

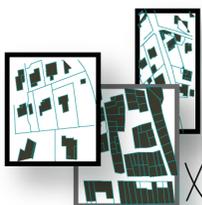


# COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE



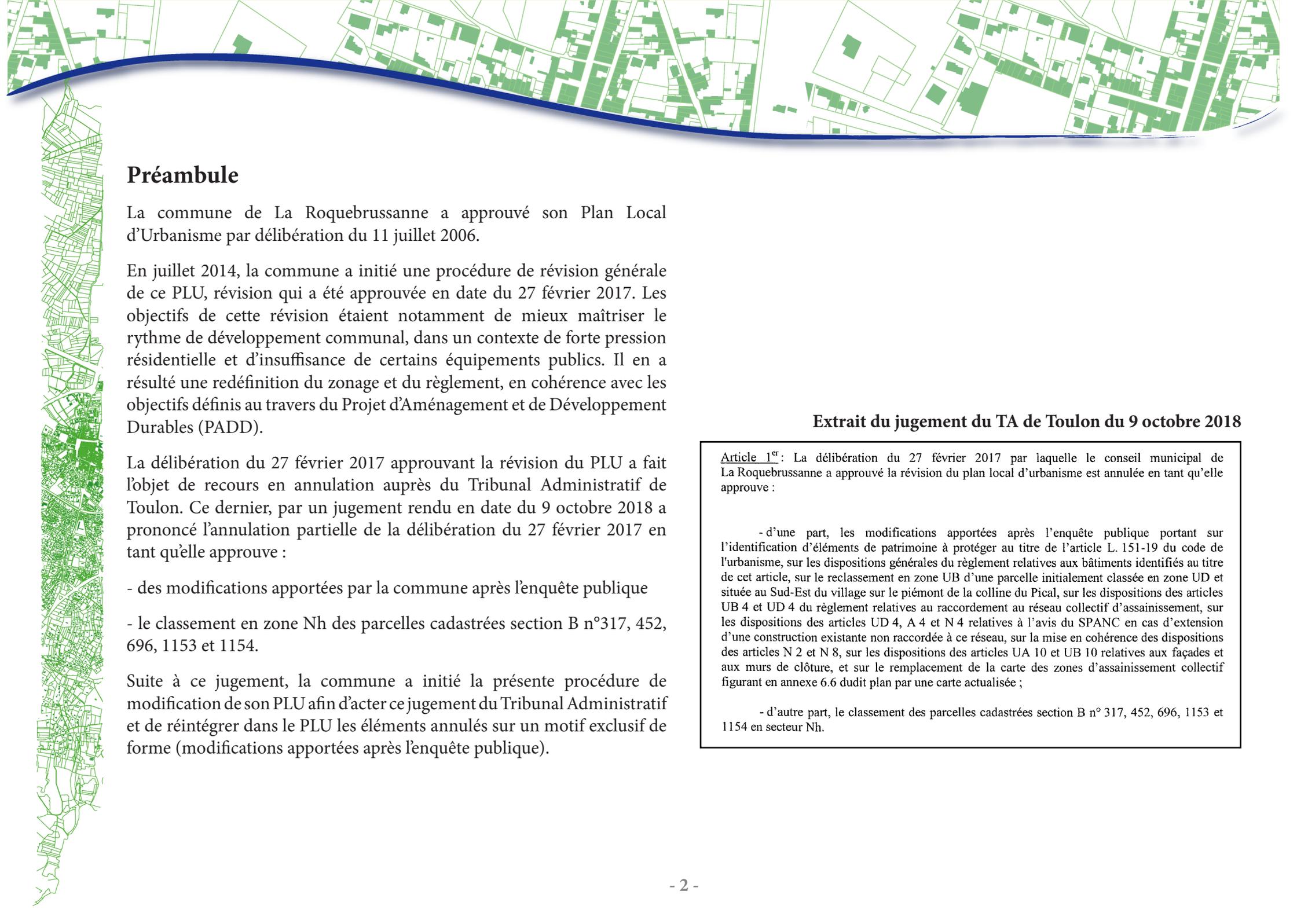
## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Cabinet  
XG Conseil

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](mailto:xgconseil@yahoo.fr)



## Préambule

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

En juillet 2014, la commune a initié une procédure de révision générale de ce PLU, révision qui a été approuvée en date du 27 février 2017. Les objectifs de cette révision étaient notamment de mieux maîtriser le rythme de développement communal, dans un contexte de forte pression résidentielle et d'insuffisance de certains équipements publics. Il en a résulté une redéfinition du zonage et du règlement, en cohérence avec les objectifs définis au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La délibération du 27 février 2017 approuvant la révision du PLU a fait l'objet de recours en annulation auprès du Tribunal Administratif de Toulon. Ce dernier, par un jugement rendu en date du 9 octobre 2018 a prononcé l'annulation partielle de la délibération du 27 février 2017 en tant qu'elle approuve :

- des modifications apportées par la commune après l'enquête publique
- le classement en zone Nh des parcelles cadastrées section B n°317, 452, 696, 1153 et 1154.

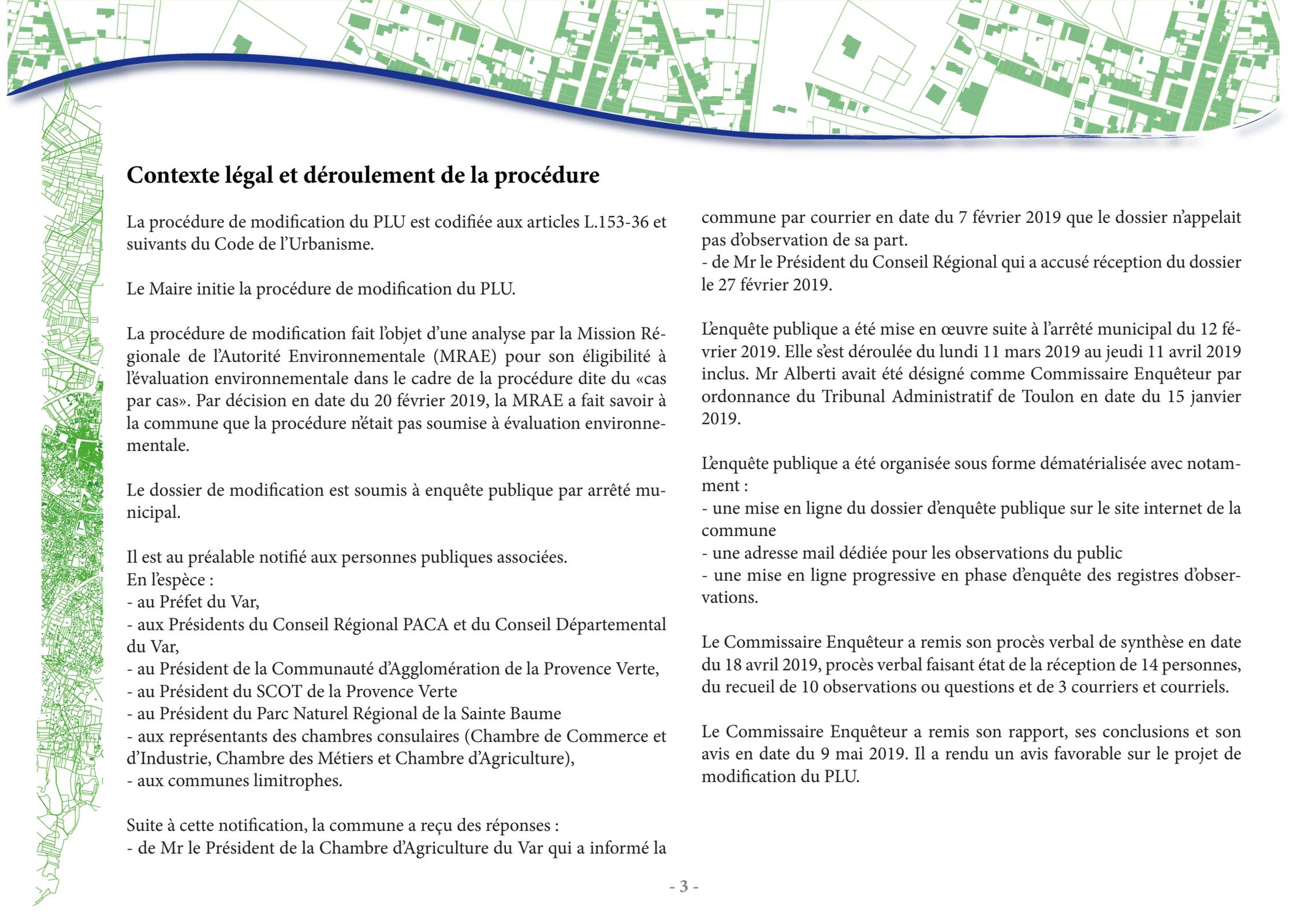
Suite à ce jugement, la commune a initié la présente procédure de modification de son PLU afin d'acter ce jugement du Tribunal Administratif et de réintégrer dans le PLU les éléments annulés sur un motif exclusif de forme (modifications apportées après l'enquête publique).

### Extrait du jugement du TA de Toulon du 9 octobre 2018

Article 1<sup>er</sup>: La délibération du 27 février 2017 par laquelle le conseil municipal de La Roquebrussanne a approuvé la révision du plan local d'urbanisme est annulée en tant qu'elle approuve :

- d'une part, les modifications apportées après l'enquête publique portant sur l'identification d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sur les dispositions générales du règlement relatives aux bâtiments identifiés au titre de cet article, sur le reclassement en zone UB d'une parcelle initialement classée en zone UD et située au Sud-Est du village sur le piémont de la colline du Pical, sur les dispositions des articles UB 4 et UD 4 du règlement relatives au raccordement au réseau collectif d'assainissement, sur les dispositions des articles UD 4, A 4 et N 4 relatives à l'avis du SPANC en cas d'extension d'une construction existante non raccordée à ce réseau, sur la mise en cohérence des dispositions des articles N 2 et N 8, sur les dispositions des articles UA 10 et UB 10 relatives aux façades et aux murs de clôture, et sur le remplacement de la carte des zones d'assainissement collectif figurant en annexe 6.6 dudit plan par une carte actualisée ;

- d'autre part, le classement des parcelles cadastrées section B n° 317, 452, 696, 1153 et 1154 en secteur Nh.



## Contexte légal et déroulement de la procédure

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

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

La procédure de modification fait l'objet d'une analyse par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour son éligibilité à l'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure dite du «cas par cas». Par décision en date du 20 février 2019, la MRAE a fait savoir à la commune que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.

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

Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées.

En l'espèce :

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

Suite à cette notification, la commune a reçu des réponses :

- de Mr le Président de la Chambre d'Agriculture du Var qui a informé la

commune par courrier en date du 7 février 2019 que le dossier n'appelait pas d'observation de sa part.

- de Mr le Président du Conseil Régional qui a accusé réception du dossier le 27 février 2019.

L'enquête publique a été mise en œuvre suite à l'arrêté municipal du 12 février 2019. Elle s'est déroulée du lundi 11 mars 2019 au jeudi 11 avril 2019 inclus. Mr Alberti avait été désigné comme Commissaire Enquêteur par ordonnance du Tribunal Administratif de Toulon en date du 15 janvier 2019.

L'enquête publique a été organisée sous forme dématérialisée avec notamment :

- une mise en ligne du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune
- une adresse mail dédiée pour les observations du public
- une mise en ligne progressive en phase d'enquête des registres d'observations.

Le Commissaire Enquêteur a remis son procès verbal de synthèse en date du 18 avril 2019, procès verbal faisant état de la réception de 14 personnes, du recueil de 10 observations ou questions et de 3 courriers et courriels.

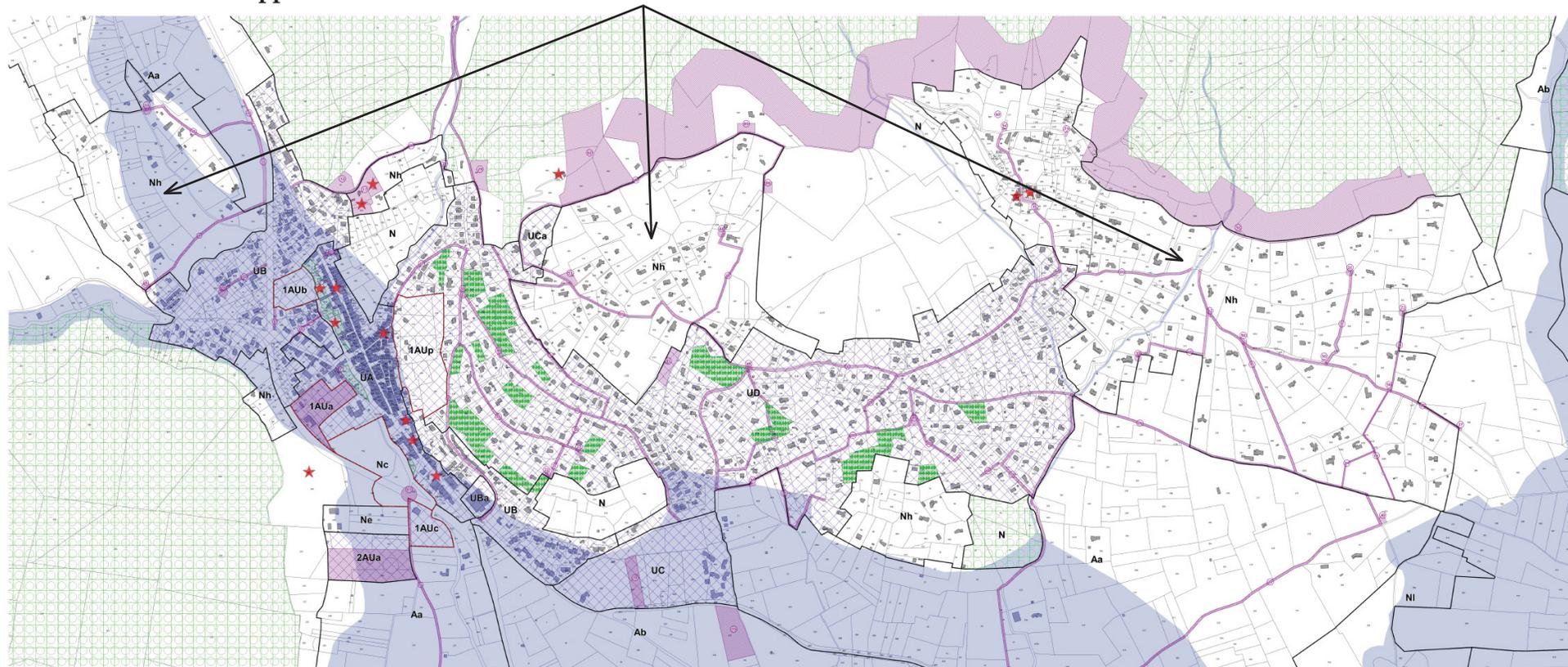
Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, ses conclusions et son avis en date du 9 mai 2019. Il a rendu un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

## 1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Le jugement rendu le 9 octobre 2018 par le TA de Toulon a annulé le classement par le PLU révisé de certaines parcelles en zone Nh.

Cette zone Nh était présentée comme tel par le règlement du PLU approuvé : *il s'agit de secteurs partiellement urbanisés, qui avaient été ouverts à l'urbanisation par les documents d'urbanisme antérieurs (notamment sous forme de zones dites NB dans les POS) mais où l'insuffisant niveau de desserte en équipements publics (assainissement eaux usées et localement alimentation en eau potable), les contraintes paysagères, les contraintes de risque (notamment incendie en piémont de la montagne de la Loube) et les objectifs de recentrage de l'urbanisation et de maîtrise de la capacité d'accueil ne permettent pas de poursuivre l'urbanisation. Dans ces secteurs, ne sont pas autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation mais uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes et régulièrement autorisées»*

Extrait du PLU révisé approuvé en février 2017 Zones Nh

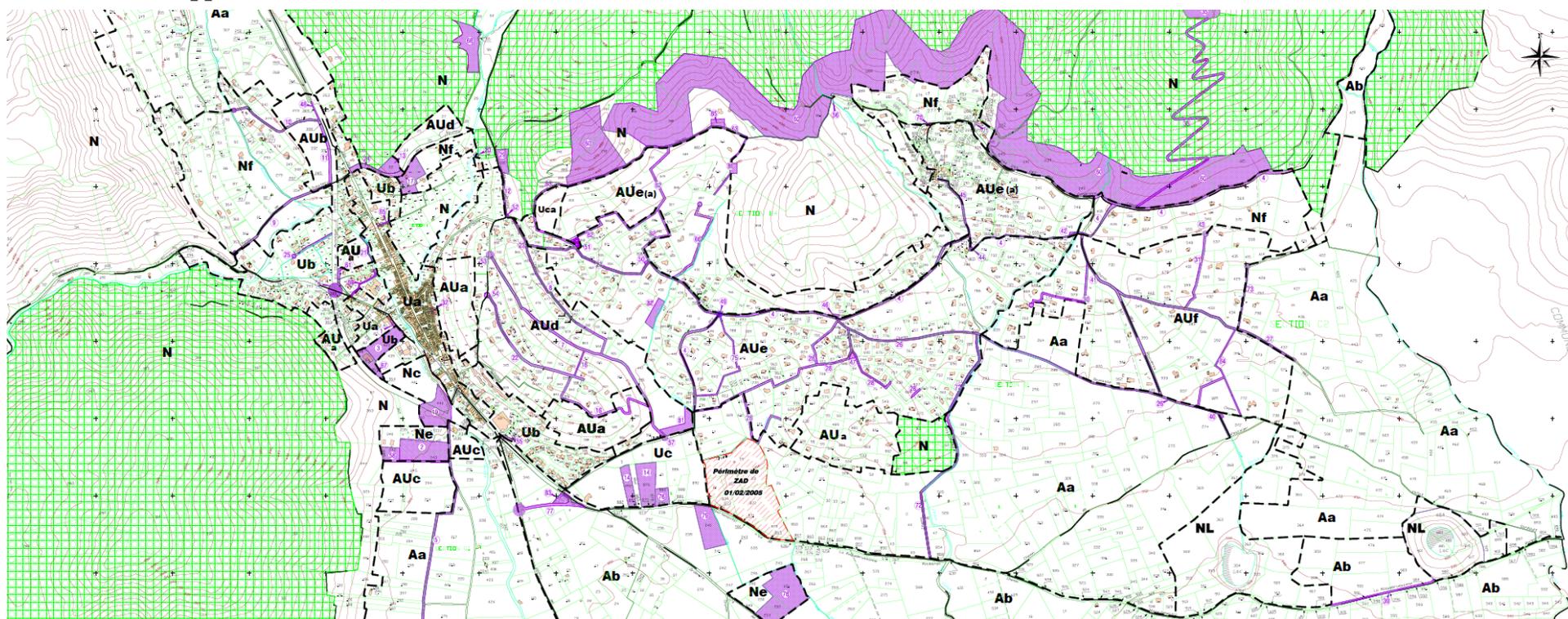


## 1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Ce classement en zone Nh concernait des secteurs de faible densité et excentrés par rapport aux polarités villageoises. Ces secteurs étaient dans le PLU approuvé en 2006 classés :

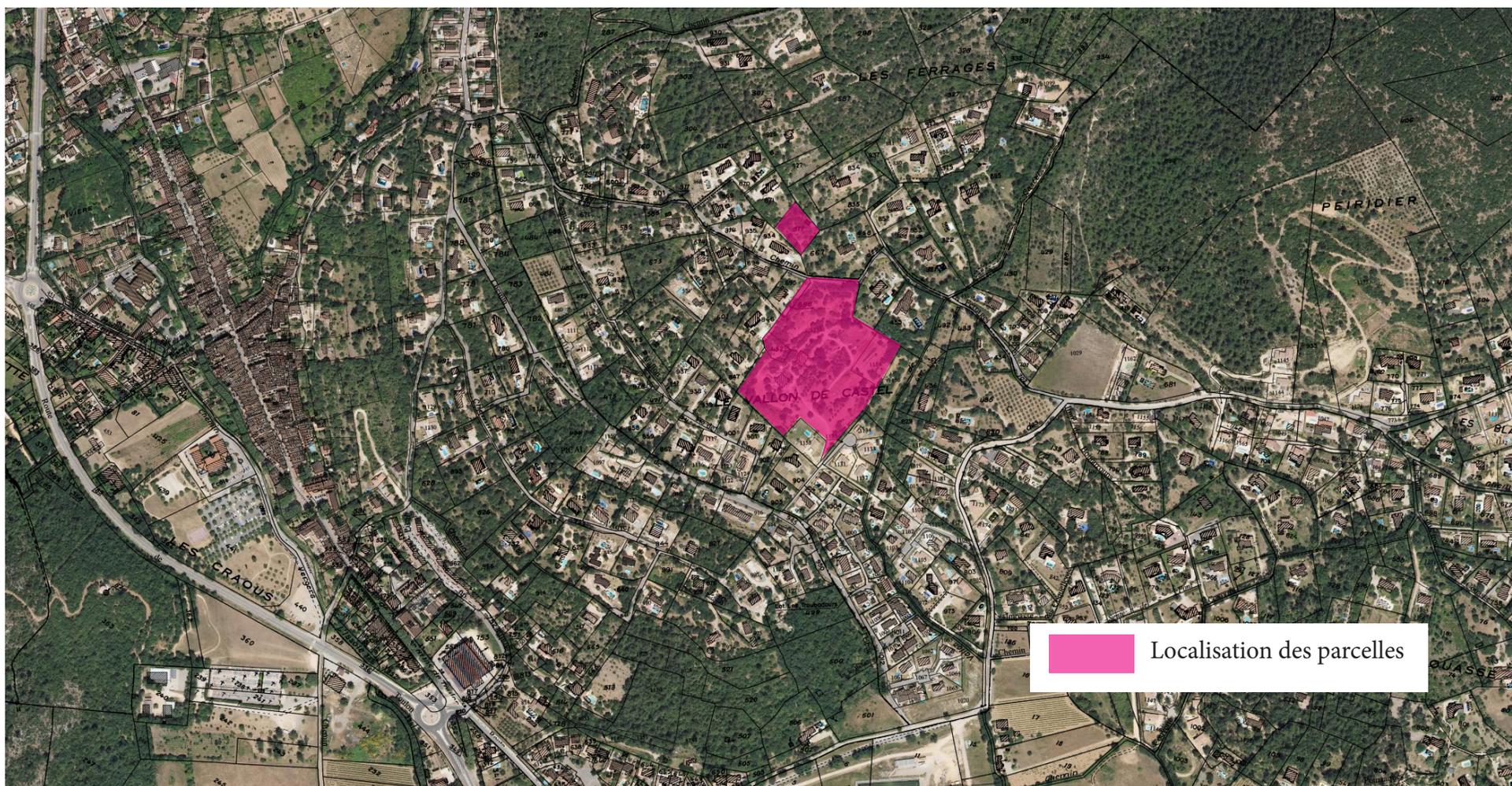
- soit en zone à urbaniser AUe (zone à urbaniser dite alternative, partiellement équipée, avec des possibilités de constructions au fur et à mesure de l'avancement des réseaux publics et notamment de l'assainissement collectif)
- soit en zone à urbaniser AUf (zone à urbaniser dite stricte car très insuffisamment équipée du fait notamment de l'absence de réseau d'alimentation en eau potable)
- soit en zone Nf (zone naturelle partiellement bâtie avec des possibilités d'extension des constructions existantes mais impossibilité d'édifier de nouvelles constructions)

### Extrait du PLU approuvé en 2006



## 1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Les parcelles sur lesquelles le Tribunal Administratif a annulé la révision de 2017 sont situés au quartier le Vallon de Castel. Elles forment deux ensembles distincts, l'un composé des parcelles 452/696/1153/1154 qui couvre une superficie d'environ 23.000 m<sup>2</sup> (2,3 hectares), l'autre correspondant à la seule parcelle 317, d'une superficie d'environ 1700 m<sup>2</sup>.



## 1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Dans ses conclusions, le Tribunal Administratif a considéré que compte tenu à la fois de la situation de ces parcelles en continuité de la zone UD et du nombre et de la densité des constructions avoisinantes, leur classement en zone Nh était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il a en conséquence décidé d'annuler la délibération du 27 février 2017 approuvant la révision du PLU **en tant qu'elle** classait ces parcelles en zone Nh.

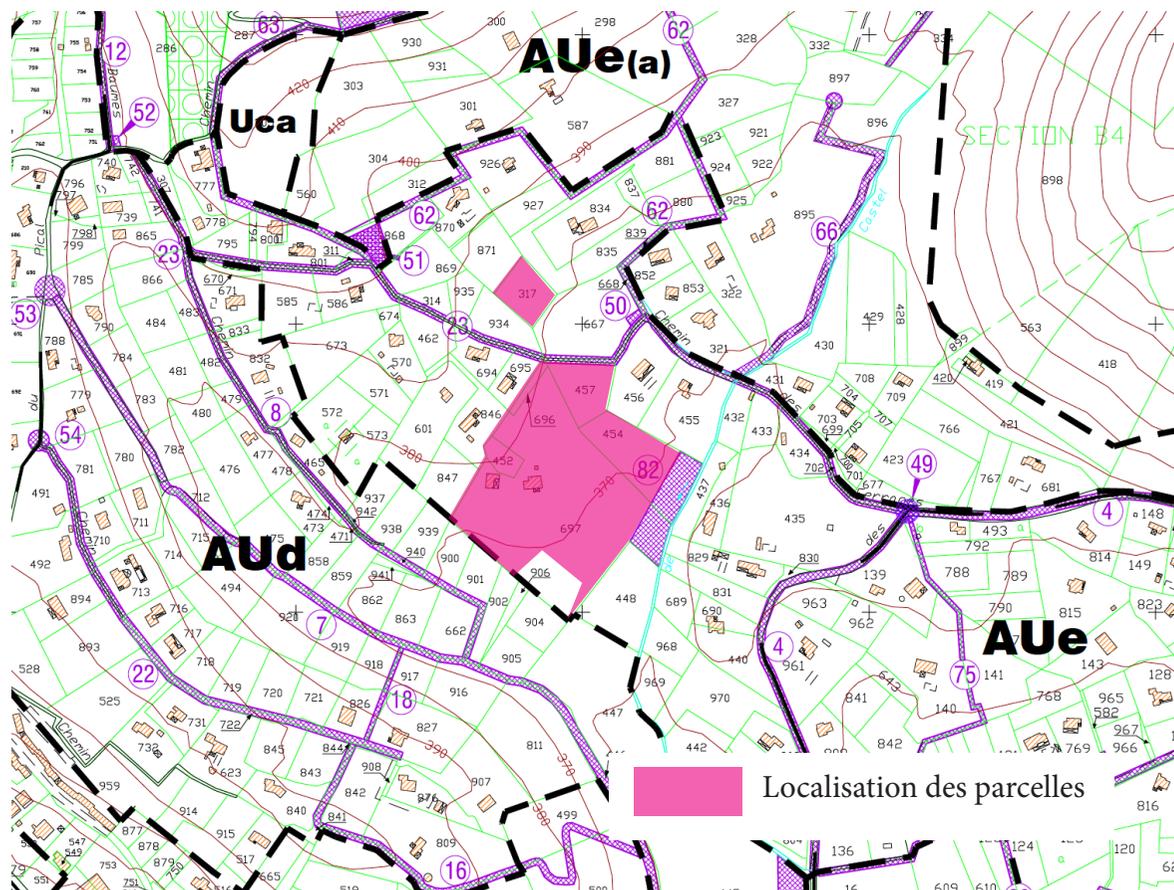
Cette décision du Tribunal Administratif a pour conséquence le retour de l'application, **sur ces seules parcelles**, des dispositions du document d'urbanisme antérieur (article L.600-12 du Code de l'Urbanisme), dans le cas d'espèce le PLU approuvé le 7 mars 2014 (modification n°2 du PLU approuvé en 2006).

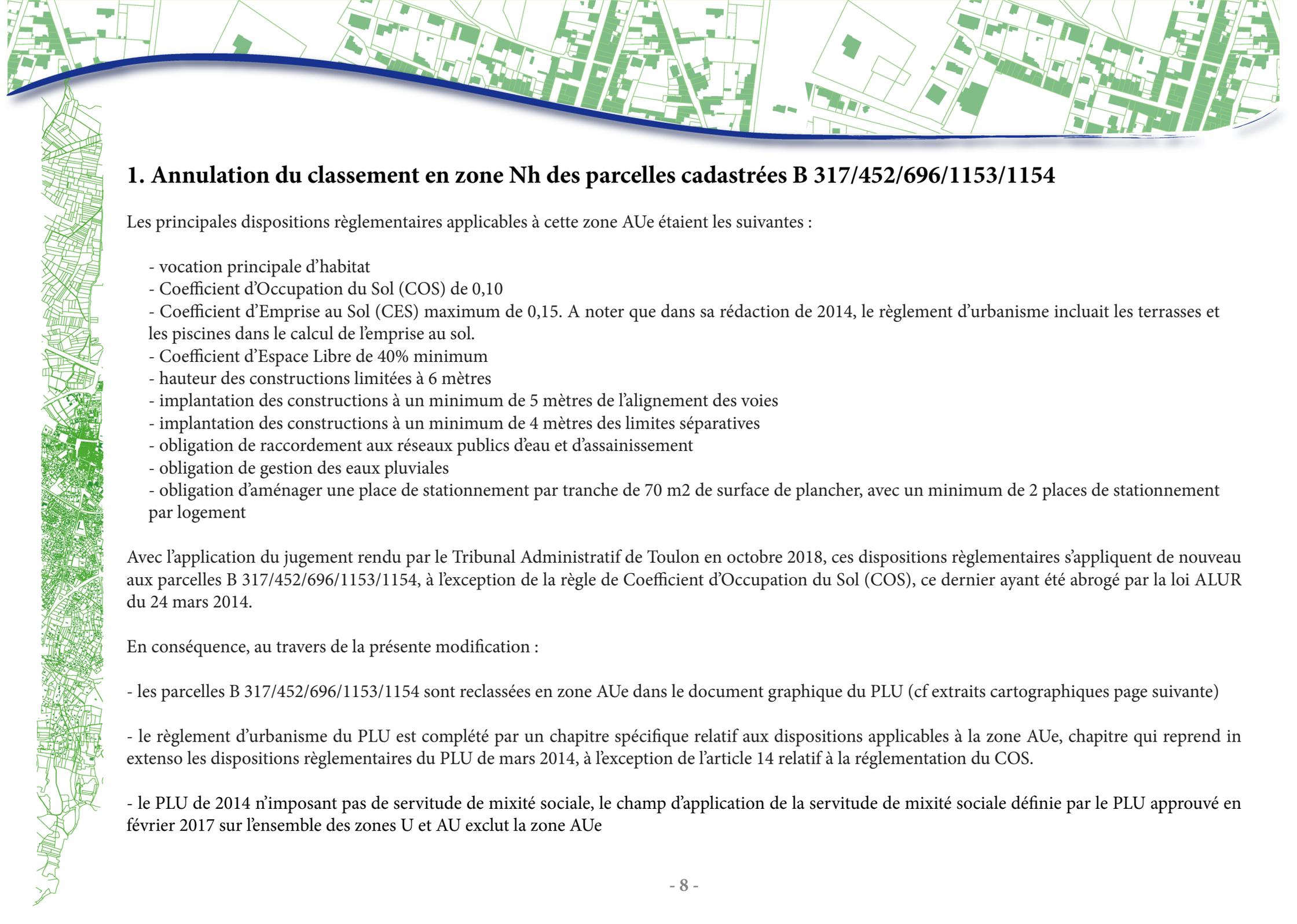
Dans ce document dont un extrait est reproduit ci-contre, les actuelles parcelles B 317/452/696/1153/1154 étaient classées en zone AUe. Cette zone était présentée comme telle (extrait du règlement) :

*«Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable.*

*Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), et de service.*

*L'aspect paysager de cette zone (constructions dispersées dans un cadre arboré) répondant aux aspirations de ses occupants, devra être maintenu et renforcé.»*





## 1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154

Les principales dispositions règlementaires applicables à cette zone AUe étaient les suivantes :

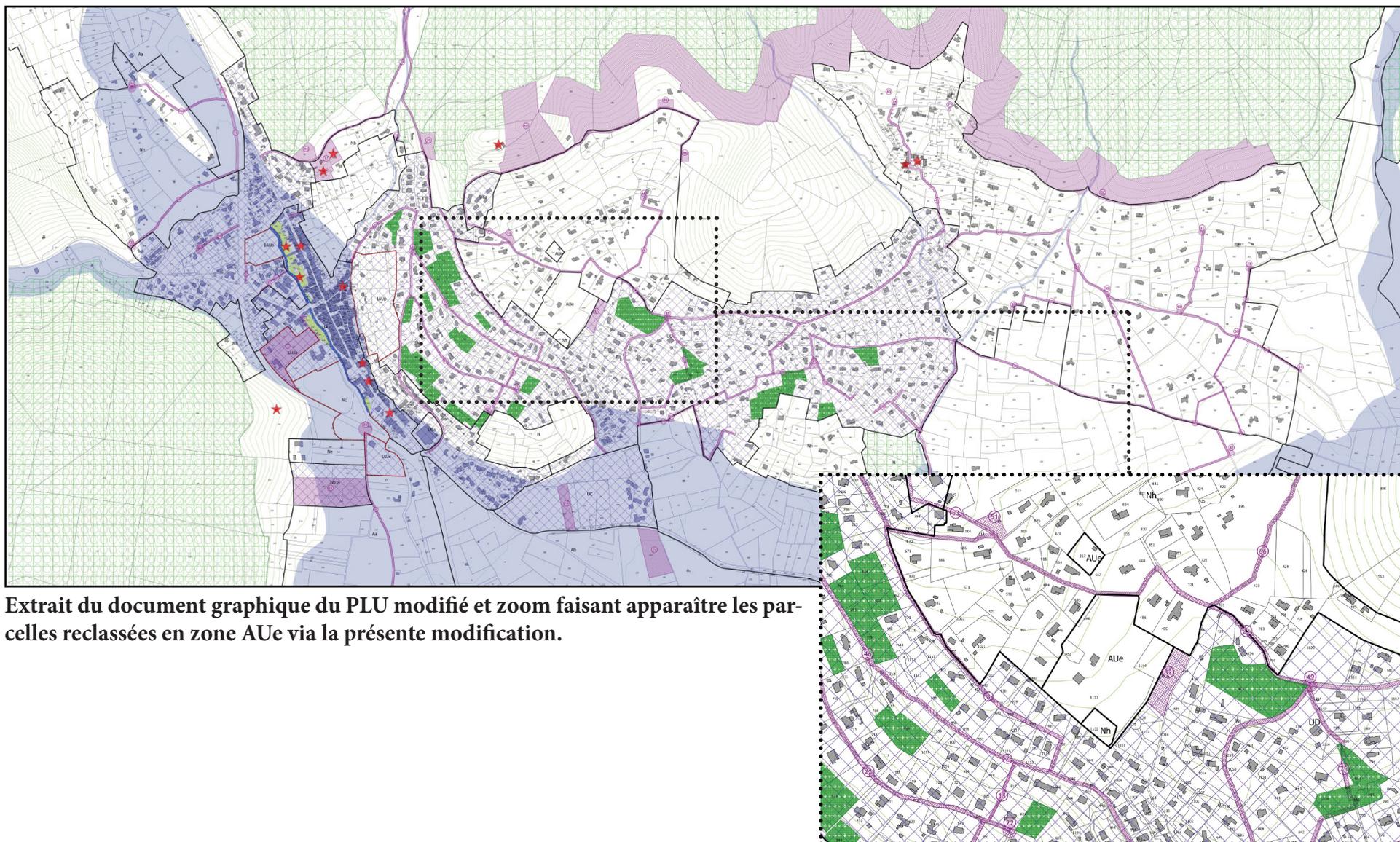
- vocation principale d'habitat
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,10
- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum de 0,15. A noter que dans sa rédaction de 2014, le règlement d'urbanisme incluait les terrasses et les piscines dans le calcul de l'emprise au sol.
- Coefficient d'Espace Libre de 40% minimum
- hauteur des constructions limitées à 6 mètres
- implantation des constructions à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies
- implantation des constructions à un minimum de 4 mètres des limites séparatives
- obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau et d'assainissement
- obligation de gestion des eaux pluviales
- obligation d'aménager une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement

Avec l'application du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Toulon en octobre 2018, ces dispositions règlementaires s'appliquent de nouveau aux parcelles B 317/452/696/1153/1154, à l'exception de la règle de Coefficient d'Occupation du Sol (COS), ce dernier ayant été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

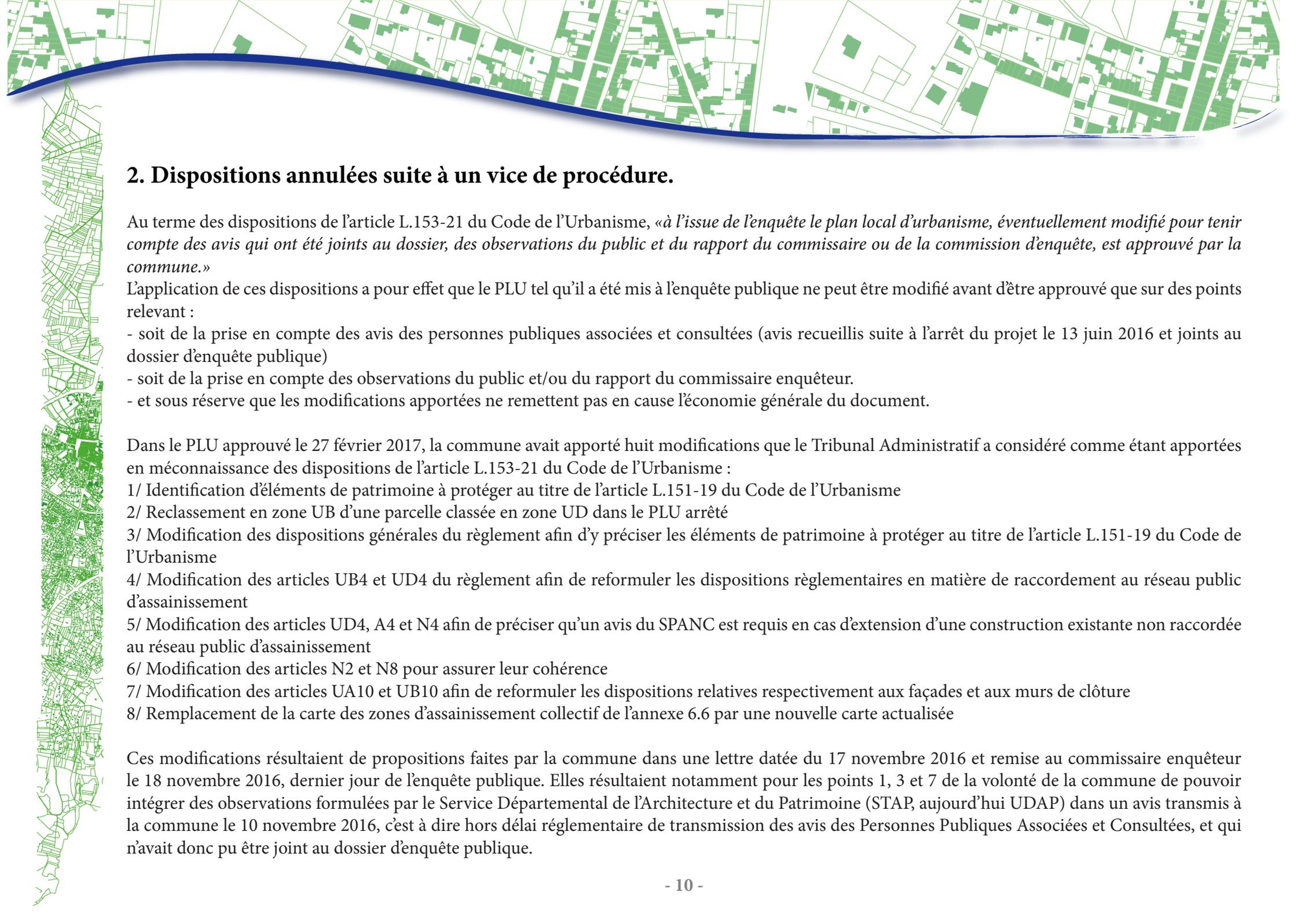
En conséquence, au travers de la présente modification :

- les parcelles B 317/452/696/1153/1154 sont reclassées en zone AUe dans le document graphique du PLU (cf extraits cartographiques page suivante)
- le règlement d'urbanisme du PLU est complété par un chapitre spécifique relatif aux dispositions applicables à la zone AUe, chapitre qui reprend in extenso les dispositions règlementaires du PLU de mars 2014, à l'exception de l'article 14 relatif à la réglementation du COS.
- le PLU de 2014 n'imposant pas de servitude de mixité sociale, le champ d'application de la servitude de mixité sociale définie par le PLU approuvé en février 2017 sur l'ensemble des zones U et AU exclut la zone AUe

## 1. Annulation du classement en zone Nh des parcelles cadastrées B 317/452/696/1153/1154



Extrait du document graphique du PLU modifié et zoom faisant apparaître les parcelles reclassées en zone AUe via la présente modification.



## 2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

Au terme des dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, *«à l'issue de l'enquête le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par la commune.»*

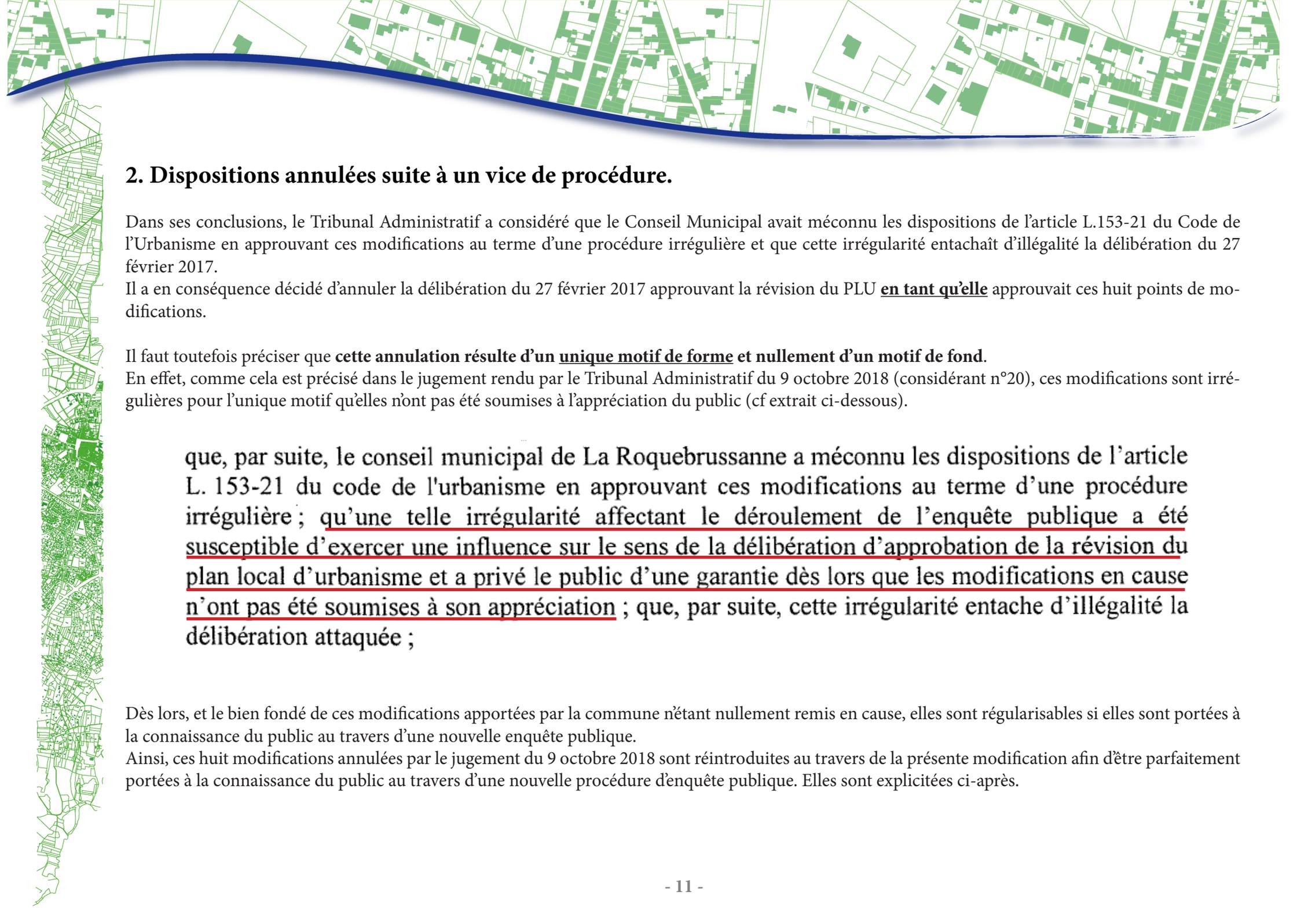
L'application de ces dispositions a pour effet que le PLU tel qu'il a été mis à l'enquête publique ne peut être modifié avant d'être approuvé que sur des points relevant :

- soit de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et consultées (avis recueillis suite à l'arrêt du projet le 13 juin 2016 et joints au dossier d'enquête publique)
- soit de la prise en compte des observations du public et/ou du rapport du commissaire enquêteur.
- et sous réserve que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

Dans le PLU approuvé le 27 février 2017, la commune avait apporté huit modifications que le Tribunal Administratif a considéré comme étant apportées en méconnaissance des dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- 1/ Identification d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- 2/ Reclassement en zone UB d'une parcelle classée en zone UD dans le PLU arrêté
- 3/ Modification des dispositions générales du règlement afin d'y préciser les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- 4/ Modification des articles UB4 et UD4 du règlement afin de reformuler les dispositions réglementaires en matière de raccordement au réseau public d'assainissement
- 5/ Modification des articles UD4, A4 et N4 afin de préciser qu'un avis du SPANC est requis en cas d'extension d'une construction existante non raccordée au réseau public d'assainissement
- 6/ Modification des articles N2 et N8 pour assurer leur cohérence
- 7/ Modification des articles UA10 et UB10 afin de reformuler les dispositions relatives respectivement aux façades et aux murs de clôture
- 8/ Remplacement de la carte des zones d'assainissement collectif de l'annexe 6.6 par une nouvelle carte actualisée

Ces modifications résultaient de propositions faites par la commune dans une lettre datée du 17 novembre 2016 et remise au commissaire enquêteur le 18 novembre 2016, dernier jour de l'enquête publique. Elles résultaient notamment pour les points 1, 3 et 7 de la volonté de la commune de pouvoir intégrer des observations formulées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (STAP, aujourd'hui UDAP) dans un avis transmis à la commune le 10 novembre 2016, c'est à dire hors délai réglementaire de transmission des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, et qui n'avait donc pu être joint au dossier d'enquête publique.



## 2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

Dans ses conclusions, le Tribunal Administratif a considéré que le Conseil Municipal avait méconnu les dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme en approuvant ces modifications au terme d'une procédure irrégulière et que cette irrégularité entachait d'illégalité la délibération du 27 février 2017.

Il a en conséquence décidé d'annuler la délibération du 27 février 2017 approuvant la révision du PLU **en tant qu'elle** approuvait ces huit points de modifications.

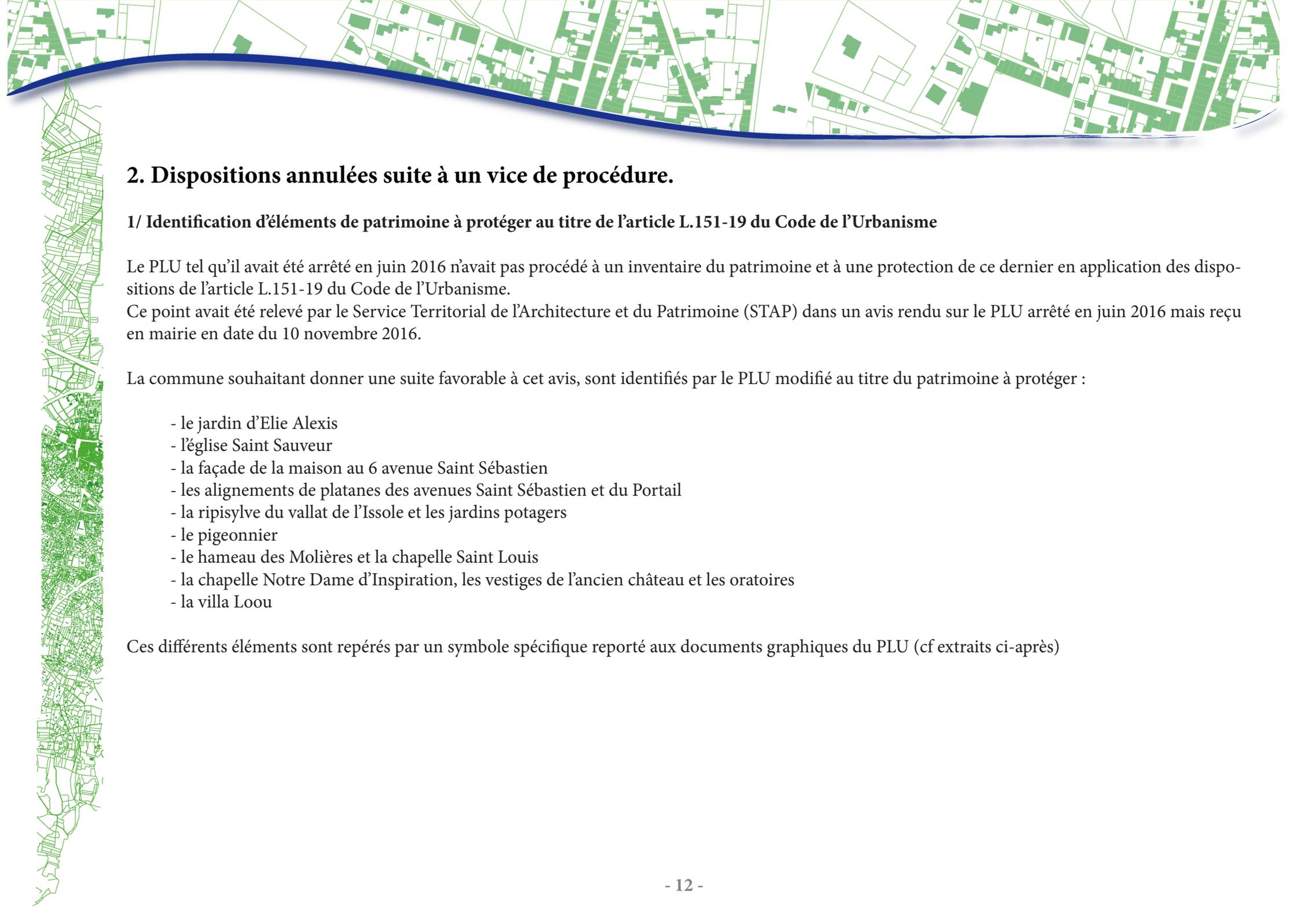
Il faut toutefois préciser que **cette annulation résulte d'un unique motif de forme et nullement d'un motif de fond.**

En effet, comme cela est précisé dans le jugement rendu par le Tribunal Administratif du 9 octobre 2018 (considérant n°20), ces modifications sont irrégulières pour l'unique motif qu'elles n'ont pas été soumises à l'appréciation du public (cf extrait ci-dessous).

**que, par suite, le conseil municipal de La Roquebrussanne a méconnu les dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme en approuvant ces modifications au terme d'une procédure irrégulière ; qu'une telle irrégularité affectant le déroulement de l'enquête publique a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la délibération d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme et a privé le public d'une garantie dès lors que les modifications en cause n'ont pas été soumises à son appréciation ; que, par suite, cette irrégularité entache d'illégalité la délibération attaquée ;**

Dès lors, et le bien fondé de ces modifications apportées par la commune n'étant nullement remis en cause, elles sont régularisables si elles sont portées à la connaissance du public au travers d'une nouvelle enquête publique.

Ainsi, ces huit modifications annulées par le jugement du 9 octobre 2018 sont réintroduites au travers de la présente modification afin d'être parfaitement portées à la connaissance du public au travers d'une nouvelle procédure d'enquête publique. Elles sont explicitées ci-après.



## 2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

### 1/ Identification d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le PLU tel qu'il avait été arrêté en juin 2016 n'avait pas procédé à un inventaire du patrimoine et à une protection de ce dernier en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

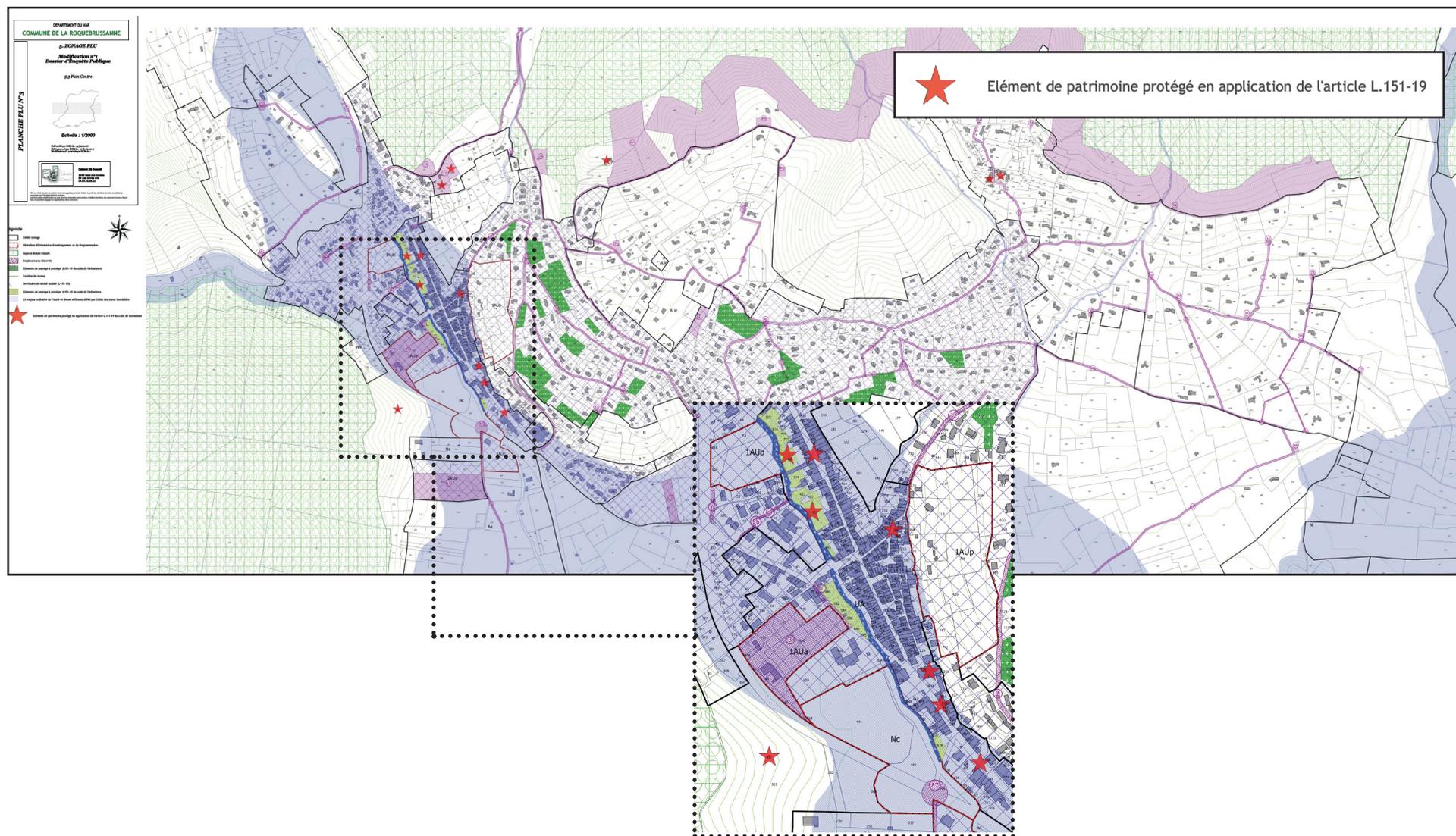
Ce point avait été relevé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) dans un avis rendu sur le PLU arrêté en juin 2016 mais reçu en mairie en date du 10 novembre 2016.

La commune souhaitant donner une suite favorable à cet avis, sont identifiés par le PLU modifié au titre du patrimoine à protéger :

- le jardin d'Elie Alexis
- l'église Saint Sauveur
- la façade de la maison au 6 avenue Saint Sébastien
- les alignements de platanes des avenues Saint Sébastien et du Portail
- la ripisylve du vallat de l'Issole et les jardins potagers
- le pigeonnier
- le hameau des Molières et la chapelle Saint Louis
- la chapelle Notre Dame d'Inspiration, les vestiges de l'ancien château et les oratoires
- la villa Loou

Ces différents éléments sont repérés par un symbole spécifique reporté aux documents graphiques du PLU (cf extraits ci-après)

## 2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

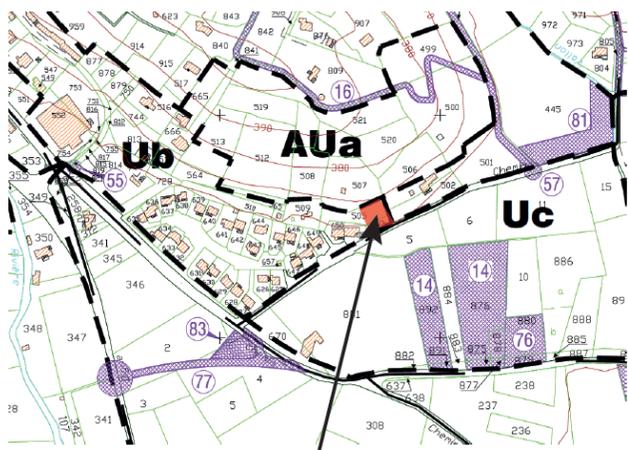


## 2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

### 2/ Reclassement en zone UB d'une parcelle classée en zone UD dans le PLU arrêté

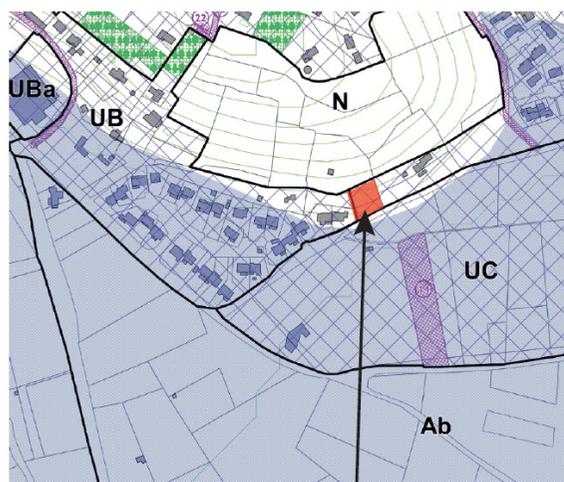
En piémont du Pical, une parcelle située à l'extrémité Est de la zone UB (du PLU de 2006) avait par erreur été reclassée en zone UD dans le projet de révision arrêté en juin 2016. Cette parcelle ayant fait l'objet d'un permis d'aménager instruit sur la base des dispositions réglementaires de la zone UB, rien ne justifie son reclassement en zone UD et ce point relève donc d'une erreur matérielle. Afin de corriger cette erreur matérielle, la parcelle est reclassée en zone UB via la présente modification (cf extraits ci-dessous).

Extrait PLU 2006



Parcelle classée en zone UB

Extrait PLU arrêté juin 2016



Parcelle classée par erreur en zone UD

Extrait PLU modifié

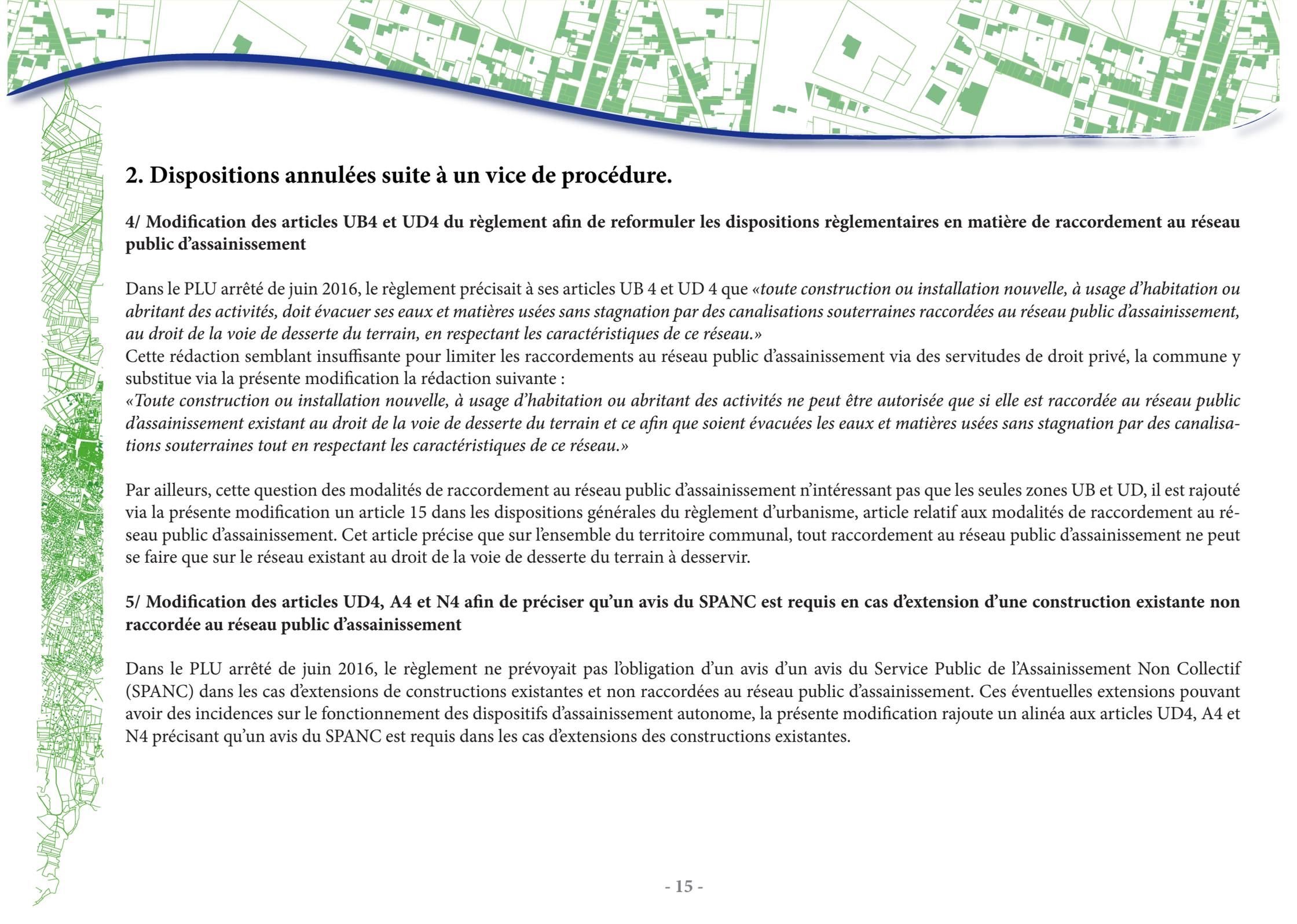


Parcelle reclassée en zone UB

### 3/ Modification des dispositions générales du règlement afin d'y préciser les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Cette modification va de pair avec la modification 1 d'identification du patrimoine bâti.

Elle a pour objet le rajout d'un article 14 dans les dispositions générales du règlement, article visant les éléments de patrimoine à protéger en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



## 2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

### 4/ Modification des articles UB4 et UD4 du règlement afin de reformuler les dispositions réglementaires en matière de raccordement au réseau public d'assainissement

Dans le PLU arrêté de juin 2016, le règlement précisait à ses articles UB 4 et UD 4 que *«toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, au droit de la voie de desserte du terrain, en respectant les caractéristiques de ce réseau.»*

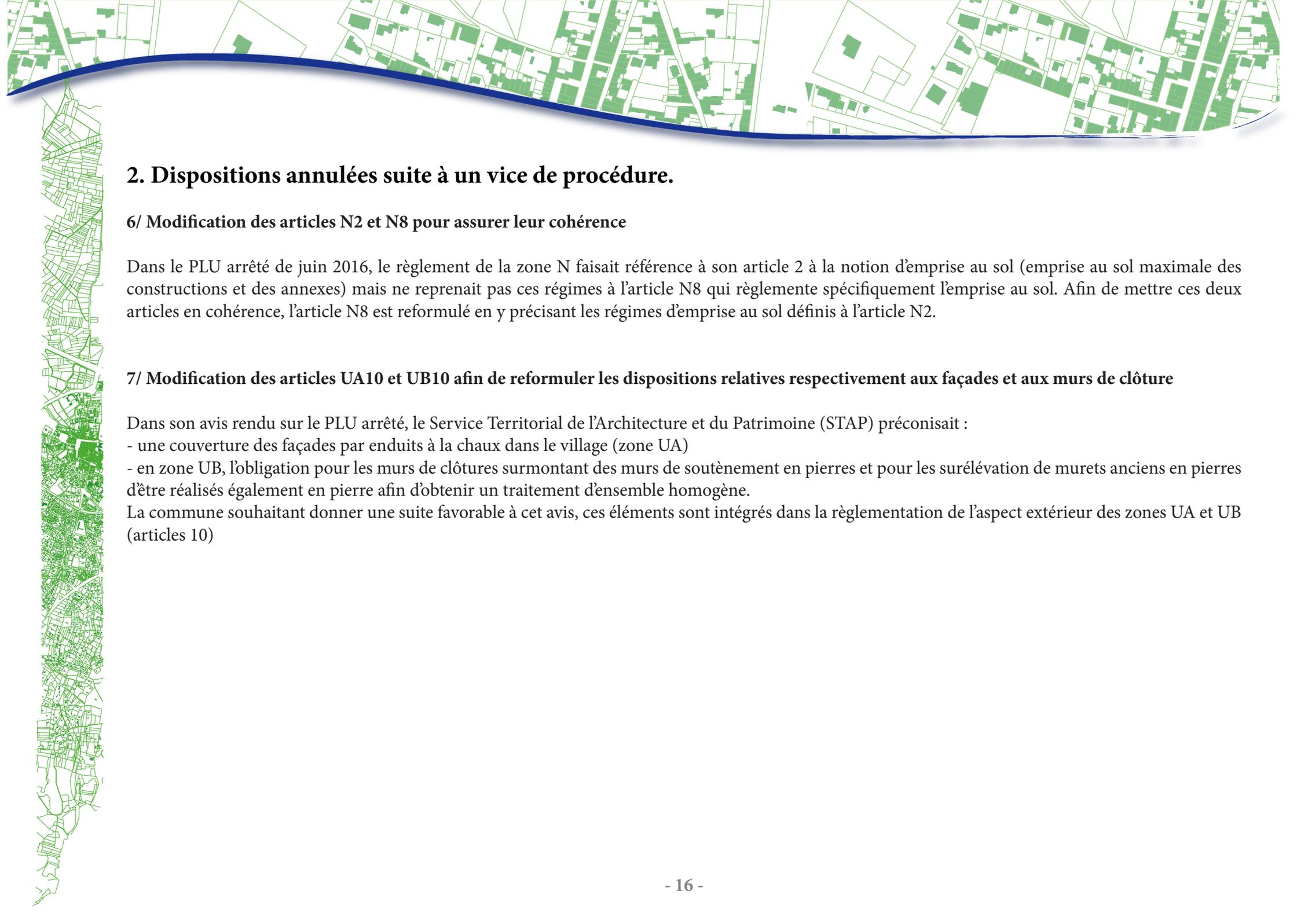
Cette rédaction semblant insuffisante pour limiter les raccordements au réseau public d'assainissement via des servitudes de droit privé, la commune y substitue via la présente modification la rédaction suivante :

*«Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités ne peut être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la voie de desserte du terrain et ce afin que soient évacuées les eaux et matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines tout en respectant les caractéristiques de ce réseau.»*

Par ailleurs, cette question des modalités de raccordement au réseau public d'assainissement n'intéressant pas que les seules zones UB et UD, il est rajouté via la présente modification un article 15 dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme, article relatif aux modalités de raccordement au réseau public d'assainissement. Cet article précise que sur l'ensemble du territoire communal, tout raccordement au réseau public d'assainissement ne peut se faire que sur le réseau existant au droit de la voie de desserte du terrain à desservir.

### 5/ Modification des articles UD4, A4 et N4 afin de préciser qu'un avis du SPANC est requis en cas d'extension d'une construction existante non raccordée au réseau public d'assainissement

Dans le PLU arrêté de juin 2016, le règlement ne prévoyait pas l'obligation d'un avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) dans les cas d'extensions de constructions existantes et non raccordées au réseau public d'assainissement. Ces éventuelles extensions pouvant avoir des incidences sur le fonctionnement des dispositifs d'assainissement autonome, la présente modification rajoute un alinéa aux articles UD4, A4 et N4 précisant qu'un avis du SPANC est requis dans les cas d'extensions des constructions existantes.



## **2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.**

### **6/ Modification des articles N2 et N8 pour assurer leur cohérence**

Dans le PLU arrêté de juin 2016, le règlement de la zone N faisait référence à son article 2 à la notion d'emprise au sol (emprise au sol maximale des constructions et des annexes) mais ne reprenait pas ces régimes à l'article N8 qui règlemente spécifiquement l'emprise au sol. Afin de mettre ces deux articles en cohérence, l'article N8 est reformulé en y précisant les régimes d'emprise au sol définis à l'article N2.

### **7/ Modification des articles UA10 et UB10 afin de reformuler les dispositions relatives respectivement aux façades et aux murs de clôture**

Dans son avis rendu sur le PLU arrêté, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) préconisait :

- une couverture des façades par enduits à la chaux dans le village (zone UA)
- en zone UB, l'obligation pour les murs de clôtures surmontant des murs de soutènement en pierres et pour les surélévation de murets anciens en pierres d'être réalisés également en pierre afin d'obtenir un traitement d'ensemble homogène.

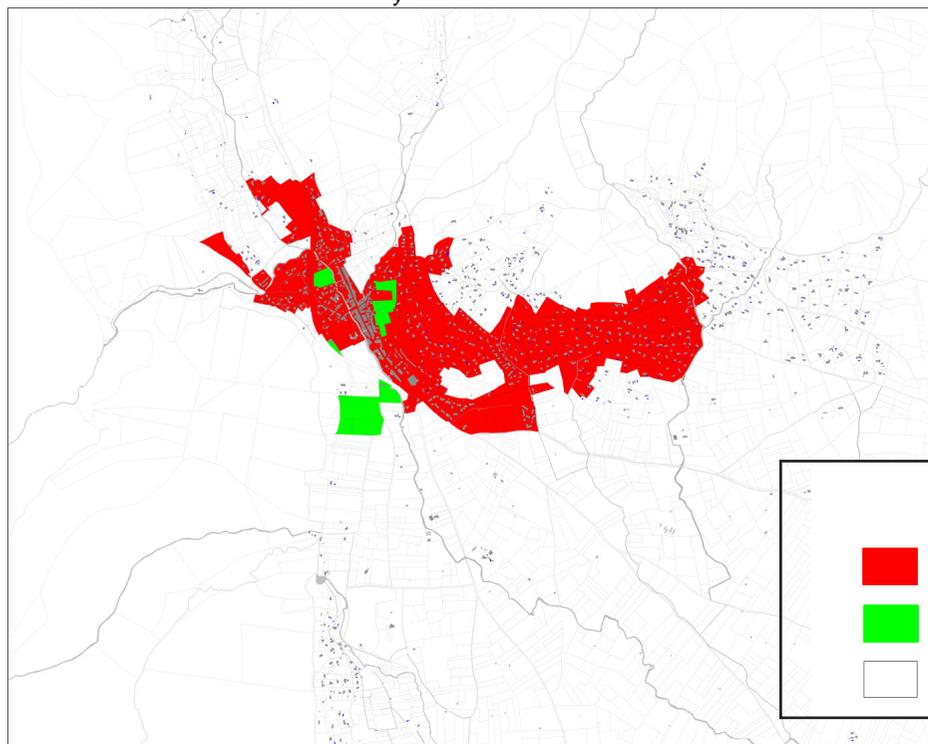
La commune souhaitant donner une suite favorable à cet avis, ces éléments sont intégrés dans la réglementation de l'aspect extérieur des zones UA et UB (articles 10)

## 2. Dispositions annulées suite à un vice de procédure.

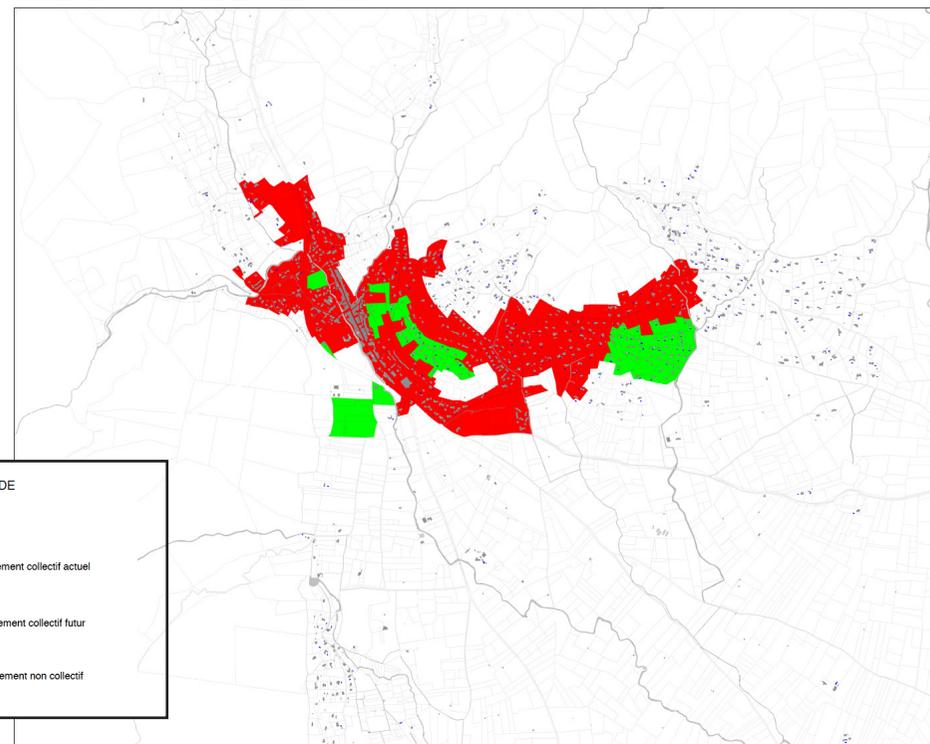
### 8/ Remplacement de la carte des zones d'assainissement collectif de l'annexe 6.6 par une nouvelle carte actualisée

Dans le PLU arrêté de juin 2016 figurait en annexe 6 une cartographie provisoire des zones d'assainissement collectif, la commune menant alors parallèlement la révision de son PLU et de son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). Ce dernier ayant permis de définir une nouvelle cartographie postérieurement à l'arrêt du PLU, cette nouvelle cartographie est intégrée en annexe 6.6 (cf extraits ci-dessous).

Annexe 6.6 du PLU arrêté de juin 2016



Annexe 6.6 du PLU modifié



LEGENDE	
	Assainissement collectif actuel
	Assainissement collectif futur
	Assainissement non collectif