

PADD

2

Projet d'
Aménagement et de
Développement
Durables

Révision du
PLU
Projet arrêté



Révision du PLU

Collobrières

Prescrite par DCM du 11/12/2023
Projet arrêté par DCM du 06/07/26

Sommaire

1	Conserver un village à taille humaine	4
1.1	Le projet urbain de Collobrières : un village de caractère	4
1.2	Orientation relative à l'habitat	5
1.3	Orientation relative aux transports et déplacements.....	8
1.4	Orientation relative au développement des communications numériques	10
1.5	Orientation relative au développement économique et des loisirs.....	10
2	Collobrières, un village de caractère au cœur d'un environnement exceptionnel.....	12
2.1	Le projet agricole de Collobrières	12
2.2	La gestion des risques et des nuisances	13
2.3	Préservation et valorisation des ressources naturelles du territoire	13
2.4	Le projet patrimonial et paysager de Collobrières	14
2.5	Collobrières : un réservoir de biodiversité	15
3	Objectifs chiffrés	17

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document qui a pour objectifs de permettre à la commune de Collobrières d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Définition et portée du PADD

▣ Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

▣ Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune **pour les 15 années à venir**.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

Le PADD constitue le seul **document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU** dans le cas d'une procédure d'évolution du PLU.

▣ Les orientations du PADD

Le PLU initial de Collobrières, approuvé le 4 mai 2017, comportait un PADD doté d'orientations qui sont toujours d'actualité en 2025. Ainsi, le présent PADD ne modifie pas les orientations du PLU initial de 2017, mais complète et renforce ces orientations.

▣ Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le **11 décembre 2023**.

Orientation générale n° 1 : Conserver un village à taille humaine.

Orientation générale n° 2 : Collobrières, un village de caractère au cœur d'un environnement exceptionnel.

1 Conserver un village à taille humaine

➔ Orientations générales d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

1.1 Le projet urbain de Collobrières : un village de caractère

Le noyau villageois fut édifié au Xème siècle, en témoigne l'existence d'un quartier médiéval au pied de la colline de l'ancienne église de Saint Pons (monument historique inscrit).

Au fil des siècles, le village ne cessa de croître et les quartiers du XVème, puis du XVIIIème et XIXème siècle, se greffèrent au site historique, formant aujourd'hui une palette de quartiers présentant chacun une homogénéité architecturale et un ensemble urbain reconnaissable.

Au XIXème siècle, la population de Collobrières augmente fortement grâce au développement de l'industrie du liège : on comptabilise alors jusqu'à 2 500 habitants (2487 habitants en 1876).

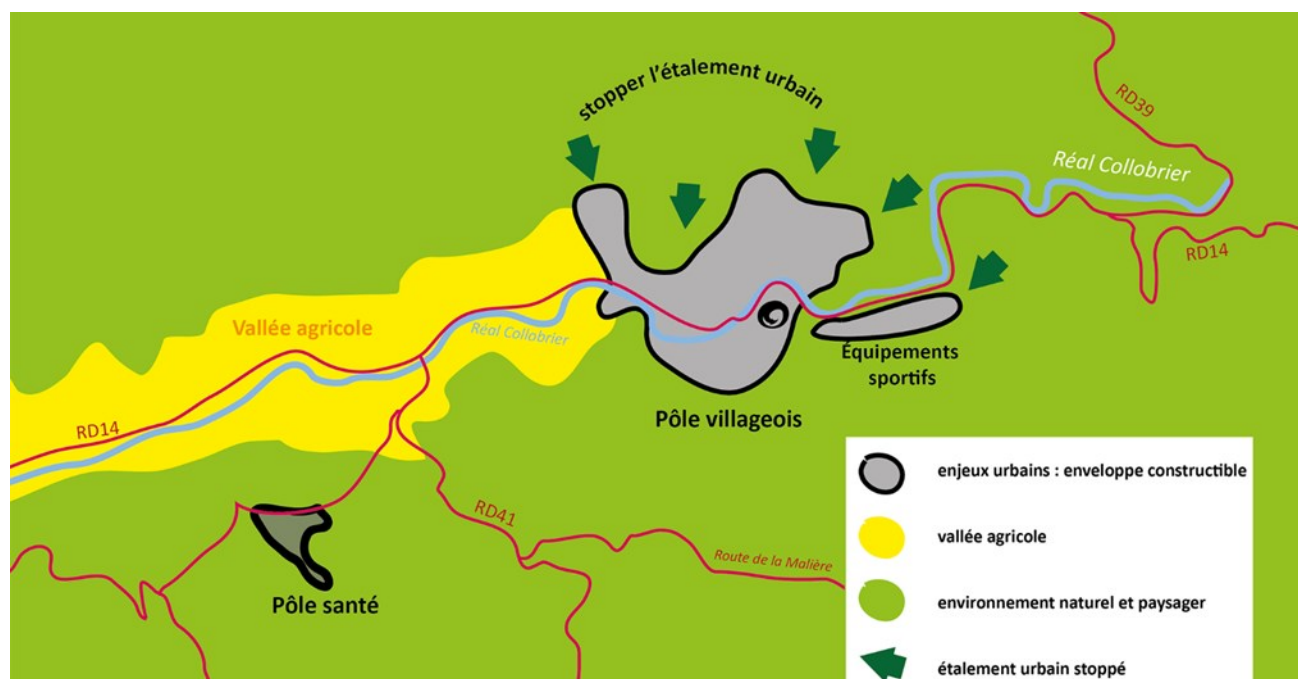
Mais au XXème siècle Collobrières entama un déclin socio-économique sans précédent : recul industriel, exode rural, chute démographique. Le village n'accueillait alors plus que 1 000 habitants en 1950.

Depuis environ 40 ans, Collobrières a connu un regain démographique ¹, porté par le développement du tourisme et de l'accession à la propriété, et accompagné d'un étalement urbain consommateur d'espace caractérisé par un habitat diffus. Néanmoins, ces dernières années, Collobrières subit un ralentissement de sa croissance démographique : la Commune doit alors inverser cette tendance et poursuivre son attractivité résidentielle sans dénaturer son identité forte, fondée sur sa ruralité et un environnement exceptionnel au cœur du massif des Maures.

- Pour préserver son âme et son caractère, tout en poursuivant sa croissance démographique et atteindre 2 000 habitants à l'échéance du PLU (15 ans), puis 2 500 habitants au-delà de l'échéance du PLU, la commune doit reprendre aujourd'hui à des enjeux majeurs :
 - ▶ protéger et sécuriser le territoire de Collobrières face aux risques naturels ;
 - ▶ maîtriser l'urbanisation non raisonnée depuis les années 70, notamment les problèmes de circulation induits par la configuration du centre villageois par rapport à la périphérie urbanisée récemment (traversée du Réal Collobrier) ;
 - ▶ accueillir de nouveaux habitants en favorisant la constructibilité dans les enveloppes urbaines ;
 - ▶ finaliser l'urbanisation des zones équipées et stabiliser les quartiers résidentiels qui ne sont plus voués à la densification ;
 - ▶ renforcer les équipements publics, notamment à Godissard.
- Le projet urbain du PLU planifie le futur développement du village, un développement urbain raisonné et économe en termes d'espace, qui conserve un village à taille humaine tout en concentrant et mutualisant les investissements réalisés.
- Il respecte la logique et la loi qui est de desservir en équipement avant de bâtir.
- Les enjeux urbains se concentrent autour des pôles d'urbanisation existants (...) :
 - ▶ le pôle villageois et ses quartiers résidentiels (Les Moulins, au nord du Réal Collobrier, Victor Mathieu, Les Mourats, Les Grès...) ;
 - ▶ les équipements sportifs et d'accueil du public situés à l'est du village ;
 - ▶ le quartier de Godissard, finalisant les contours sud du pôle villageois ;
 - ▶ et les quartiers satellites : tel que le pôle santé autour du centre Jean Itard.
- (...) plus des secteurs dédiés aux projets touristiques ou sportifs d'initiatives publiques ou privées.

¹ 1855 habitants en 2020 (Insee novembre 2023)

Identification des enjeux urbains sur le territoire de Collobrières



1.2 Orientation relative à l'habitat

Collobrières dispose d'une qualité de vie unique dans le département du Var, portée par un environnement exceptionnel au cœur du massif forestier des Maures. Les quartiers résidentiels, véritables « jardins habités », offrent un cadre de vie remarquable.

Soucieux de préserver cet environnement de qualité et ses paysages associés, le PLU de Collobrières autorise toutefois un développement urbain raisonné et économe en termes d'espace, en évitant la sur densification de ses quartiers résidentiels.

Les orientations relatives à l'habitat entendent préserver l'identité villageoise des Collobriérois et conformément à la loi, stopper l'étalement urbain dans les zones forestières et agricoles.

Les orientations relatives à l'habitat s'inscrivent dans la continuité du bâti existant et dans le respect des formes urbaines locales.

- Trois orientations relatives à l'habitat sont définies dans le PADD :
 - ▶ les densités retenues par le PLU et la matérialisation des « couronnes urbaines » ;
 - ▶ la modération de la consommation de l'espace traduite par de nouvelles enveloppes urbaines ;
 - ▶ la mixité sociale et générationnelle.

🕒 Les couronnes résidentielles de Collobrières

Illustration	Typologie	Densité
	Caractéristiques urbaines du cœur de village de Collobrières : ▪ maisons de village, ▪ maillage de la voirie, ▪ alignement à la voirie et mitoyenneté des constructions, ▪ forte présence des espaces publics.	① Forte densité Équivalente à 30 à 50 logements par hectare
	Caractéristiques urbaines de la première couronne résidentielle de Collobrières : ▪ maisons de ville, petits collectifs ▪ maillage de la voirie et espaces publics piétons ➔ Cette typologie doit être recherchée (exemple des Moulins).	② Densité moyenne Équivalente à 12 à 30 logements par hectare
	Caractéristiques urbaines de la seconde couronne résidentielle de Collobrières : ▪ pavillons, villas individuelles, ▪ implantation en milieu de parcelle, ▪ peu d'espaces publics. ➔ Cette typologie concerne les quartiers de l'entrée de ville Ouest, les versants sud de la rue Victor Mathieu...	③ Semi-dense Équivalente à 6 à 12 logements par hectare
	Caractéristiques urbaines de la troisième couronne résidentielle de Collobrières, où l'urbanisation doit se finaliser afin de stabiliser la densité des quartiers concernés : ▪ villas individuelles, ▪ vastes parcelles, ▪ taux de végétalisation, de boisement ou de jardins très élevé, identique à la zone naturelle habitée, ▪ absence d'espace public. ➔ Cette typologie concerne le quartier des Grès, l'entrée Est de la commune...	④ Faible densité Équivalente à moins de 6 logements par hectare

Stopper l'étalement urbain et l'habitat diffus, tout en répondant aux attentes des Collobriérois par une offre diversifiée de logements, représente un réel défi que le PLU de Collobrières entend relever, tout en ayant pour préoccupation première, la modération de la consommation de l'espace, la qualité urbaine villageoise et la mixité sociale.

La modération de la consommation de l'espace autour du village

La modération de la consommation de l'espace autour du village passe par la définition d'une nouvelle réglementation des zones U et AU, visant à développer la constructibilité au plus proche du centre-ville et à stabiliser l'urbanisation dans les quartiers périphériques. Pour atteindre cet objectif, le PLU de Collobrières mise sur :

- La conservation de la délimitation du noyau villageois, présentant une forte densité avec ses différents quartiers « historiques ».
 - Le renouvellement urbain :
 - ▶ au sud-ouest du village en prolongement du Cours Louis Blanc. Le principe d'urbanisation de ce quartier consiste à produire un urbanisme de qualité, associant densité moyenne (semi-dense), front de rue, espaces publics et mise en valeur des jardins. L'accent sera mis sur « l'accroche » et la connexion au village à Godissard.
 - ▶ Maintenir une entrée de ville « Ouest » arborée avec cheminement piétonnier : préservation de l'allée bordée de platanes et du cheminement piétonnier, mise en valeur de la gare routière et de la cave coopérative, intégration des projets d'équipements publics, gestion du stationnement et traitement paysager.
 - ▶ La densification maîtrisée dans le quartier des Moulins, autour d'une armature urbaine renforcée. Ce secteur est propice au développement urbain au nord du village. Ce futur quartier aura vocation à accueillir de l'habitat. Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'à condition de respecter les OAP qui lui sont propres.
 - La maîtrise de la capacité de densification des quartiers à flancs de collines, entre la rive droite du Réal Collobrier, l'avenue Victor Mathieu et Les Moulins. Ces quartiers à fort taux de végétalisation sont à densifier modérément : la Trame Verte et Bleue, dont le dessin est retravaillé sur les plans de zonage, associée au règlement du PLU y limite la capacité de densification afin de protéger le paysage de collines (élément fondateur de l'écrin boisé ceinturant le village), de maîtriser l'artificialisation des sols et de favoriser la rétention des eaux de pluie à la parcelle. Des secteurs sont toutefois identifiés afin de permettre le développement de l'activité économique (Confiserie, pôle services, ...).
 - L'identification d'un secteur dédié aux équipements sportifs (secteur Nj), d'accueil du public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
 - L'extension urbaine à Godissard : extension associée à une armature urbaine renforcée. Ce secteur, identifié comme extension urbaine depuis le POS, document d'urbanisme en vigueur jusqu'en 2017 et maintenu lors de l'élaboration du premier plan local d'urbanisme communal approuvé en 2017, reste, encore aujourd'hui, propice au développement urbain dans la continuité sud du village. Ce futur quartier pourra accueillir de l'habitat, des équipements publics, de l'accueil touristique et de l'activité économique. Un travail de « couture urbaine » devra être effectué afin d'assurer une connexion entre ce nouveau quartier et le village existant (connexion piétonne, qualité des espaces publics, intégration architecturale, réseau viaire ...). Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation que lors de la réalisation de la voirie structurante et des réseaux.
-  [Consulter le document n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »](#)
- Le maintien de la densité du quartier des Mourats proche de la lisière forestière, sous réserve de la prise en compte du PPRIF opposable depuis 2018.
 - L'arrêt de l'étalement urbain en zones forestières.
 - Une ouverture à l'urbanisation différente selon les quartiers : à court, à moyen ou à long terme, selon les équipements qui seront réalisés.

Identification de l'enveloppe urbaine et de ses vocations



Assurer la mixité sociale et générationnelle

Aujourd'hui le prix d'une maison individuelle limite l'accès au logement aux seuls ménages aisés. Cette situation fragilise la dynamique démographique et sociale communale.

Le PLU favorise le parcours résidentiel et la mixité sociale en assurant une diversité des types d'habitat et des formes urbaines : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitat en bande, maisons de village... permettant aux plus âgés de rester vivre à Collobrières et aux plus jeunes de s'y installer.

La mixité sociale pourra se traduire selon les quartiers par le développement de l'accession à la propriété, des logements conventionnés, des logements locatifs sociaux.

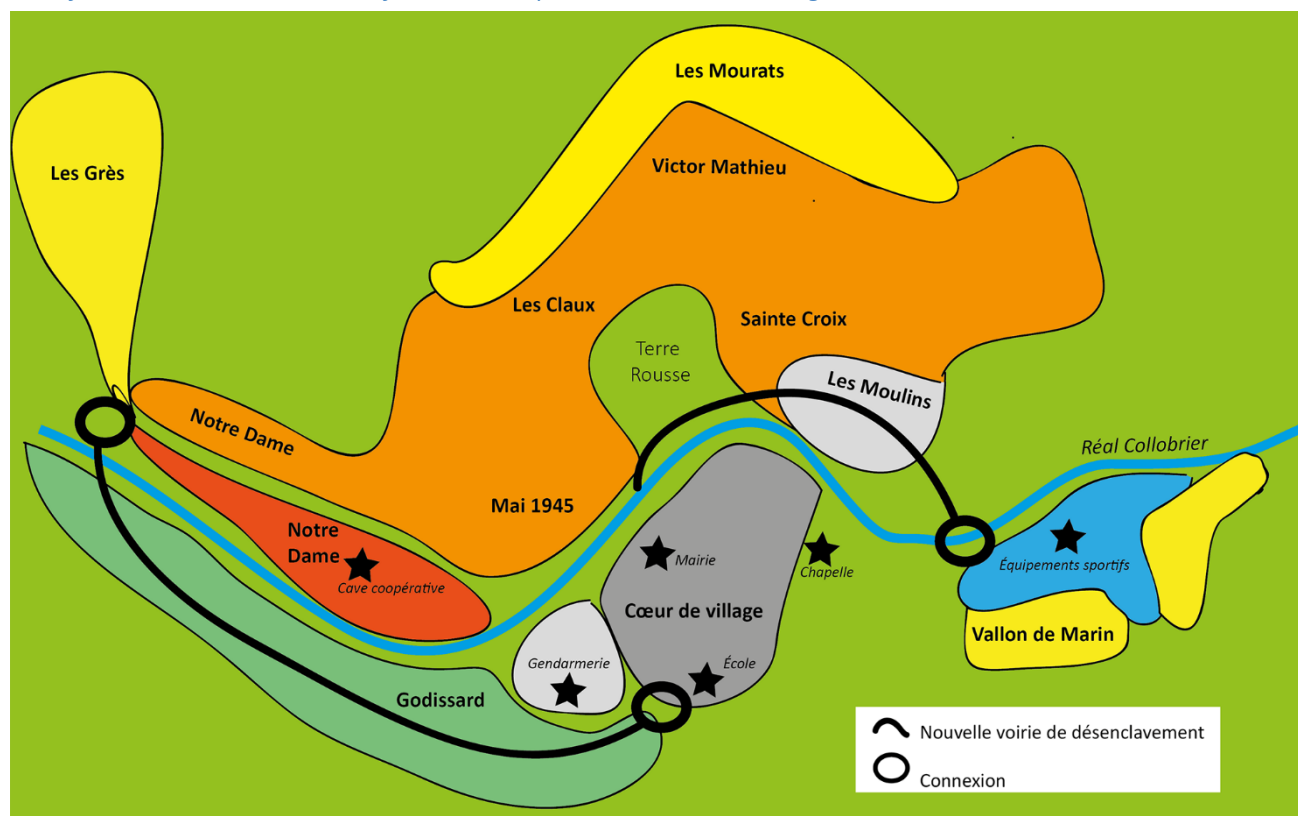
1.3 Orientation relative aux transports et déplacements

Renforcer le réseau de voirie

La traversée unique du village ne facilite pas les déplacements interquartiers. À cela s'ajoute le trafic routier problématique en période estivale ou lors des manifestations d'envergure, telle les fêtes de la châtaigne (chaque année, courant octobre). Apaiser la circulation dans le village tout en désenclavant les quartiers situés au nord et au sud du noyau villageois est une priorité. Collobrières doit également anticiper le développement des déplacements des quartiers voués à se densifier, même modérément.

À cette fin, la création de deux nouvelles infrastructures permettra d'améliorer la desserte du quartier des Moulins (et par voie de conséquence des quartiers desservis par l'avenue Victor Mathieu et des Mourats) et celle du quartier de Godissard, tout en accroissant la fluidité du trafic à l'échelle du village et en assurant son désenclavement nord et sud.

Identification des deux nouvelles infrastructures qui désenclaveront le village



④ Développer le stationnement

Afin d'accroître l'attractivité du centre du village, le stationnement doit être situé au plus proche des commerces et services. L'aire naturelle de stationnement de Terre Rousse répond à cette problématique. Pour les manifestations culturelles et touristiques (fête de la Châtaigne ...) les aires naturelles de stationnement du Stade (entrée « est » du village), du Lieu-dit La Chapelle (entrée « ouest » du village) et de Notre Dame permettent de réguler l'afflux des visiteurs et de désengorger le cœur du village. Le quartier de Godissard accueillera également du stationnement.

④ Favoriser la mobilité de proximité

Pour promouvoir les « modes doux » et favoriser les moyens de déplacements alternatifs à la voiture, notamment sur les courtes distances, internes au village, le PLU développe les itinéraires piétons permettant aux habitants et visiteurs de découvrir le village et ses panoramas offrant une vue imprenable sur le massif des Maures. Les futurs projets (quartier des Moulins, Godissard et la requalification de l'entrée de ville « ouest ») seront connectés directement au centre-ville par des cheminements piétons.

④ Développer le maillage de la voirie et améliorer la sécurité routière

Autant en zone agglomérée urbaine qu'en zones agricoles ou naturelles, de nombreuses voies ne sont plus adaptées à la fréquentation quotidienne qu'elles supportent. Ainsi, le PLU de Collobrières entend élargir, réaménager, sécuriser et compléter la trame viaire existante... Ces travaux de voirie, inscrits dans la liste des « emplacements réservés » ont essentiellement pour vocation la prévention du risque incendie de feux de forêts.

1.4 Orientation relative au développement des communications numériques

⊙ Poursuivre les efforts en matière d'accessibilité numérique

Dans le cadre du Plan France Très Haut débit, le réseau cuivre, qui fournit le téléphone, internet et la télévision, va disparaître progressivement d'ici à 2030 au profit de la fibre optique. Le PLU facilite le développement des infrastructures numériques pour permettre cette transition numérique.

1.5 Orientation relative au développement économique et des loisirs

Collobrières dispose d'une qualité de vie unique dans le département du Var, portée par un environnement exceptionnel au cœur du massif forestier des Maures.

Cette situation a favorisé des siècles durant, le développement d'une économie forestière (scieries, bouchonneries) et agricole (pâturage, culture de plein champs, viticulture, castanéiculture).

C'est au XX^{ème} siècle qu'une mutation irréversible se mit en marche : l'économie rurale liée au terroir laissa place à une économie dominante tertiaire (accueil de services, de commerces, équipements liés à la santé) et dans une moindre mesure, artisanale. L'industrie et l'agriculture restent, elles, marginales.

- Le PLU entend affirmer les grands objectifs de développement économique de Collobrières qui se déclinent ainsi :
 - ▶ Dynamiser les activités commerciales dans le centre du village,
 - ▶ Maintenir les activités artisanales ou industrielles tertiaires,
 - ▶ Conforter le « pôle santé » du centre Jean Itard,
 - ▶ Préserver le potentiel agricole (notamment viticole et castanéicole),
 - ▶ Poursuivre l'offre culturelle, de loisirs, et touristique, autour de l'environnement et des ressources naturelles (forêts, châtaigne, terroir, patrimoine).

⊙ Favoriser le maintien et l'implantation du commerce dans la centralité villageoise

Pour favoriser la concentration des locaux professionnels le long des rues les plus attractives du centre village, et pour éviter la dispersion du commerce, la destination commerciale est autorisée.

Y sont privilégiées les destinations suivantes : hébergement hôtelier, bureaux, commerces (dont commerces de détails et petites surfaces), artisanat et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

⊙ Les activités artisanales ou industrielles tertiaires

Une réflexion sur la concentration des activités artisanales et industrielles est mise en place. La situation (actuelle) en entrée de ville « ouest » ne favorise pas leur développement (trop exiguë). Un développement, au terme du PLU, de la zone artisanale à Godissard est envisagé, sous réserve de la réalisation d'une voie de désenclavement (la zone est classée 2AU).

⊙ Conforter le pôle santé

Le pôle santé de Collobrières accueille l'institut Médico Éducatif (IME) Jean Itard, l'Établissement pour Enfants et Adolescents Polyhandicapés (EEAP) qui a pour mission d'accueillir des enfants et adolescents handicapés atteints de déficiences intellectuelles plus ou moins légères. Le pôle Santé de Collobrières accueille également la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS), établissement médico-social destiné à accueillir des personnes adultes atteintes d'un handicap intellectuel, moteur ou somatique grave, ou gravement polyhandicapées, qui nécessitent une surveillance médicale et des soins constants. Véritable mission de service public et vivier d'emplois, le pôle santé doit non seulement être maintenu mais aussi développé afin de prendre en compte les nouvelles normes d'accueil et d'autonomie des personnes handicapées.

⦿ Sauvegarder et développer l'agriculture Collobriéroise

Châtaigne, vignes, liège, oliveraies, élevage, labours... autant d'agriculture de que paysages associés coexistent sur le territoire de Collobrières. Cette économie agricole doit impérativement être préservée : le PLU identifie clairement les zones agricoles destinées à l'économie agricole. Seule la vocation agricole y est autorisée.

Des milieux naturels peuvent également être support d'un développement de l'agriculture (remise en culture d'anciennes oliveraies et châtaigneraies, pastoralisme). La prise en compte des enjeux environnementaux de ces milieux naturels est un préalable à la valorisation agricole. À noter que la réduction des masses combustibles et l'entretien des milieux par l'agriculture contribuent à la préservation des milieux contre les incendies.

⦿ Poursuivre le développement du tourisme et des loisirs autour de la thématique « Collobrières, capitale des Maures »

Le tourisme et les loisirs de Collobrières sont intimement liés à l'environnement du Massif des Maures. À titre d'exemple, Collobrières organise deux manifestations annuelles attirant chaque année des milliers de visiteurs :

- La « **Fête de la châtaigne** », depuis plus de 40 ans, Collobrières accueille la fête de la châtaigne en octobre, fête du terroir au rayonnement régional.
- Le « **Festival de la nature** », depuis plus de 20 ans, Collobrières organise un festival « conçu dans une visions d'éco-citoyenneté et de développement durable ».

Autant de manifestations destinées à sensibiliser la population et les visiteurs à la richesse de l'écosystème des Maures et du patrimoine local.

Collobrières assure l'accueil des visiteurs en proposant des aires naturelles de stationnement aux deux entrées de village. Le PLU pérennise ces espaces naturels de stationnement et assure les liaisons avec le village par l'aménagement de cheminements piétons.

Le village, quant à lui, accueille plusieurs artisans d'art porteurs d'un savoir-faire patrimonial : vannerie à partir des rejets de châtaigniers, liège, peinture, sculpture, aquarelle ou photographie ... Cette activité étroitement liée au tourisme, est à maintenir et à encourager. La confiserie Azuréenne (artisanat et dans une moindre mesure, commerce) est maintenue au PLU : sa destination est confortée.

L'offre de « loisirs nature » s'effectue sur l'ensemble du territoire communal : une centaine de kilomètres balisés de sentiers de randonnée équestre, 5 boucles cyclistes et VTT parcourant les Maures, 150 kilomètres de sentiers de randonnée pédestre balisés dont les célèbres GR51 et GR90, 3 belvédères remarquables (Col de Babaou, Cols de Boulín et de Taillude, Col des Fourches) offrant chacun respectivement un panorama exceptionnel sur la Mer Méditerranée et ses îles d'Or, le Golfe de Saint-Tropez ou encore la Plaine des Maures. Le PLU préserve ces circuits naturels de loisirs et ces belvédères. Le « tourisme vert » correspond à Collobrières. L'hébergement qui lui est associé (gîtes, hôtel, chambres d'hôtes, agritourisme) est conforté au PLU.

2 Collobrières, un village de caractère au cœur d'un environnement exceptionnel

🕒 *Orientations générales de protection des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers : élaboration d'une trame verte et bleue cohérente avec le projet communal*

Niché dans la forêt des Maures, le village a toujours vécu des ressources de celle-ci : pâturage, élevage, castanéculture, exploitation du bois et du liège. Aujourd'hui la forêt reste un élément prépondérant de l'économie locale, et dans le mode de vie et le cœur des Collobriérois.

« *Capitale des Maures* », Collobrières défend son patrimoine agricole, naturel et forestier, celui-ci couvrant l'essentiel de son territoire et lui conférant son rôle de réservoir de biodiversité de niveau local et régional.

La commune entend traduire son projet de développement durable et répondre aux objectifs de la Trame Verte et Bleue Régionale en hiérarchisant les enjeux et identifiant une Trame Verte et Bleue cohérente avec les enjeux régionaux, intercommunaux et les ambitions communales.

En effet, les services rendus par la Trame Verte et Bleue de Collobrières, bien au-delà de la préservation des fonctionnalités écologiques, qui sont peu menacées sur le territoire, sont :

- Fonder un projet agricole valorisant les potentialités du territoire (pâturage, castanéculture, viticulture,...),
- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels,
- Préservation et valorisation des ressources naturelles du territoire (eau, biomasse, solaire),
- Maintenir le cadre de vie et les paysages structurants du territoire.

2.1 Le projet agricole de Collobrières

🕒 Le projet viticole, agricole et pastoral

Le terroir de Collobrières détient plusieurs cépages viticoles, dont l'AOP Côtes de Provence présent le long de la vallée du Réal Collobrier, route de Pierrefeu. Le village accueille la cave coopérative « *La Treille des Maures* » ainsi que deux domaines viticoles indépendants : le Domaine du Garde-Temps et le Domaine de la Portanière.

Ce potentiel agricole et viticole intimiste sur le territoire existe, mais n'est pas clairement identifié. Le PLU identifie les parcelles propices à la **reconquête agricole** et présentant un potentiel cultivable (et/ou AOP Côtes de Provence) afin de favoriser la mise ou la remise en culture, le développement des exploitations agricoles et l'installation de nouvelles exploitations agricoles (vignes, fourrages, maraîchage, élevages ovins et/ou caprins,...).

Les espaces agricoles du PLU seront ainsi réservés à l'activité agricole et à l'installation d'exploitations agricoles.

Afin de favoriser le pâturage et d'assurer de bonnes conditions de déplacements des troupeaux la commune envisage la création d'une bergerie communale.

🕒 Le projet castanéicole : la châtaigne, emblème agricole de Collobrières

Seul espace castanéicole du département du Var, le massif des Maures préservé abrite en son cœur **la capitale incontestée de la châtaigne : Collobrières**.

Planté au Moyen-Âge, le châtaigner était « l'arbre à pain ». Depuis plus de quatre décennies, la châtaigne est célébrée lors d'une foire dont les échos dépassent les limites régionales. S'y découvrent: les marrons grillés, les marrons glacés et les produits dérivés de la châtaigne tels que la bière à la châtaigne, la farine, les purées de marrons, les biscuits ...

Les producteurs de châtaignes de Collobrières sont engagés dans une démarche de traçabilité garantissant l'origine et la qualité de leurs produits. Ainsi, la castanéculture est l'activité agricole à promouvoir et à valoriser.

Le PLU identifie un potentiel agricole castanéicole existant sur l'ensemble du territoire et définit les règles associées destinées à sa mise en culture. D'autres espaces de reconquête pourront être délimités après études des enjeux écologiques les concernant, en particulier liés à la présence de la Tortue d'Hermann.

2.2 La gestion des risques et des nuisances

⊕ La gestion du risque incendie

Les services de l'État ont élaboré un plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF) qui concerne l'entièreté du territoire de Collobrières. Le PPRIF a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 novembre 2018, il est désormais intégré au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Par ailleurs, le PLU tient compte des préconisations en matière de prévention du risque feu de forêt édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var (SDIS). Le débroussaillage est imposé dans le règlement du PLU, l'installation de nouvelles habitations en forêt est interdite, certains quartiers habités sont protégés de toute nouvelle urbanisation afin de ne pas aggraver leur vulnérabilité face à l'incendie, d'autres secteurs doivent prévoir des aménagements (bornes incendie/ largeur de voie, aire de croisement...) avant d'y autoriser de la constructibilité.

Enfin, en lien avec l'enjeu agricole, la commune souhaite poursuivre le développement du pâturage et ainsi contribuer au débroussaillage des zones sensibles, ainsi qu'à l'entretien des espaces boisés.

⊕ La gestion du risque inondation

La prise en compte de l'aléa inondation par crue rapide du Réal Collobrier fait partie intégrante du projet communal.

Le Porter A Connaissance (PAC) de l'aléa inondation est intégré au PLU (pièces écrites et cartographiques), ainsi les terrains potentiellement inondables sont identifiés par le PLU et un règlement adapté définit les règles associées afin de protéger les personnes et les biens. La végétation associée au cours d'eau est classée afin de lutter contre l'érosion des berges et de maintenir ses fonctionnalités écologiques.

L'aléa « inondation par ruissellement pluvial » est également pris en compte par le PLU. Afin de limiter les risques liés à l'écoulement du pluvial sur les versants urbanisés des collines, le PLU impose de limiter l'artificialisation des sols en règlementant l'emprise au sol des constructions et en imposant un taux de surface non imperméabilisée et/ou végétalisée. Ces deux mesures associées à la Trame Verte « urbaine » permettent une rétention des eaux pluviales à la parcelle. La commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales.

⊕ La gestion des nuisances

Le PLU pose les bases d'une réflexion sur l'extension ou le déplacement d'installations d'intérêt collectif, telles que la déchetterie.

2.3 Préservation et valorisation des ressources naturelles du territoire

⊕ L'énergie

Le territoire communal comme l'ensemble du département du Var est, à l'échelle nationale, l'un des plus favorisés en termes d'ensoleillement. Ce potentiel pourrait être valorisé par l'implantation d'un parc solaire dans l'enveloppe prévue à cet effet depuis plus de 10 ans dans le document d'urbanisme. Par ailleurs, La commune souhaite également favoriser le recours aux énergies renouvelables sur le bâti (par exemple, toiture des hangars agricoles, ombrières sur les stationnements publics...).

La commune, localisée dans un grand ensemble-boisé, possède une ressource non négligeable en biomasse, qui pourrait être plus valorisée. Le PLU ne va pas à l'encontre de la sylviculture et de l'exploitation forestière.

La commune se laisse par conséquent l'opportunité d'autoriser un réseau de chaleur (vision à moyen /long terme) dans son enveloppe urbaine.

Dans le cadre de sa démarche en faveur de la limitation de la consommation énergétique, le règlement du PLU incite à une démarche individuelle et collective de développement durable. Pour toute nouvelle construction sont favorisés l'efficacité énergétique, les matériaux durables, la gestion du pluvial, l'implantation bioclimatique...

⊙ L'eau

Bien présente sur le territoire communal, la ressource en eau n'est pourtant pas inépuisable. Issue de 8 points de prélèvement (100% souterrains) sur la commune, la distribution d'eau potable est complétée par un achat d'eau au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau des communes de la région est de Toulon. Le développement démographique envisagé prend en compte ce paramètre. La commune engage aussi des démarches pour la recherche et la protection de nouvelles ressources en eau.

De même, la nouvelle station d'épuration est désormais dimensionnée pour accueillir 2500 EH.

2.4 Le projet patrimonial et paysager de Collobrières

⊙ La préservation du patrimoine

Véritable livre à ciel ouvert, le cœur du village de Collobrières raconte à lui seul l'histoire de la commune. Les majestueuses maisons de maître qui longent le boulevard principal racontent l'histoire des industries (bouchonneries, scieries, mines de plomb, de cuivre, de fer) jadis florissantes. Cette architecture bourgeoise contraste avec les maisons médiévales regroupées au pied des ruines de l'ancienne église, inscrite aux monuments historiques. Le cœur du village regorge d'éléments patrimoniaux à préserver et à mettre en valeur tels que des portes, porches, génoises, ainsi que des alignements d'arbres et des jardins cultivés à protéger.

✚ Consulter le document n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

Le patrimoine historique est également bien représenté par la Chartreuse de la Verne ou encore le site néolithique des menhirs du plateau Lambert. Ces éléments du patrimoine sont identifiés au PLU afin d'assurer leur conservation.

⊙ La préservation des paysages

Véritable écrin paysager au milieu duquel se niche le village, les collines boisées ceignent l'enveloppe urbaine de Collobrières. Cette ceinture « verte » symbolise les limites de l'urbanisation.

L'étalement de l'urbanisation sur les flancs des collines (notamment au nord de l'avenue Victor Mathieu, le long du chemin des Mourats, aux Moulins...) associé à l'inexorable densification urbaine, a fragilisé le paysage. Afin de stopper cette évolution paysagère préjudiciable, le PLU protège les jardins et les arbres de haute tige au sein des quartiers résidentiels accrochés aux flancs des collines, perceptibles depuis le village et les ruines de l'église (monument historique inscrit). Le paysage de « jardins habités » de ces quartiers est également préservé de l'urbanisation galopante par une limitation de la densification urbaine (règlementation de l'emprise au sol et de la hauteur) et un faible taux de surface imperméabilisée autorisé.

⊙ La mise en valeur des entrées de ville

Le traitement des entrées de ville permet de produire un aménagement ou un paysage d'entrée de ville de qualité.

Collobrières dispose de deux entrées de ville : la principale, entrée de ville « ouest », avenue Jean Aicard (RD14) ; et la seconde, entrée de ville « est », au niveau du stade.

- L'entrée de ville « Ouest » conserve ses alignements de Platanes.
- La qualité paysagère de l'entrée de ville « est » passe par la protection de tout développement urbain : la colline de l'Église, les berges du Réal Collobrier, ainsi que les espaces plans autour du pôle sportif et de loisirs voient leur caractère naturel mis en valeur par le PLU. Un espace public offrant un panorama sur le Massif des Maures est prévu au sud de l'Église St Pons (zone Nj).

⦿ La préservation de la vallée agricole

Le long de la RD14, les paysages agricoles sont préservés par le classement en zone agricole réservée à l'activité agricole. La ripisylve bordant le Réal Collobrier le long de la RD14 est, quant à elle, protégée.

⦿ Le maintien des hameaux agricoles historiques

Les hameaux de Collobrières font partie de son histoire, véritables témoins de l'activité castanéicole d'antan. Le PLU entend préserver leur identité tout en les confortant afin qu'ils ne « disparaissent » pas. L'extension mesurée des hameaux de Capelude et de Saint-Guillaume est autorisée sous réserve de la prise en compte du PPRIF.

2.5 Collobrières : un réservoir de biodiversité

Dotée d'un ensemble forestier intègre et exceptionnel, le territoire de Collobrières accueille la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « La plaine et le Massif des Maures » (Réseau Natura 2000). D'autres périmètres d'inventaire du patrimoine naturel et de protection concernent la commune. Entre autres, sept Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) terrestres et deux géologiques, la réserve biologique intégrale de l'ONF « Forêt domaniale des Maures » et des espaces identifiés par le département comme possédant des enjeux écologiques forts et majeurs.

De plus, l'intégralité de la commune est concernée par le Plan National d'Action en Faveur de la Tortue d'Hermann identifiant des secteurs de sensibilité faible à majeure.

À l'échelle régionale, la Trame Verte et Bleue du Schéma régional de cohérence écologique localise la commune au cœur d'un réservoir de biodiversité à préserver. À l'échelle intercommunale, une Trame Verte et Bleue plus fine a été définie par le SCoT. Localement l'Atlas de la Biodiversité Communale qui date de 2019 identifie des espaces de grande richesse écologique.

Le PLU protège par un règlement écrit et graphique spécifique les éléments de la Trame Verte et Bleue communale (zonage Naturel et agricole, Espace Boisé Classé, outils de préservation des continuités écologiques). En particulier :

- les zones forestières, les milieux naturels ouverts et semi-ouverts,
- les cours d'eau, et leur ripisylve associée,
- les zones humides,
- les ressources géologiques identifiées,
- les secteurs naturels accueillant une biodiversité recensée (notamment les espèces d'intérêt communautaire).

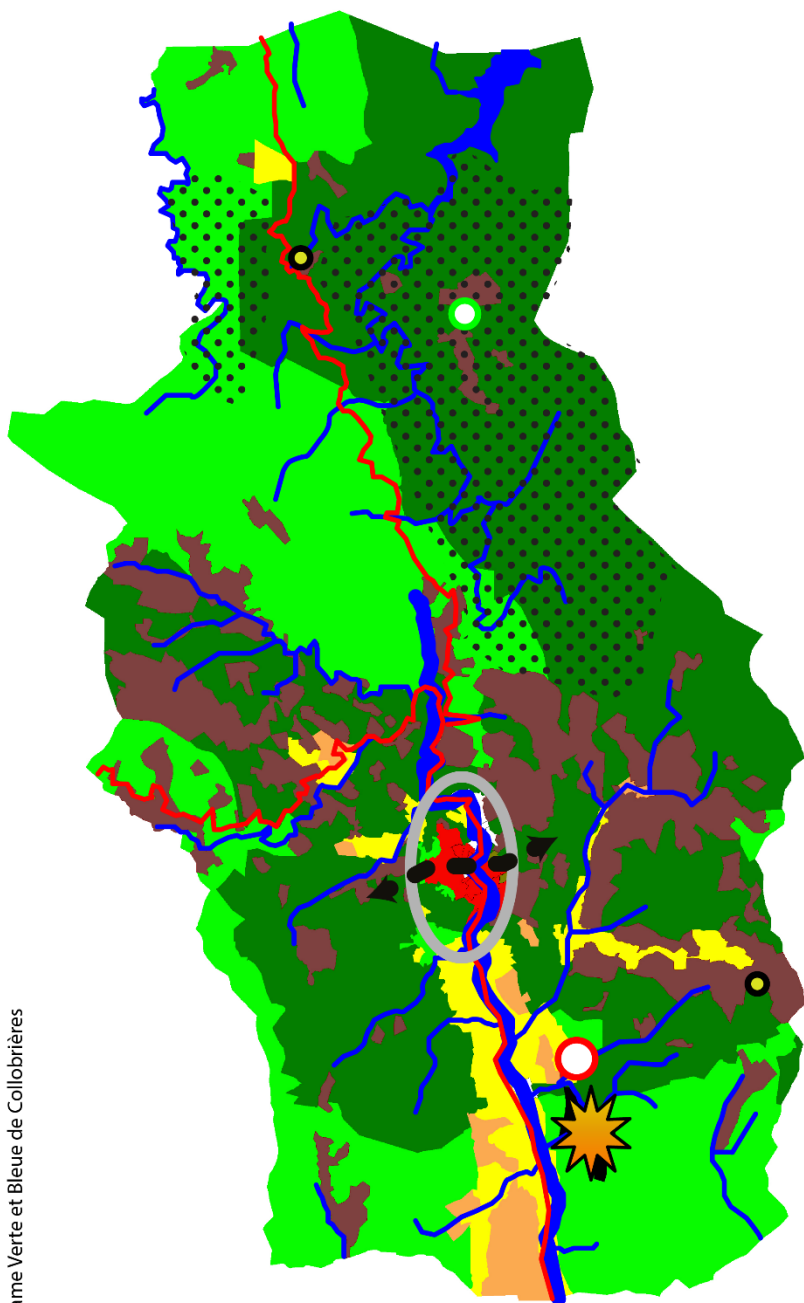
Le PLU s'attache à maintenir les continuités écologiques existantes en préservant celles situées au plus près des activités humaines (c'est-à-dire proches des zones urbaines, au sein des zones urbaines, et en zones agricoles) :

- préservation de la ripisylve le long du Réal Collobrier traversant la vallée agricole,
- préservation des boisements remarquables ceinturant le village,
- préservation des boisements et des jardins cultivés en zone urbaine,
- préservation de la trame verte urbaine : mise en valeur des continuités écologiques au sein du village et des quartiers urbanisés.
- préservation de la circulation de l'avifaune et de la petite faune en évitant les ruptures de continuité écologique (exemple : règlementation des clôtures, maintien des alignements d'arbres, limitation des éclairages ...).
- prise en compte de la présence de la tortue d'Hermann,

Le PLU comporte une liste des espèces végétales à respecter lors de tout aménagement et construction, toutes zones confondues et des espèces à éviter ou à proscrire des aménagements végétalisés.

Ainsi les règlements écrits et graphiques du PLU accompagnés des Orientations d'Aménagements et de Programmation permettent de préserver le fonctionnement écologique du territoire constitué des Trames suivantes : Verte (espaces naturels et nature en ville), Jaune (espaces agricoles, milieux ouverts et semi-ouverts), Bleue (milieu aquatique), Turquoise (zone humide), Marron (diversité du sol) et Noire (continuité nocturne).

Principaux éléments de la Trame Verte et Bleue de Collobrières



INFRASTRUCTURES ET URBANISATION	PROJET AGRICOLE	GESTION DES RISQUES	PRÉSERVER ET VALORISER LES RESSOURCES ET LE PATRIMOINE NATURELS (Enjeux écologiques et paysages)
Routes départementales Hameau à conforter Chartreuse de la Verne à protéger et valoriser (tourisme) Pôle santé à conforter Enveloppe urbaine: Perméabilité écologique Nature en ville	Zones à potentiel castanéicole Identifier et valoriser Zones agricoles Identifier et préserver Zones à potentiel agricole Identifier et favoriser la mise en culture Pâturage à développer et à favoriser Berge à créer	Protéger les personnes et les biens contre le risque feu de forêt Espaces n'accueillant aucune nouvelle construction à usage d'habitation et entretien de la forêt: entretien des vergers, des forêts et pâturage Protéger les personnes et les biens contre le risque inondation Définir des marges de recul, préserver les berges, entretenir les cours d'eau et vallons	Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques Identifier et /ou réglementer afin de préserver ou de protéger les éléments (aquatique, humide, végétation associée) pour leurs valeurs patrimoniales, paysagères et écologiques. Protéger la ressource en eau (SUP) Réservoirs de biodiversité forestiers Enjeux écologiques et paysages forts: Préserver et valoriser la ressource forestière Enjeux écologiques majeurs et paysages forts : Protéger et valoriser la ressource forestière Réserve biologique intégrale de l'ONF: sanctuariser Corridors écologiques Favoriser l'ouverture des milieux et préserver des interfaces agri / forêts Enjeux écologiques et paysages forts. Protéger et valoriser les sols possédant un potentiel agricole Potentiel solaire Envisager l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol en prenant en compte les enjeux environnementaux.

3 Objectifs chiffrés

Projection PLU : Le PLU prévoit une consommation estimée à 8,14 hectares. Il s'agit de la consommation brute projetée pour les 10 prochaines années (horizon 2035) en zones urbaines U (urbanisation potentielle à court terme). La consommation nette qui prend en compte les contraintes imposées par le règlement : emprise au sol, trame verte, coefficient de jardin, prospects etc. est réduite de moitié, soit 4,07 hectares

Consommation supplémentaire, potentielle et différée : Le projet de PLU prévoit d'ores et déjà une consommation potentielle d'espace différée de 1,1 hectare dans les zones 1AUa (les Moulins) et 1AUb (Godissard Est). Ces deux zones sont soumises à des conditions : le respect des OAP et de la réalisation d'équipements (réseaux, voiries etc.). Leur urbanisation n'est donc pas immédiate, ni programmable

Enfin, le PLU2 conserve des réserves foncières en zones 2AU (les Grès Nord, les Mourats et Godissard Ouest) dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas programmée. Les zones 2AU ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après des procédures d'évolution du PLU, et après accord des administrations, notamment au regard de la prise en compte des risques naturels.

La consommation d'espace liée aux zones à urbaniser (AU) est donc non seulement potentielle mais surtout différée² au-delà des projections actuelles du PLU.

La présente révision prévoit :

- De réduire la consommation de l'espace et l'artificialisation des sols, par rapport à la consommation projetée par le PLU1 :
 - ▶ En supprimant la zone 2AUd, et en la reclassant en zone A agricole.
 - ▶ En définissant une nouvelle trame verte urbaine (espaces verts protégés) identifiant des espaces non constructibles comme les jardins à conserver ou bien les axes d'écoulement des eaux pluviales...
- De projeter une consommation de l'espace ciblée sur 4 secteurs :
 - ▶ Le secteur de Sainte Marguerite : secteur urbain et raccordé aux réseaux (foncier communal) classé en zone Udb.
 - ▶ L'ouverture à l'urbanisation limitée des Grès en définissant des polygones d'emprise (Marins Pradoquier également), classé en Uj.
 - ▶ Le secteur des Moulins : secteur à urbaniser, préexistant dans le PLU1 et retravaillé dans le cadre du PLU2, classé en 1AUa.
 - ▶ Le secteur de Godissard Est : secteur à urbaniser, préexistant dans le PLU1 et retravaillé dans le cadre du PLU2, classé en 1AUb.
- D'adapter l'enveloppe résidentielle du PLU approuvé en 2017 dédiée à la production de logements, tout en concentrant les efforts de renouvellement urbain au centre-ville.

² Pour être ouvertes à l'urbanisation, les zones 2AU nécessiteront une ou des procédures d'évolution du PLU (modification, révision, déclaration de projet...) : les périmètres des zonages et la consommation d'espaces envisagée pourront être réétudiés lors de ces procédures.