

DÉPARTEMENT DU VAR

C O M M U N E D E

Bras

P L A N
L O C A L
D' U R B A N I S M E



D O C U M E N T 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU PRESCRIT PAR DCM DU : 11 DECEMBRE 2008
PLU ARRETE PAR DCM DU : 23 JUIN 2012
PLU APPROUVE PAR DCM DU : 14 MARS 2013

 **begeat**
les solutions d'aménagement...

AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tél : 04 94 935 817
Fax: 04 94 092 034
Mail: begeat@wanadoo.fr

Projet d'aménagement et de développement durable [PADD]

Cadre réglementaire du PADD de Bras

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

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables **avant** l'entrée en vigueur de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (loi Grenelle II) portant engagement national pour l'environnement. Le présent PLU est donc réputé être **un PLU « SRU »** en référence à la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite " SRU ".

Ce document représente la pièce maîtresse du PLU de la Commune de Bras avec laquelle le règlement et le zonage du PLU doivent être concordants.

Les orientations générales du PADD ont été débattues au sein du Conseil Municipal de Bras le 19 mai 2011.

Les orientations générales du PADD de Bras :

Le PADD de Bras traduit la recherche d'un équilibre entre la préservation des paysages, la redéfinition des contours de son village et l'affirmation d'une vocation économique durable. Il s'articule de la façon suivante :

- Orientation générale n° 1 : Bras mise sur les enjeux environnementaux, pierre angulaire de tout projet de développement.
- Orientation générale n°2 : Bras redessine les contours de son village, dans un souci de maîtrise de la consommation spatiale.
- Orientation générale n°3 : Bras encourage le réveil et la diversification de l'économie locale.

Une orientation particulière d'aménagement du PADD de Bras a été réalisée :

- Orientations particulières d'aménagement du quartier de Roulète.

Le PADD de Bras : 3 orientations générales

Orientation générale n° 1 :

Bras mise sur les enjeux environnementaux, pierre angulaire de tout projet de développement.

1. Mesure N°1 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, fondements de l'identité de Bras

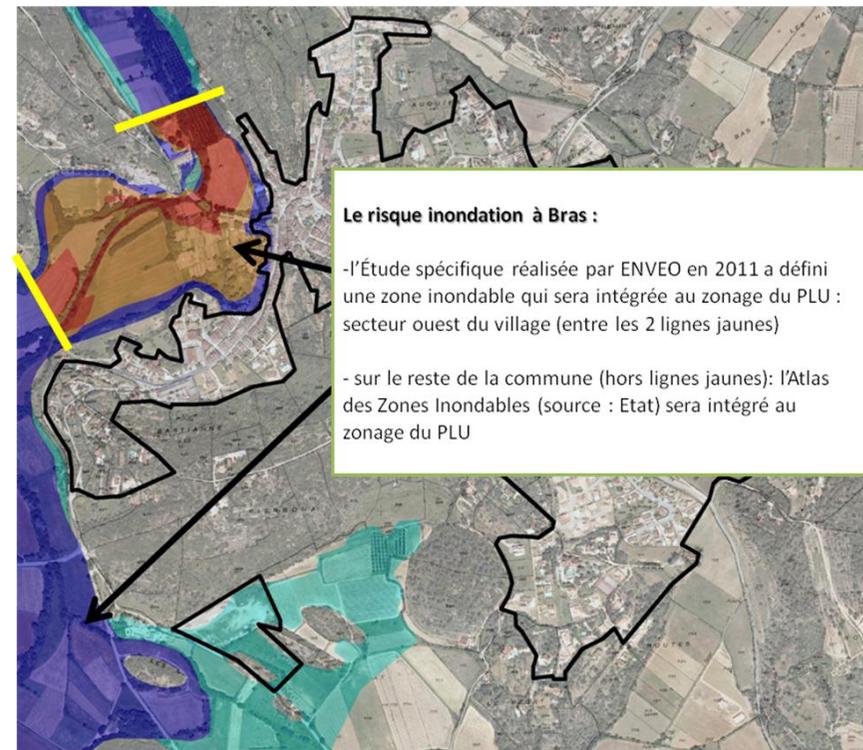
- ⇒ Protéger les grands paysages : les paysages agricoles et les collines boisées.
- ⇒ Préserver les continuités écologiques : les zones de recensement de la biodiversité (ZNIEFF), vallée du Cauron, la vallée de l'Argens, ainsi que le secteur où le guêpier d'Europe a été recensé.

2. Mesure N°2 : Maîtriser la ressource en eau, rare et précieuse

- ⇒ Protéger le captage d'eau potable de la source Saint Acquilé.
- ⇒ Protéger les continuités écologiques liées aux milieux aquatiques (Le Cauron, l'Argens, les Gours Bénis ...).
- ⇒ Elaborer un schéma directeur de l'eau potable afin de limiter le gaspillage, les pertes et la surconsommation d'eau.
- ⇒ Diversifier la ressource en eau : recherche d'un nouveau point de captage et, éventuellement, étudier un raccordement au canal de Provence.
- ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'écoulement des eaux pluviales et d'éviter le risque inondation par ruissellement : créer des noues, des surfaces perméables notamment pour les aires de stationnement...

3. Mesure N°3 : Anticiper les risques naturels et technologiques

- ⇒ Risque inondation : délimitation et intégration au zonage PLU de la zone inondable en prenant en compte :
 - L'étude spécifique ENVEO, réalisée en 2011, sur le secteur Ouest du village ;
 - L'Atlas des Zones Inondables.



- ⇒ Prise en compte du risque feux de forêts : stopper l'étalement de l'urbanisation en zones forestières, élargir les voies ou prévoir des aires de retournement pour les services de secours en zones forestières habitées, effectuer des « bouclages » de voirie afin de sécuriser les quartiers.
- ⇒ Prise en compte du risque mouvement de terrain (cartographie des zones identifiées).
- ⇒ Prise en compte du risque technologique (oléoduc et gazoduc au sud du territoire).

4. Mesure N°4 : Mettre en place une politique énergétique

- ⇒ Favoriser les constructions économes en énergie à travers des dispositions réglementaires, tout en préservant les caractéristiques architecturales du centre ancien.
- ⇒ Profiter du potentiel climatique pour orienter et implanter les nouvelles constructions de façon la moins consommatrice d'énergie.
- ⇒ Utiliser les ressources locales et filières de production courtes (énergie bois et agriculture).
- ⇒ Volonté communale affirmée d'utiliser l'énergie solaire. Cette orientation n'est pas identifiée au PLU. Elle ne pourra être mise en œuvre que sur le fondement d'études environnementales approfondies et par le biais de future(s) modification(s) ou révision(s) simplifiée(s) du PLU.
- ⇒ Interdire la production et l'extraction des ressources énergétiques allant à l'encontre de la protection des ressources naturelles et des sols.

5. Mesure N°5 : Maîtriser les transports et les déplacements dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre

- ⇒ Limiter l'étalement urbain et concentrer l'urbanisation autour du village permet de limiter la croissance des déplacements automobiles, et favoriser l'utilisation des « modes doux » de transport tels que la marche à pied, le vélo etc. C'est pourquoi, le PLU entend urbaniser en priorité les secteurs les plus proches du centre du village, et les plus proches des équipements publics structurants.
- ⇒ Les « modes doux » de transport seront favorisés : des cheminements piétons, et des liaisons, seront aménagés en toute sécurité.
- ⇒ Des stationnements seront aménagés dans le village, afin de limiter la circulation automobile dans les rues principales, pour y préférer la présence des piétons.
- ⇒ Des aires de covoiturage sont également prévues à proximité des axes routiers les plus fréquentés aux heures de pointe : parking de la cave coopérative, parking de l'école...
- ⇒ Aménagement et sécurisation de la voie de Foncouverte, pour y faire circuler les véhicules de transports de marchandise qui éviteront ainsi d'engorger le trafic dans le village, tout en conservant son caractère rural.

6. Mesure N°6 : Organiser la gestion des déchets

- ⇒ Installer une benne à gravats au sein de la déchetterie contrôlée et gérée par le syndicat mixte de la zone du Verdon et supprimer la décharge à gravats non contrôlée afin d'éviter un risque de pollution.
- ⇒ Étendre et diversifier la déchetterie contrôlée (compost, déchets verts...).
- ⇒ Développer les points d'Apports Volontaires enterrés dans le village.

Planche 1

BRAS mise sur l'environnement

Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, fondements de l'identité de Bras

- -Les micro-paysages agricoles
- -Les collines boisées et les continuités écologiques 

Maîtriser la ressource en eau, rare et précieuse

- -Protéger le captage d'eau potable de la source St Acquilé
-  -Protéger les continuités écologiques liées aux milieux aquatiques
 - +Elaborer un schéma directeur de l'eau potable (en cours)
 - + Limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'écoulement du pluvial

Anticiper les risques naturels et technologiques

-  -Risque inondation : délimitation d'une zone inondable
-  -Risque de feux de forêts : stopper l'étalement urbain en zones forestières et aménagement de la voirie
 - +Risque de mouvement de terrain : cartographie des zones identifiées (en cours)
-  -Risque technologique : oléoduc et gazoduc

Mettre en place une politique énergétique

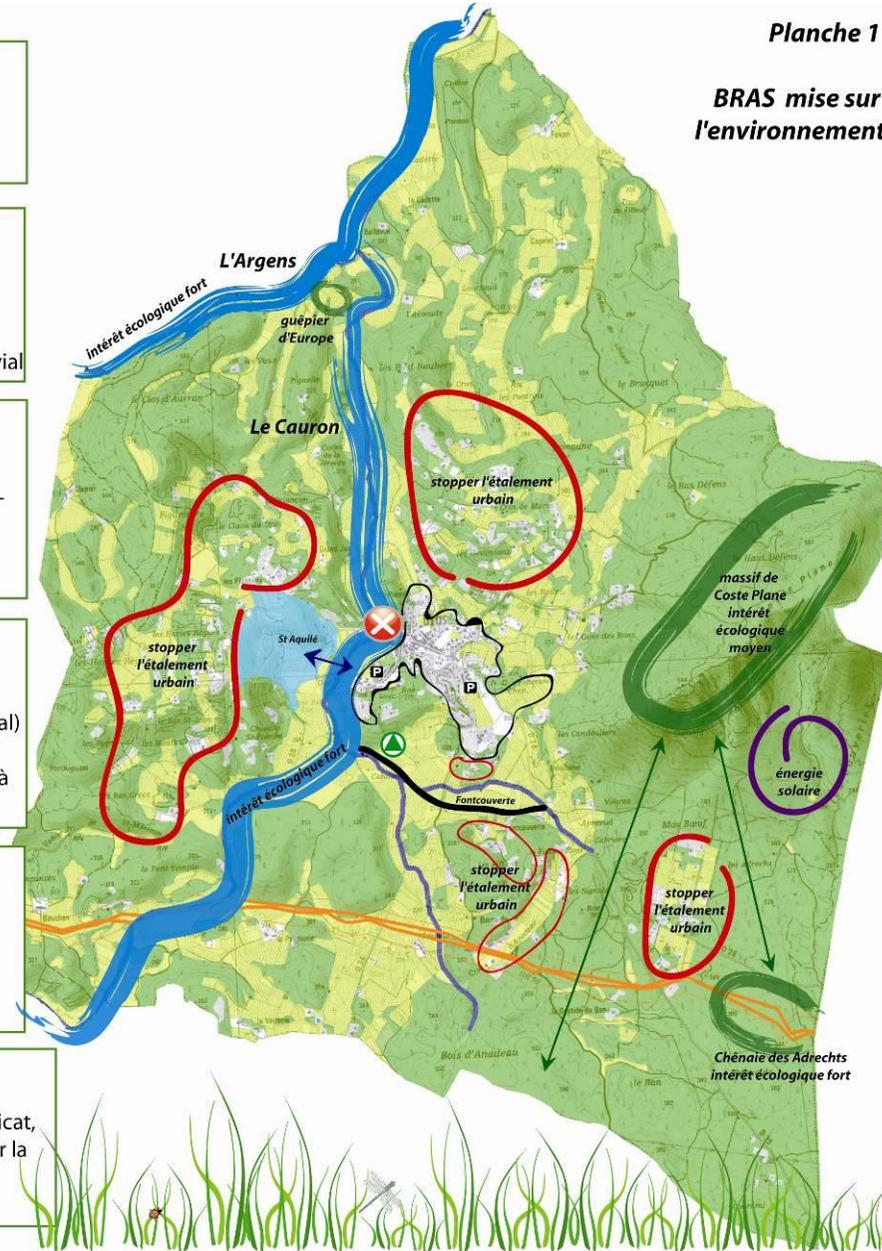
- -Utiliser les ressources locales et les filières courtes (énergie bois et agriculture)
-  -Localiser un site de production d'énergie solaire photovoltaïque (terrain communal)
 - + Favoriser les constructions économes en énergie (règlement du PLU)
 - + Interdire la production et l'extraction des ressources énergétiques allant à l'encontre de la protection des ressources naturelles et des sols (gaz de schiste)

Maîtriser les transports et les déplacements dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre

-  -Concentrer l'urbanisation autour du village afin de limiter les déplacements
-  -Développer le stationnement et les aires de covoiturage et les modes doux
-  -Aménager et sécuriser la voie de Foncouverte pour les véhicules poids lourds

Organiser la gestion des déchets

-  -Installer une benne à gravats au sein de la déchetterie contrôlée, gérée par le syndicat, étendre et diversifier la déchetterie contrôlée (compost, déchets verts) et supprimer la décharge à gravats non contrôlée afin d'éviter un risque de pollution
 - + Développer les Points d'Apports Volontaires au village



Orientation générale n° 2 :

Bras redessine les contours de son village, dans un souci de maîtrise de la consommation spatiale

1. Mesure N°1 : Modérer la consommation spatiale et limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels

- ⇒ Limiter l'étalement de l'urbanisation en zone naturelle, forestière et agricole, afin de freiner l'artificialisation des sols, la consommation de l'espace, les déplacements automobiles en campagne, et de stopper l'installation des populations en zones naturelles soumises au risque incendie.
- ⇒ Conserver l'ambiance paysagère et le cadre naturel des secteurs d'habitat diffus: ne plus densifier ces secteurs naturels, stabiliser l'urbanisation existante (n'autoriser que les extensions limitées des constructions existantes).

2. Mesure N°2 : Redessiner les contours du village en tenant compte du paysage et des formes urbaines

- ⇒ Interdire les constructions dans les secteurs soumis au risque inondation : l'ouest villageois impacté par le risque inondation du Cauron réaffirme désormais son caractère naturel.
- ⇒ Stopper l'urbanisation sur les versants Sud des collines de Pierreboux et les versants Nord de la Bastianne afin de préserver leur vocation forestière.
- ⇒ Protéger le paysage agricole situé à l'ouest de la route départementale de Brignoles, en entrée de village sud.
- ⇒ Circonscrire le centre urbain historique (classement au PLU en zone Ua).
- ⇒ Redéfinir les contours de la zone résidentielle dense (classement au PLU en zone Ub).

- ⇒ Identifier les quartiers résidentiels à ne pas surdensifier et dont la forme urbaine doit être préservée (classement au PLU en zone Uc).
- ⇒ Définir le pôle à vocation économique dans le village (classement au PLU en zone Ud).
- ⇒ Zones à urbaniser : quartier résidentiel des Routes à équiper progressivement tout en conservant sa couverture boisée et une faible densité (classement au PLU en zone AUa).
- ⇒ Zones à urbaniser : secteur des Candouliers dédié aux équipements communaux (sports et loisirs) en zone non inondable (classement au PLU en zone AUb).
- ⇒ Zones à urbaniser : nouveau quartier de Roulète propice au renouvellement urbain avec mixité des logements et des fonctions (classement au PLU en zone AUc) (cf. orientation d'aménagement, page 15).

Ainsi, les contours du village sont redessinés : le nord, l'ouest et le sud sont délimités par des facteurs environnementaux et paysagers (zone inondable, collines, espace plan agricole, coupure d'urbanisation...). La zone inondable classe désormais les équipements publics existants en zone inconstructible : la commune propose donc une extension de l'urbanisation vers l'est, quartier des Candouliers, hors zone inondable, pour y aménager ses futurs équipements publics et de loisirs.

3. Mesure N°3 : Mettre en valeur et protéger le patrimoine urbain

- ⇒ Identification du patrimoine à protéger, localisé en milieu urbain, et mise en place de dispositifs réglementaires permettant sa protection (patrimoine urbain, patrimoine religieux, patrimoine naturel...) (cf. Etude CAUE¹) « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural » - Octobre 2011.

4. Mesure N°4 : Préserver les micro paysages naturels en milieu urbain

- ⇒ Colline St Pierre ;
- ⇒ Vestige du Castrum de Bras ;
- ⇒ Jardins familiaux ;
- ⇒ Place des Allées ;
- ⇒ Prairie du Pigeonnier ;
- ⇒ Franges boisées sur les hauteurs, ceinturant le village ;
- ⇒ Colline boisée Notre Dame de l'Espérance ;
- ⇒ Ambiance boisée du quartier les Routes et ses restanques ;
- ⇒ Collines de Pierboux, Regay et Bastianne, au Sud du territoire communal.

Le PLU s'est fixé des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- a) *175 ha de zones NB (habitat diffus) ne sont plus voués à l'urbanisation et à la densification mais sont classés en zone naturelle.*
- b) *Près de 2.5 ha d'espaces non urbanisés situés dans le village sont voués à l'urbanisation et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune : quartier de Roulète, zone AUc.*
- c) *Environ 3 ha d'espaces inondables (classés en zone constructible au POS) ont été reclassés en zone naturelle inconstructible au PLU. (d'après AZI bleu foncé) => attente conclusions ENVEO*
- d) *Le village (zones U et AU) est intégralement ceinturé de zones naturelles et agricoles (N et A) au PLU, stoppant de fait l'étalement urbain.*

¹ CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

BRAS redessine les contours de son village

Modérer la consommation spatiale et limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels



- freiner l'artificialisation des sols, les déplacements et l'installation en zone forestière
- conserver l'ambiance paysagère et le cadre naturel des secteurs d'habitat diffus

Redessiner les contours du village en tenant compte du paysage et des formes urbaines



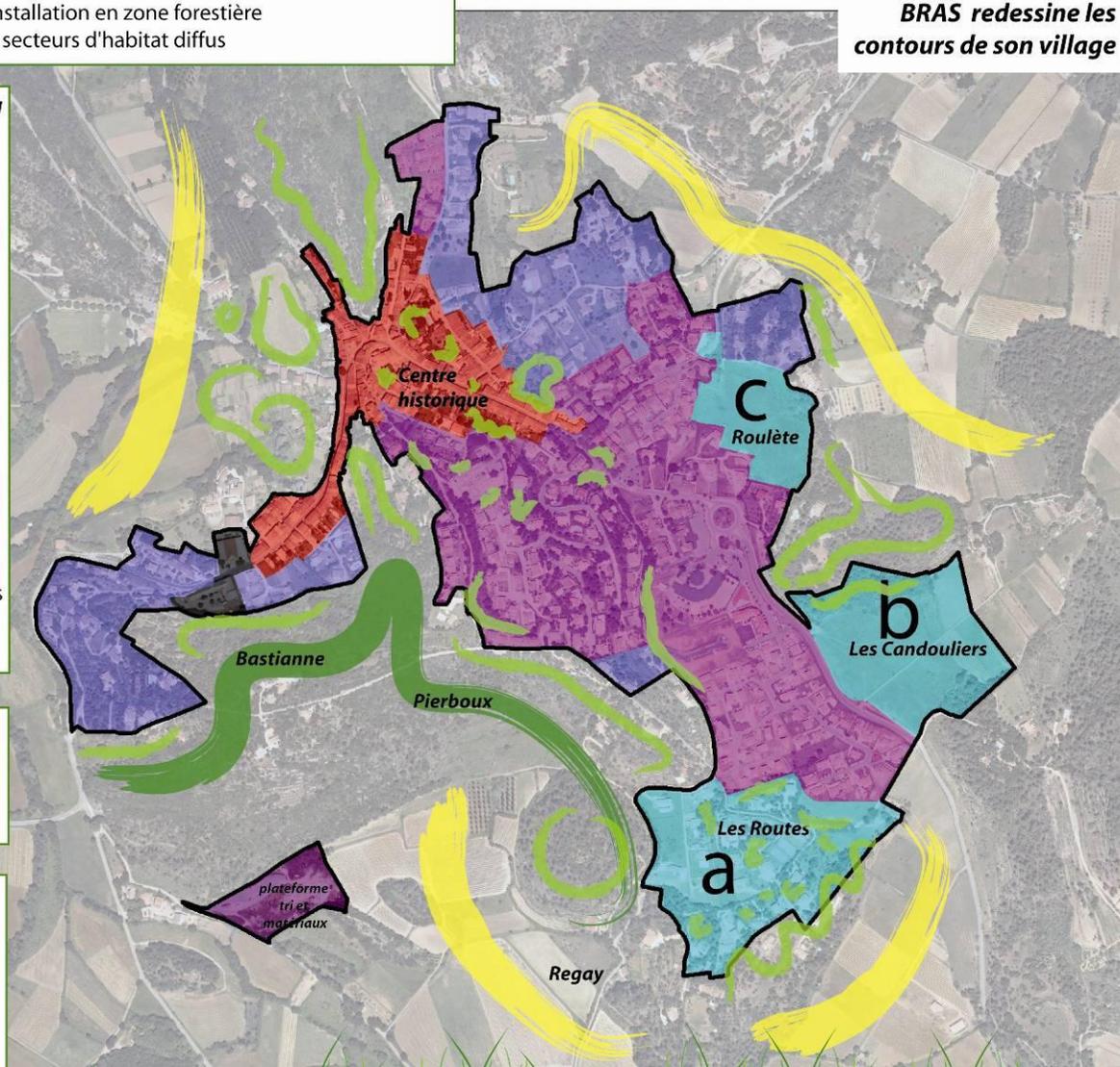
- stopper l'urbanisation sur les versants sud des collines de Pierboux et les versants nord de la Bastianne (vocation forestière)
- protéger le paysage agricole au nord et sud du village
- circonscrire le centre urbain historique (zone Ua)
- zone résidentielle dense (zone Ub)
- quartiers résidentiels à ne pas surdensifier et dont la forme urbaine doit être préservée (zone Uc)
- pôle à vocation économique dans le village (zone Ud)
- quartier résidentiel des Routes à équiper progressivement tout en conservant sa couverture boisée (zone AUa)
- secteur des Candouliers dédié aux équipements communaux (sports et loisirs) non inondable (zone AUb)
- nouveau quartier de Roulète propice au renouvellement urbain avec mixité des logements et des fonctions (zone AUc)

Mettre en valeur et protéger le patrimoine urbain

Pigeonnier, chapelles, église, la maison solaire, la Grande Fontaine, le lavoir, ... (étude CAUE)

Préserver les micro-paysages naturels en milieu urbain

Colline St Pierre et vestige du Castrum de Bras, jardins familiaux, la place des allées, la prairie du Pigeonnier, les franges boisées sur les hauteurs ceinturant le village, la colline boisée ND de l'Espérance, l'ambiance boisée du quartier les Routes et ses estanques, les collines du sud (Regay, Pierboux, Bastianne)



Orientation générale n° 3 : Bras encourage le réveil et la diversification de l'économie locale.

1. Mesure N°1 : Concentrer l'activité commerciale et les services dans le village

- ⇒ Revitaliser le centre villageois en renforçant son accessibilité (développement du stationnement, des liaisons piétonnes...).
- ⇒ Favoriser l'installation de commerces et services en rez-de-chaussée de certaines rues et places identifiées :
 - ✓ Rue Jaurès ;
 - ✓ Rue Fabre ;
 - ✓ Place du 14 juillet ;
 - ✓ Place Sadi Carnot ;
 - ✓ Impasse Sadi Carnot ;
 - ✓ Rue Camille Pelletan ;
 - ✓ Rue Jules Guesdes.
- ⇒ N'autoriser que le changement de destination à vocation économique (ou de garage afin de favoriser le stationnement).
- ⇒ Poursuivre le développement du réseau des communications numériques.

2. Mesure N°2 : Définir un pôle d'activités économiques autour des deux caves coopératives

- ⇒ Pérenniser l'activité économique sur ce pôle autour du cellier des Templiers et de l'ancienne coopérative des Travailleurs (classement au PLU en zone Ud).

3. Mesure N°3 : Résoudre la problématique du stockage des matériaux des artisans locaux

- ⇒ Offrir un espace communal et sécurisé de dépôt et stockage des matériaux :
 - Localisation : site vierge de l'ancienne décharge à gravats ;
 - Classement au PLU en zone Ne.

4. Mesure N°4 : Offrir aux Brassois et aux touristes un lieu de promenade et de loisirs connecté aux autres quartiers

- ⇒ Identifier un secteur naturel au quartier des Barraud :
 - Développement des loisirs nature, création d'une ferme pédagogique, promenades...
 - Classement au PLU en zone At.

5. Mesure N°5 : Mettre en œuvre le potentiel touristique de Bras

- ⇒ Pérenniser et développer l'attractivité touristique de centre villageois par le développement des cheminements doux et du stationnement.
- ⇒ Accompagner et encourager le développement de l'économie locale de proximité : commerces, restauration...
- ⇒ Identifier et protéger le patrimoine du centre du village.
- ⇒ Protéger le patrimoine villageois tout en renforçant sa lisibilité par la mise en place d'une signalétique adaptée.
- ⇒ Préserver le caractère rural de la commune (collines, agriculture...).

- ⇒ Permettre la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants agricoles à caractère architectural ou patrimonial, (destination d'habitation, d'hébergement hôtelier (activités agritouristiques), de commerces et de bureau) :
 - Identification des bâtiments au zonage PLU.

6. Mesure N°6 : encourager l'agriculture locale et permettre sa diversification dans le respect des enjeux environnementaux

- ⇒ Considérer la terre agricole comme une ressource précieuse.
- ⇒ Encourager les initiatives privées et projets agricoles (remise en culture, élevage, sylvopastoralisme...).
- ⇒ Pérenniser et développer l'agriculture villageoise existant au travers des jardins familiaux.
- ⇒ Identifier les terres à potentiel agricole avéré (AOC² Coteaux Varois, anciennes zones cultivées...) qui pourraient faire l'objet d'une éventuelle reconquête agricole.
- ⇒ Distinguer les zones agricoles cultivées (A) des zones potentiellement cultivables (Af), qui pourront être remises en culture après défrichage.
- ⇒ Permettre, aux bâtiments agricoles possédant un intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination, tant que cette nouvelle destination n'entre pas en concurrence avec l'activité agricole de l'exploitation :
 - l'accueil touristique, les activités agritouristiques etc...
 - développer une activité économique dans le respect des paysages et de l'environnement agricole...
- ⇒ Supprimer les EBC³ sur les terres où un potentiel agricole a été identifié, afin de permettre la remise en culture.

- ⇒ Préserver les paysages agricoles en entrée de village, au sud du quartier des Routes, par un classement en zone Ap au PLU.
- ⇒ Identifier les zones agricoles situées en zone inondable, interdire toute construction à usage d'habitation et toute construction ou installation pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux : classement en zone Ai.

² AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

³ EBC : Espaces Boisés Classés

BRAS encourage le réveil et la diversification de l'économie locale

partie 1

Concentrer l'activité commerciale et les services dans le village

-  - revitaliser le centre villageois en renforçant son accessibilité : stationnement, liaisons piétonnes ...
-  - favoriser l'installation de commerces et services en RDC des rues Jaurès, Fabre, pl du 14 juillet, pl Sadi Carnot, impasse Sadi Carnot, rue Camille Pelletan, rue Jules Guesdes.
+ développer les communications numériques

Définir un pôle d'activités économiques autour des deux caves coopératives

-  - pérenniser l'activité économique sur ce pôle autour du cellier des Templiers et de l'ancienne coopérative Les Travailleurs (zone Ud)

Résoudre la problématique du stockage des matériaux des artisans locaux

-  - offrir un espace communal et sécurisé (déchetterie, aire de stationnement pour les artisans..) sur le site vierge de l'ancienne décharge à gravats (zone Ne)

Offrir aux Brassois et aux touristes un lieu de promenade et de loisirs connectés aux autres quartiers

-  - identifier un secteur naturel au quartier de Barraud : loisirs nature, ferme pédagogique, promenade ... (zone At)

Mettre en oeuvre le potentiel touristique de Bras

-  - attractivité du centre villageois : sentiers piétons, stationnement ...
-  - économie locale de proximité : commerces et restauration ...
-  - protection et signalétique du patrimoine villageois (en cours)
-  - protection du caractère rural de la commune : collines, agriculture ...
-  - permettre le changement de destination des bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage agricole afin de développer l'accueil touristique et les activités compatibles avec l'agriculture (recensement en cours) ...

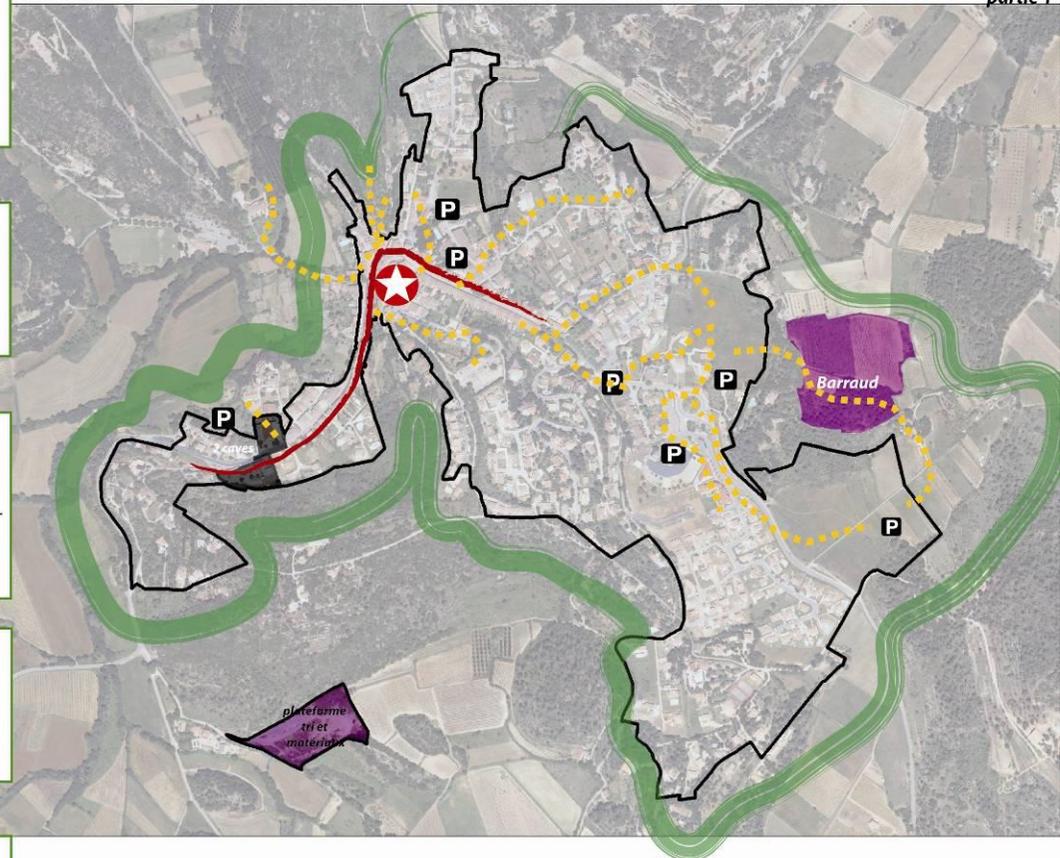
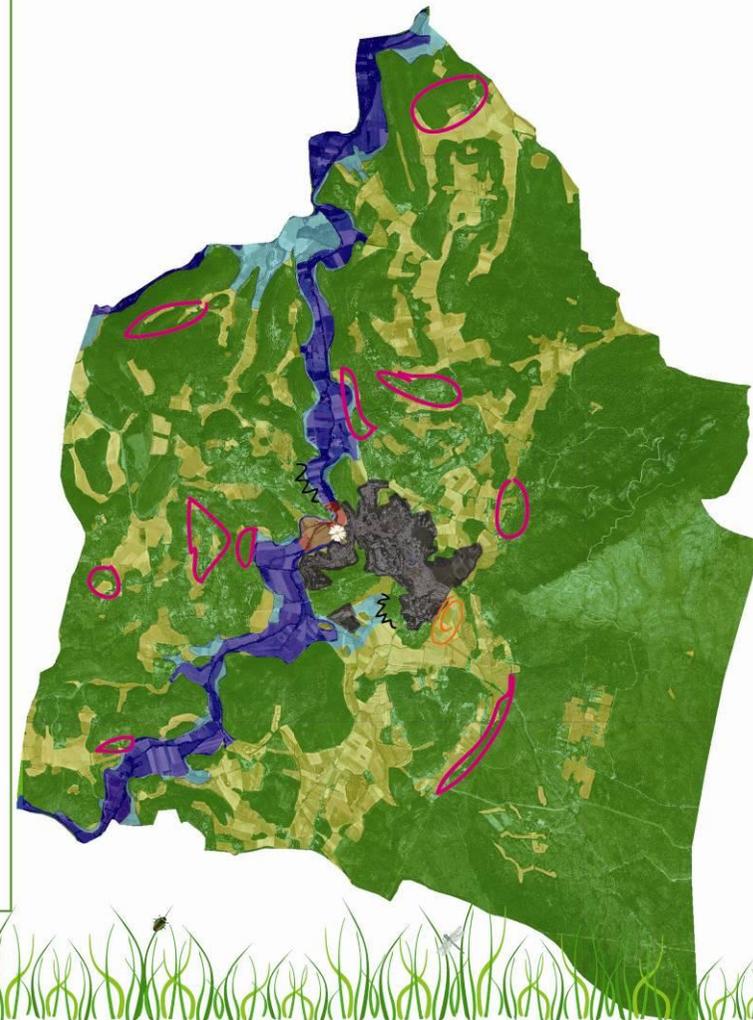


Planche 4

BRAS encourage le réveil et la diversification de l'économie locale
partie 2

Encourager l'agriculture locale et permettre sa diversification

-  - considérer la terre agricole comme une ressource précieuse
-  - encourager les initiatives privées et les projets agricoles de remise en culture, d'élevage ou de sylvopastoralisme à développer en forêt tout en prenant bien en compte les enjeux environnementaux
-  - pérenniser et développer le concept "d'agriculture villageoise" présent au travers des jardins familiaux
-  - identifier les terres à potentiel agricole avéré (AOC Côteaux Varois, anciennes zones cultivées mais aujourd'hui en friche ou recolonisées par la forêt...) qui pourraient faire l'objet d'une reconquête agricole tout en prenant bien en compte les enjeux environnementaux
-  - distinguer les secteurs agricoles défrichés et mis en culture (zone A) des secteurs encore non défrichés et non entretenus mais présentant un potentiel agricole (zone Af)
-  - permettre aux bâtiments agricoles possédant un intérêt architectural ou patrimonial le changement de destination tant que cette nouvelle destination n'entre pas en concurrence avec l'activité agricole de l'exploitation (agritourisme et activité économique respectueuse des paysages et de l'environnement agricole, pas de stockage de matériaux)
-  - supprimer les EBC sur les terres où le potentiel agricole a été identifié
-  - respecter le paysage agricole en entrée de village au sud du quartier Les Routes (zone Ap)
-  - identifier les zones agricoles situées en zone inondable (zone Ai)



Le PADD de Bras : Orientation d'aménagement

Orientation d'aménagement : le Quartier de Roulète.

Le concept :

- Eco quartier, BBC, intégration topographique et paysagère
- Jardin autour de la pompe éolienne
- Maisons de village dont logements sociaux
- Résidence seniors
- Crèche
- Commerces et services
- Connexions piétonnes avec les autres quartiers
- Place publique
- Stationnement
- Espaces verts connectés à Barraud et Candouliers
- Traitement du rond point en espace urbain
- Phasage de l'opération

