399 de plus qu'en 2019. Or le présent projet prévoit un accroissement de 441 habitants d'ici 2030. **Il ne reste donc plus que 42 habitants à accueillir dans les 6 prochaines années.**

Et puisque les ménages comptent en moyenne 2,6 personnes, **il ne reste à construire que 17 logements d'ici 2030.**

D'où nous concluons :

**1°/ les constructions de logements en cours couvrent largement les besoins envisagés par le présent projet,**

**2°/ il n'est pas nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones pour l'habitat,**

**3°/ il est nécessaire de compléter les études des zones U actuelles, à la parcelle, pour éventuellement en réduire un trop fort potentiel de densification qui nuirait aux objectifs de développement harmonieux du PADD.**

### **Étalement urbain et densification.**

Le SCOT PVV recommande (p. 884) :

***Seules les zones d'habitat diffus d'une densité minimale de 4 logements / hectare, déjà existantes et densifiables pourront être densifiées.***

Le PADD du présent projet de révision a pour orientations et objectifs :

- ***la modération de la consommation d'espace,***
- ***la lutte contre l'étalement urbain,***
- ***la stabilisation de l'urbanisation dans les quartiers périphériques éloignés et les quartiers proches des espaces forestiers.***

Or il s'avère que la création des zones 1AUa, 2AUa et Ueq, et le reclassement de zones N en zones Ubb et Ubc ne sont pas compatibles avec ces recommandations du SCOT et sont incohérentes avec les orientations du PADD.

**Nous demandons donc leur suppression.**

### **Risque feux de forêt**

D'une part ce risque a été l'objet de porters à connaissance de l'Etat, cités par le Rapport de présentation de la présente enquête page 85. Ils indiquent comme premier "*principe de*

*vigilance à mettre en oeuvre : la construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée."*

Et précisent encore : "*même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie."*

D'autre part ce risque fait l'objet de recommandations du DOO du SCOT PVV page 868 :

*"Les documents d'urbanisme communaux veilleront à :*

- *stopper le mitage des espaces boisés,*
- *éviter le développement urbain en zone d'aléa fort du risque incendie."*

***Nous demandons donc, au titre de la sécurité des personnes et de leurs biens et de la protection de la forêt, la suppression des ouvertures à l'urbanisation que constituent la création des zones 1AUa, 2AUa et Ueq, et le reclassement de zones N en Ubb et Ubc.***

### **Détail des projets de zonage**

#### **Projet de zone 1AUa**

Les 2 parcelles concernées par ce projet, d'une surface de 1,98 hectares, sont actuellement :

- situées en zone N,
- situées dans un Espace Boisé Classé de la Colline de Fray Redon, en zone d'aléa fort et très fort incendie feu de forêt.
- concernées par le Plan de Reconquête Agricole de la Chambre d'Agriculture du Var,
- complètement détachées de l'enveloppe urbaine dont elles sont éloignées.

Ce sont autant de raisons majeures pour ne pas les urbaniser.

**Nous demandons le maintien de ces parcelles en zone N**, pour les mêmes raisons que le Représentant de l'Etat.

#### **Projet de zonage 2AUa et Ueq**

La zone actuelle 2AU, de plus de 11 hectares :

- **est située en zone d'aléa fort à très fort d'incendie de forêt,**
- n'a pas fait l'objet depuis 10 ans d'OAP.
- ne supporte actuellement que 8 habitations : **sa densité est donc très inférieure à 4 logements à l'hectare, ce qui, d'après le SCoT la rend non-densifiable.**

**Nous demandons que l'ensemble de la zone actuellement 2AUa soit reclassée en zone naturelle N**, comme le fait Monsieur le Préfet.

#### **Projet de zonage 2AUb**

La création de cette zone n'a pas lieu d'être :

- **les terrains y sont déjà constructibles, avec une densité égale au tissu et paysage**

**urbains où elle se situe,**

- sa partie en "dent creuse " de plus de 3 hectares offre un potentiel de plus de 20 habitations,

- **son classement en zone AU pourrait l'ouvrir à une densification** et à des projets dépassant largement et dénaturant le caractère de cette zone à l'extrême limite de la commune pénétrant en milieu forestier.

- sa partie Sud est actuellement cultivée en olivier sur 1 hectare en lisière de forêt pour qui elle présente une marge de sécurité.

**Nous demandons la suppression de cette zone 2AUb, comme le fait Monsieur le Préfet, et nous suggérons de reclasser l'oliveraie en zone N.**

### **Déclassement n°2 de N vers Ubc.**

Ce secteur de plus de 4 hectares:

est actuellement **situé en zone N,**

est **situé dans la forêt même, avec un aléa très fort risque incendie de forêt,**

et ne supporte que 4 habitations sur 4,4 hectares, densité très largement inférieure à 4 lgmts/ha donc **non-densifiable suivant le SCoT PVV.**

Ce sont 3 raisons majeures pour ne pas l'urbaniser.

**Nous demandons donc son maintien en zone N non constructible, comme le recommande Monsieur le Préfet.**

### **Déclassements n°4 de N vers U (Ubb et Ubc)**

Ces deux déclassements, pour 8.000 m<sup>2</sup> (0,8 hectares), ne sont pas des dents creuses au sein du tissu bâti mais des extensions de zones urbanisées directement dans la forêt **en zone d'aléa très fort risque incendie de forêt.**

**Nous demandons donc leur maintien en zone N non constructible, comme le fait Monsieur le Préfet**

### **Reclassement de la zone 1AU en Ubb à la Verrerie**

Le quartier de la Verrerie est complètement détaché de l'enveloppe urbaine, et il est situé en zone d'aléa fort à très fort risque incendie de forêt. Il comprend un parc aquatique très fréquenté en été et un parc résidentiel de loisir (zone Uet) dont les 120 parcelles viennent ou sont en cours d'être vendues.

La zone actuelle 1AU a pour caractère : *zone réservée à l'implantation d'une résidence services multigénérationnelle*, et depuis 10 ans n'a pas fait l'objet d'OAP.

**Un lotissement de 39 maisons est actuellement en cours de construction sur cette zone**

## **1AU.**

Monsieur **le Sous-Préfet** semble ne pas avoir connaissance de ces travaux : dans son avis au nom de l'Etat, il demande de *supprimer cette ouverture à l'urbanisation* (dans le présent projet de révision elle passe en Ubb : *seconde couronne résidentielle à densité modérée*).

## **INONDATIONS**

En ce qui concerne les risques d'inondation :

L'Avis de l'Etat est parfaitement clair et nos remarques à ce sujet ne peuvent pas être mieux formulées.

Même si le PPRI n'est pas approuvé il est Important d'en tenir compte

## AVIS DE L'ETAT

Pages 2 et 3

### Risque inondation

L'élaboration du plan de prévention du risque inondation (PPRI) a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 19 juin 2019 et prorogé le 8 septembre 2020. La carte des aléas, transmise le 20 décembre 2021, est à nouveau jointe à cet avis afin qu'elle soit prise en compte et intégrée dans le cadre de la révision du projet de PLU.

En effet, à la lecture des documents transmis, le risque inondation n'est pas pris en compte.

Le choix de représentation graphique du risque inondation doit permettre d'identifier de manière claire les zones inondables.

Il convient d'identifier et de réglementer clairement les secteurs soumis à des aléas inondation (de tous niveaux, de faible à très fort) sur l'ensemble du territoire tels qu'ils ressortent des études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PPRI. Le caractère inondable de ces secteurs doit être affirmé par le PLU.

La matérialisation de ces secteurs par un zonage Aco en zone agricole et par un classement en « structures paysagères à protéger » en zones urbaines doit être cohérente avec la carte des aléas et reprendre l'ensemble du champ d'inondation en intégrant notamment la carte d'aléas.

Bien que le projet de maraîchage communal (ER n° 3) précise dans son intitulé la prise en compte de la zone humide et du risque inondation, il convient de démontrer dans le rapport de présentation la compatibilité de ce projet avec les contraintes et réalimentations liées au site d'implantation. Ce secteur est touché par un aléa fort avec des hauteurs d'eau supérieures à un mètre sur la quasi-totalité, rendant tout projet de construction difficilement compatible avec le risque inondation.

La zone UBb, en cours d'urbanisation, étant impactée par les aléas inondation, il conviendrait de vérifier que les constructions à venir anticipent la prise en compte du futur PPRI.

Des éléments techniques pour améliorer la prise en compte des différents risques sont également présentés en annexe de cet avis.

**LE CLASSEMENT EN Ni (Naturel inondable)  
ET LE PROJET DE DECLASSEMENT**

Une carte des zones inondables figure dans le dossier.  
Cette carte explique le classement en Ni du secteur de la fontaine de Ricaud.

Il n'a pas été tenu compte de ce classement et une dizaine de constructions ont été autorisées en bordure immédiate du ruisseau de la Pesseguière...

Le ruisseau de la Pesseguière et son affluent le ruisseau des vignes, sont sujets à débordement en cas d'intempéries importantes.

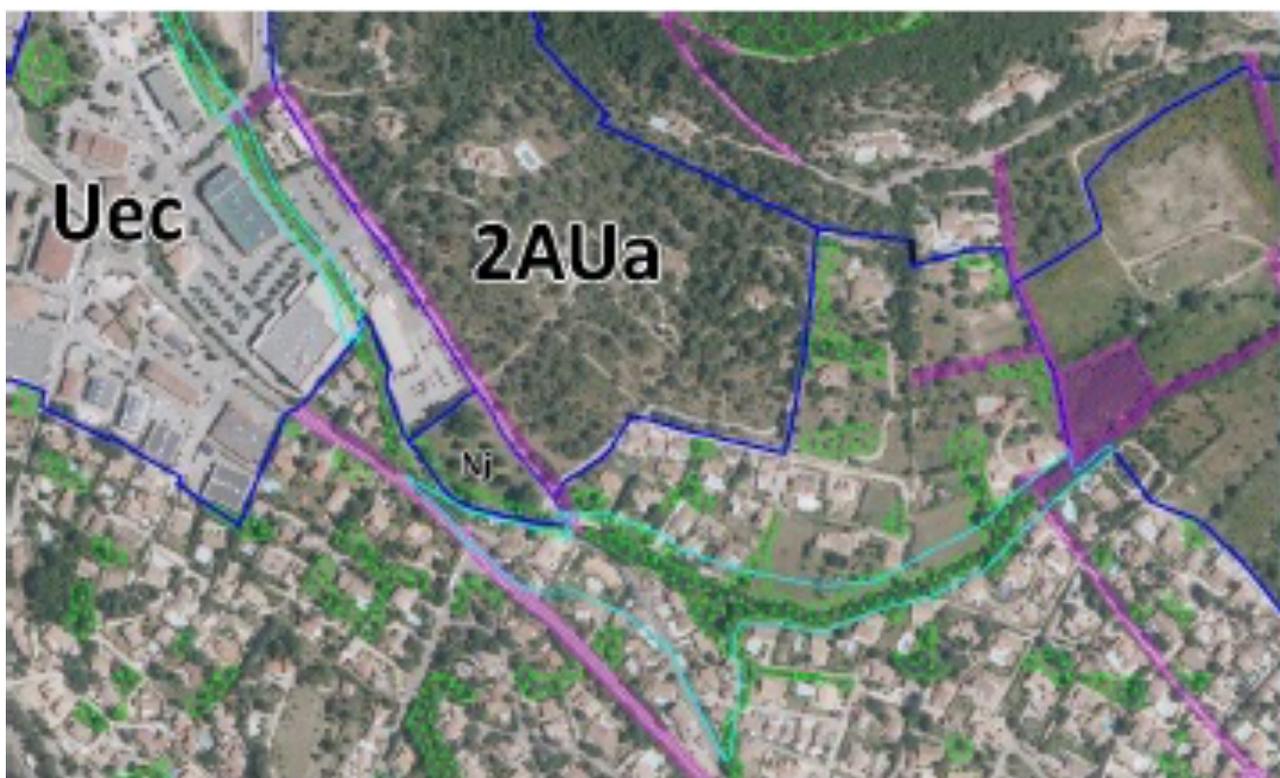
Cette zone demeure inondable alors que les intempéries sont de plus en plus violentes en raison du changement climatique.

Le ruisseau de la Pességuière court entre des murs construits lors de l'urbanisation récente. Les murs ne résistent pas toujours à la force de l'eau et il se crée des embâcles qui augmentent les dégâts.

Il est question de déclasser la zone Ni.

**Changer le nom ne supprime pas le risque.**

**Le ruisseau de la Pességuière et celui des vignes doivent rester en zone inondable.**



PLU2 : Déclassement de Ni  vers Ubb et Uec

La protection des biens et des personnes impose l'inconstructibilité du secteur classé en zone Ni

**Nous demandons qu'aucun permis de construire soit attribué dans des zones à risques.**



Carte de la zone inondable à la fontaine de Ricaud.

<

Cette carte est présente dans le dossier d'enquête

le ruisseau des vignes a conservé sa ripisylve

Vue satellite de la zone Ni à la fontaine de Ricaud > (Géoportail 2020)

La ripisylve du ruisseau de la Pesseguière n'existe plus qu'entre la fontaine de Ricaud et le confluent avec le ruisseau des vignes.

Le ruisseau de la Pesseguière est bordé par des murets de constructions assez disparates jusqu'au village.



**EAU POTABLE EAUX USEES**

Le PLU actuel de Rocbaron n'est pas conforme aux objectifs et préconisations du SCOT Provence Verte Verdon approuvé le 30 janvier 2020. Un nouveau PLU était donc obligatoire pour répondre aux exigences du SCOT.

A la lecture de ce PLU on constate de nombreuses incohérences entre ce qui devrait s'imposer et ce qui est proposé, notamment en ce qui concerne les zones constructibles, les risques d'incendie et d'inondations, l'impact de l'assainissement individuel sans étude du sol et la ressource en eau potable qui n'est pas évaluée.

Le PADD approuvé le 30 mai 2022 fixe pour objectifs :  
la modération de la consommation d'espace  
la lutte contre l'étalement urbain  
le calibrage des capacités d'accueil avec la ressource en eau et les capacités épuratoires de la station d'épuration intercommunale (Forcalqueiret et Rocbaron).

La commune ne dispose que d'un seul forage pour son approvisionnement en eau potable.

Selon une étude du bureau Rivages Environnement d'Ensues-la-Redonne : La nappe sollicitée pour Rocbaron est la ressource presque exclusive également des communes voisines, Forcalqueiret, Gareoult, Sainte Anastasie et Neoules. Cela pose le problème de la dépendance des communes dont Rocbaron, à cette ressource tant du point de vue qualitatif que quantitatif mais aussi l'incidence négative de l'ensemble des prélèvements sur les milieux superficiels et en particulier sur le débit d'étiage de l'Issole.

Aujourd'hui, la commune se situe en zone « crise sécheresse ».  
La consommation moyenne d'eau potable est de 199l/ jour/ habitant.  
Le PLU propose 169 logements supplémentaires et 441 habitants (chiffre sans doute sous-estimé et incontrôlable) ce qui équivaut à une augmentation du prélèvement de 30261 m<sup>3</sup> juste pour les besoins ordinaires, or les besoins des commerçants et des agriculteurs augmentent aussi.  
Déjà le prélèvement annuel sur la nappe phréatique alluvionnaire de l'Issole peut atteindre 430000 m<sup>3</sup> juste pour la commune de Rocbaron et 1 400 000m<sup>3</sup> pour l'ensemble des communes.

**Ce point doit faire l'objet d'une étude approfondie avant d'envisager de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.**

**Remarque : le nombre d'habitants pris en compte est celui de 2019 (5250 hab.), or de nombreuses constructions ont été autorisées depuis ... combien ?**

D'après l'INSEE la population de Rocbaron se chiffrait à 5429 habitants en 2021 et serait de 5649 habitants en 2023 selon ville-data.com. Si ce dernier chiffre est exact l'accroissement prévu de la population est déjà presque atteint avec 399 habitants sur les 441 habitants prévus.

Par ailleurs le volume des eaux usées traité par la station d'épuration intercommunale correspond aujourd'hui à 9000 équivalent-habitants. Or celle-ci opérationnelle en 2015 a été prévue pour 9400 éq.hab. Puisqu'elle fonctionne selon un procédé naturel d'anaérobie, elle devient vulnérable

Nous demandons de restreindre les zones urbanisables en tenant compte des éléments sus mentionnés ; aucun plan des réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales et d'assainissement n'est intégré au PLU, on ne peut donc pas analyser la cohérence des zonages proposés.

**AGRICULTURE**  
**Avis de la Chambre d'Agriculture. 28/02/2023 :**

Les informations données nous semblant lacunaires et contradictoires nous nous rangeons à l'avis de la Chambre d'Agriculture :

Au sujet du diagnostique :  
(page 2 de l'Avis)

« *le diagnostique ne définit pas ce qu'est un espace à fort potentiel agronomique* »

Plus loin :

Pastoralisme, Oléiculture, PPAM, Apiculture... La Chambre d'Agriculture du Var défend la protection de tous les espaces à potentiel agricole. Cette protection est un enjeu majeur au niveau national avec les politiques de lutte contre l'artificialisation des sols et de souveraineté alimentaire, confirmée régionalement au travers du SRADDET. C'est également un enjeu de premier plan dans le Var avec la faible part d'espace agricole (12% - plus petite part d'espace agricole de France).

Plus loin :

« *le diagnostique ne ne fait aucunement état des problématiques de pression foncières* »

Ainsi, nous vous demandons le retrait de cette formulation qui ne fait pas référence à une définition, et qui pourrait avoir pour effet, de segmenter/hierarchiser les espaces agricoles.

« *l'enjeu du PLU est de faire état de ces problématiques pour l'agriculture et de mettre en place des outils adaptés comme la Zone Agricole Protégée (ZAP) que vous avez engagée* »

## **LA ZAP (Zone Agricole Protégée)**

Page 3 de l'Avis :

« *Nous regrettons que le projet de ZAP ne figure pas au PADD. Il s'agit d'une politique volontariste de sécurisation du fonvirt agricole, en complémentarité du PLU communal* »

Cette ZAP a été annoncée lors de la révision du PLU en vue de réaliser une extension de la Zone Commerciale sur des terrains agricoles en 2018.

Ce projet visait à compenser la perte des terrains convoités...

Depuis il n'en a plus été question dans les documents municipaux...

Pour pouvoir annoncer une ZAP il faut avoir déposé un dossier à le Chambre d'Agriculture .Ce depot a donc été fair en 2018.

La Chambre d' Agriculture cite deux fois l'existence de ce projet de ZAP à Rocbaron.

En effet la création d'une ZAP est la preuve d' une véritable volonté de maintenir des espaces agricoles dans une commune.

Comme la Chambre d'Agriculture, Nous regrettons son absence du PADD.

**Nous demandons que ce projet soit repris et mené à son terme.**

## CONCLUSION

Les révisions du PLU se suivent sans apporter de solution aux problèmes de la commune, étalement urbain, voiries inadaptées, transport collectif insuffisant et mal organisé, ...

Nous constatons que nos remarques sont corroborées par celles de l'Etat, et que non seulement, rien ne justifie un projet aussi expansionniste qui, de plus, s'érige contre les normes supérieures.

Alors même que la municipalité déclare vouloir maîtriser la croissance démographique, le PLU proposé va à l'encontre de cette déclaration.

Nous sommes extrêmement étonnés que la municipalité ait pu engager les finances de la commune dans une étude aussi vaste, qui, prétendant intégrer les orientations du SCOT, ne fait que tenter partout de les outrepasser.