

DÉPARTEMENT DU

VAR

C O M M U N E D E

BRAS

PLAN
LOCAL
D' **U**RBANISME



Note de Présentation de la modification du PLU

PLU PRESCRIT PAR DCM DU : 11 DECEMBRE 2008

PLU ARRETE PAR DCM DU : 23 JUIN 2012

PLU APPROUVE PAR DCM DU 14 MARS 2013

MODIFICATION PRESCRITE PAR DCM DU : 4 DECEMBRE 2014

MODIFICATION APPROUVE PAR DCM DU : 7 JUIN 2016

Table des matières

1) PREAMBULE	4
2) PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	5
3) LES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES	18
4) LES COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION	33

1) Préambule

Par délibération du 14 mars 2013, le conseil municipal a approuvé son Plan Local d'urbanisme.

Depuis, la loi A.L.U.R « Accès au Logement et Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014, a introduit de nouveaux principes législatifs en matière d'urbanisme. Elle a de surcroît, modifié l'architecture des règlements des plans locaux d'Urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2014, une procédure de modification du PLU a été engagée afin d'adapter au mieux le règlement d'urbanisme en vigueur aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce contexte d'anticiper la suppression des articles du règlement du PLU relatifs à la superficie minimale des terrains (article 5) et au coefficient d'occupation des sols (article 14).

Cette procédure est aussi l'occasion de :

- réétudier certains emplacements réservés ;
- revoir certains articles du règlement;
- d'introduire dans le rapport de présentation des analyses et réflexions devenues obligatoires après la loi Grenelle II et la loi Alur.

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans les règles définies à l'article L153-36 du code de l'urbanisme qui dispose que :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque ..., la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation...»

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où l'objectif, conformément à l'application de l'article L 153-31, ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2) Présentation des modifications du règlement

2.1) Les modifications communes à toutes les zones du PLU

- [Abrogation de l'article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles »](#)

	Règlement opposable – Article 5	Projet de règlement modifié de l'article 5
UA et ses secteurs	Non réglementé	Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015
UB	Non réglementé	
UC et ses secteurs	Dans le secteur Uca, les terrains devront, pour être constructibles, avoir une superficie minimale de 1200m ² .	
UD	Non réglementé	
AUa	Les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif devront, pour être constructibles, avoir une superficie minimale de 1200m ² .	
AU2b	Non réglementé	
AU2c	Non réglementé	
A et ses secteurs	Non réglementé	
N et ses secteurs	Non réglementé	

Dans toutes les zones du PLU opposable qu'il soit réglementé ou non réglementé, les termes « article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » se substituent aux dispositions antérieures.

- Abrogation de l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols »

	Règlement opposable – Article 14	Projet de règlement modifié de l'article 14
UA et ses secteurs	Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13.	Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.
UB	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40. 2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 3. Conformément à la réglementation en vigueur et à la délibération du Conseil Municipal de Bras, un dépassement de COS peut être autorisé pour les constructions présentant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. 	
UC et ses secteurs	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le coefficient d'occupation des sols de la zone Uc est fixé à 0,25. 2. Conformément à la réglementation en vigueur et à la délibération du Conseil Municipal de Bras, un dépassement de COS peut être autorisé pour les constructions présentant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. 	
UD	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le coefficient d'occupation des sols de la zone Ud est fixé à 0,50. 2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 3. Conformément à la réglementation en vigueur et à la délibération du Conseil Municipal de Bras, un dépassement de COS peut être autorisé pour les constructions présentant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. 	
AUa	Le coefficient d'occupation des sols de la zone AUa est fixé à 0,25.	
AU2b	Le coefficient d'occupation des sols découle des articles 1 à 13.	
AU2c	Cet article n'est pas règlementé.	
A et ses secteurs	Cet article n'est pas règlementé.	
N et ses secteurs	Cet article n'est pas règlementé.	

Dans toutes les zones du PLU opposable qu'il soit règlementé ou non règlementé, les termes « article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » se substituent aux dispositions antérieures.

2.2) Les modifications permettant de respecter la capacité d'accueil du PLU et de palier à la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU

- Contexte

Les objectifs affichés des nouvelles dispositions législatives, de tendre vers une densification des espaces urbains existants, doivent être mis en perspectives avec le contexte communal de Bras.

Les modifications opérées par cette procédure de modification permettent à la commune d'appréhender et de transposer les nouveaux objectifs nationaux tout en maîtrisant le développement des zones d'habitat très éloignées du village.

- Rappel de la capacité d'accueil du PLU opposable avant la loi Alur

➔ Le PLU propose une capacité d'accueil théorique de 2821 habitants en résidence principale (en comptant les zones urbaines U et les zones à urbaniser).

- Capacité d'accueil du PLU appliquant la loi Alur

Zone	Surface en ha	% de terrains libres	Coefficient contrainte archi-urba (% d'espaces verts, emprise au sol des constructions, topographie, desserte, réseaux...)	Coefficient de rétention foncière	C.O.S	Superficie minimale des terrains	Surface de plancher (m2) par niveau	Hauteur autorisée (article 10 du règlement)	Surface de plancher (m2) tout les niveaux	Surface moyenne des logements en m2	Nbr log. Théoriques	Population équivalente (2,5 / log.)
UA	6,16	0%									23	58
Uaj	0,8								Secteur de jardin			
UB	26	3%	80%	0,8			4992	7 m	9984	100	100	250
UC	13,12	15%	70%	0,7			9643	7 m	19286	150	129	321
Uca	1,26	25%	70%	0,6			1323	7 m	2646	150	18	44
UD	0,73						Zone à vocation économique					
Total zones urbaines	48,07											
Aua	7,44	15%	70%	0,6			1339,2	7 m	2678,4	200	13	33
Aub	5,05						Secteur destinés à des équipements communaux					
Auc	2,45						Secteur non ouvert à l'urbanisation					
Total zones AU	14,94											
Zones A	971,55						Secteurs non destinés à de l'habitat					
Zones N	2458						Secteurs non destinés à de l'habitat					
TOTAL	3493										282	706
							TOTAL LOGEMENTS EXISTANTS (INSEE 2011 = 1422 log) +					1704
							TOTAL POPULATION (INSEE 2012 = 2520 hab) + THEORIQUES					3226

➔ Lorsque l'on supprime les règles découlant des articles 5 et 14 (les colonnes correspondant au COS et à la superficie minimale des terrains), la capacité d'accueil du PLU est supérieure de 400 habitants.

On peut estimer que la commune de Bras pourrait accueillir **282 logements** supplémentaires.

Les Brassois pourraient être **environ 3326 habitants permanents**.

Cette estimation dépasse les enjeux démographiques de la municipalité.

Il est donc indispensable de modifier le règlement afin de contenir le développement communal.

- Proposition de modifications

➤ Les modifications apportées aux articles 9 et 13 du règlement :

Afin de conserver la densité souhaitée au PLU opposable, il est nécessaire de modifier les pourcentages des articles 9 et 13, relatifs respectivement aux emprises maximales des constructions et aux pourcentages d'espaces verts, dans les zones UA et ses secteurs, UB et ses secteurs, UC et ses secteurs, UD et ses secteurs, UE et ses secteurs.

	Règlement opposable – Article 9	Projet de règlement modifié de l'article 9
UA et ses secteurs	Dans le secteur Uaj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 50% de la surface totale du jardin.	Pas de changement
UB	L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.	L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain
UC et ses secteurs	l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.	Dans la zone UC : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain. Dans le secteur UCa : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.
UD	Cet article n'est pas réglementé	
AUa	L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain	L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.
AUb	L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.	Pas de changement
AUc	Cet article n'est pas réglementé	
A et ses secteurs	Cet article n'est pas réglementé	
N et ses secteurs	Cet article n'est pas réglementé	

	Règlement opposable – Article 13	Projet de règlement modifié de l'article 13
UA et ses secteurs	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin. 2. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. 3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. 	Pas de changement
UB	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin. 2. Les espaces verts doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. 3. Dans les lotissements issus de divisions, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter 10% de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement (cf. illustration en annexe 6 du présent document). 4. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. 5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. 6. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. 	<p>Pas de changement</p> <p>2. Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 40 % de la superficie du terrain.</p> <p>Pas de changement</p>

<p>UC et ses secteurs</p>	<p>1. les espaces verts doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain-</p>	<p>1. Dans la zone UC : Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain.</p> <p><u>Dans le secteur UCa</u> : Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain.</p> <p>Le reste de l'article ne change pas</p>
<p>UD</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. ▪ Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme. ▪ Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes. ▪ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. ▪ Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. 	<p>Pas de changement</p>
<p>AUa</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1- Les espaces verts doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain. 2- Dans les lotissements issus de divisions, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter 10% de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement (cf. illustration en annexe 6 du présent document). 3- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. 4- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent 	<p>1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain.</p> <p>Le reste de l'article ne change pas</p>

	<p>comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.</p> <p>5- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.</p>	
AUb	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les espaces verts doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain. 2. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin. 3. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. 4- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. 5- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. 	<p>Pas de changement</p>
AUc	Cet article n'est pas réglementé.	
A et ses secteurs	Cet article n'est pas réglementé.	
N et ses secteurs	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. 2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. 3. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. 	

➤ **Conséquences des nouvelles emprises au sol sur la capacité d'accueil**

Zone	Surface en ha	% de terrains libres	Coefficient contrainte archi-urba (% d'espaces verts, emprise au sol des constructions, topographie, desserte, réseaux...)	Coefficient de rétention foncière	C.O.S	Superficie minimale des terrains	Surface de plancher (m2) par niveau	Hauteur autorisée (article 10 du règlement)	Surface de plancher (m2) tout les niveaux	Surface moyenne des logements en m2	Nbr log. Théoriques	Population équivalente (2,5 / log.)
UA	6,16	0%									23	58
Uaj	0,8								Secteur de jardin			
UB	26	3%	40%	0,8			2496	7 m	4992	100	50	125
UC	13,12	15%	25%	0,7			3444	7 m	6888	150	46	115
Uca	1,26	25%	20%	0,6			378	7 m	756	150	5	13
UD	0,73						Zone à vocation économique					
Total zones urbaines	48,07											
Aua	7,44	15%	20%	0,6			1339,2	7 m	2678,4	200	13	33
Aub	5,05						Secteur destinés à des équipements communaux					
Auc	2,45						Secteur non ouvert à l'urbanisation					
Total zones AU	14,94											
Zones A	971,55						Secteurs non destinés à de l'habitat					
Zones N	2458						Secteurs non destinés à de l'habitat					
TOTAL	3493										137	343
							TOTAL LOGEMENTS EXISTANTS (INSEE 2011 = 1422 log) + THEORIQUES				1559	
							TOTAL POPULATION (INSEE 2012 = 2520 hab) + THEORIQUES				2863	

➔ **La capacité d'accueil du PLU modifié (calculée avec l'emprise au sol) est estimée à 137 logements supplémentaires pour un nombre d'habitants total de 2 863.**

Evaluation simplifiée des incidences des modifications du règlement sur l'environnement :

La suppression des articles 5 et 14 suite à la LOI ALUR sans réflexion globale sur l'intégralité règlement auraient pu entrainer des incidences négatives sur l'environnement telles que :

- Augmentation de l'imperméabilisation des sols entrainant une augmentation du ruissèlement,
- Augmentation du trafic routier,
- Pression sur les réseaux d'eau, d'assainissement et les équipements publics
- Diminution de la superficie des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine...

Les articles 9 et 13 sont modifiés afin de conserver la densité souhaitée dans le PLU opposable. Entre autre l'article 13 modifié permet le maintien d'espaces non imperméabilisés et végétalisés.

Incidence résiduelle neutre, permanente, globale.

2.3) Les modifications d'autres points du règlement

- Dans tout le règlement :

Reprise de tous les numéros d'articles du code de l'urbanisme cités, qui ont été renumérotés à compter du 1^{er} janvier 2016.

- Dans les dispositions générales :

- Reprise dans tous le règlement (dispositions générales et article 2 de toutes les zones) de l'alinéa de l'article L 151-19, relatif aux éléments du paysage à préserver, qui a été modifié dans le code de l'urbanisme.
- Reprise des règles relatives aux lotissements dans les dispositions générales, telles qu'elles ont été modifiées par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).
- Suppression des dispositions relatives aux constructions remplissant des critères de performance énergétique pouvant bénéficier d'un dépassement de COS. Le COS a été supprimé par la loi du 24 mars 2014 (ALUR), cette règle est donc obsolète.
- Ajout d'un article 6 précisant que le règlement s'oppose à l'application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, en ce qu'il permet, sauf opposition précisé dans le règlement, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Afin d'assujettir a toutes les règles du PLU, les nouveaux projets qu'ils soient édifiés sur une parcelle « classique » ou sur une parcelle issue d'une division foncière.
- Ajout d'un article 7 relatif aux abris de jardin, qui permettra de clarifier la situation actuelle en précisant qu'ils sont autorisés aux conditions cumulatives précisées.

- Les logements sociaux en zone UA et UB – article 2 :

Pour tout projet d'au moins 5 logements ce projet comprendra 30 % de logements à caractère social, au lieu des 20 % initiaux, afin d'intégrer la loi Duflot ainsi que le PLH de la communauté de communes Sainte Baume Mont Aurélien.

- Les implantations de portails – article 6 zones UB, UC, UD, AUa, A, N :

Auparavant, les portails devaient implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété. En fonction des caractéristiques des projets, des parcelles et des quartiers cette distance est trop ou pas assez importante.

Dans ce projet, une nouvelle rédaction est proposée : Toutes implantations de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.

- Réécriture des implantations des piscines et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public – article 7 zones UB :

Pour plus de clarté le cas des piscines qui peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives et celui des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs figurent dans des alinéas séparés.

- **Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles édictées à l'article 7 zones UC, UD :**

Certaines constructions existantes ne respectent pas les règles de prospect par rapport aux limites séparatives. Un alinéa est ajouté afin de leur permettre une certaine évolution dans la mesure où les aménagements ou extensions ne viendraient aggraver la non-conformité aux règles générales

- **Réglementation des articles 7 et 8 de la zone Aua :**

Dans cette zone l'article 7 précisait simplement que les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprise publiques sans autres précisions. L'article 8 n'était pas réglementé.

Il est nécessaire pour la bonne tenue de ce nouveau quartier déjà bâti, de réglementer ces articles.

- **Réglementation de l'article 8 de la zone Aub :**

Dans cette zone l'article 8 indiquait que les constructions non contiguës situées sur une même propriété devaient respecter un recul minimum de 4 mètres. Afin de conserver le parti d'aménagement voulu pour cette zone, destinée à la réalisation d'équipements communaux, cette distance est portée à 8 mètres.

- **Réglementation de l'article 8 de la zone UC :**

Cet article relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété n'était pas réglementé. Or, la zone UC est une zone pavillonnaire dans laquelle les propriétés peuvent désormais être divisées. Il est donc nécessaire de réglementer cet article.

- **Limitation de la hauteur des constructions édifiées en limite séparative – article 10 zones UB :**

Ces constructions ne devront pas dépasser 5 mètres de hauteur au lieu des 7 mètres si elles ne se trouvent pas en limite séparative.

- **Les clôtures en zones UA, UB, UC, UD, AUa, A et N – article 11 :**

Modification des règles relatives aux clôtures afin d'unifier les dispositions qui étaient très différentes selon les zones.

En zones UA, UB, UC, UD, AUa :

Désormais, Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gênes pour la circulation. Elles devront être composées : en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm) enduit ou en pierre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive. Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.

Pour les autres limites :

Elles pourront être réalisées : - soit en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive.

- soit d'un grillage doublé de haies vives

- soit en mur plein enduit ou en pierre.

Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.

Toutes implantations de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.

En zone Agricole et en zone Naturelle :

Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gênes pour la circulation. Elles devront être composées d'un grillage doublé de haies vives. Les murets en partie basse et les murs pleins sont interdits. Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.

Pour les autres limites :

En zone Ai : les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux et disposer d'un maillage suffisant permettant l'évacuation des obstacles. Les murs pleins et murets en partie basse sont interdits.

En zone agricole et en zone naturelle : pour les autres limites elles pourront être réalisées :
- soit en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive.

- soit d'un grillage doublé de haies vives
Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.

- **Les règles de stationnement – article 12 zones UA, UB, UC, UD, AUa :**

Ajout de règles qui faisaient défaut :

- En zones UA, UB, UC pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement vélo par logement ;
- En zones UB, UC pour les immeubles d'habitations : 1 place pour 50 m2 de surface de plancher

En zone AUa pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 70 m2 de surface de plancher

- En zone UB, UC et UD pour les constructions artisanales 1 place pour 60 m2 de surface de plancher.
- En zone UA, UB, UC, UD et AUa pour les constructions à usage de commerces ou bureaux, une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.
Pour les immeubles de bureaux : 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés.
Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

Suppression des dispositions relatives au versement d'une participation en cas de non réalisation des places de stationnement. Ces dispositions ont été supprimé par.....

- **Prise en compte des nouvelles législations dans la zone agricole – article 2 :**

Ajout de deux dispositions relatives à l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation et à l'accueil des campeurs sous certaines conditions.

- **Réécriture des dispositions relatives aux extensions des constructions à usage d'habitation - article 2 zone N :**

Dans le PLU opposable la règle était écrite comme suit : l'agrandissement sera soit de 60m² de surface de plancher supplémentaire, soit de 40% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 300 m² d'emprise.

Désormais il est proposé de ne pas fixer 2 seuils d'extensions mais simplement un pourcentage : L'extension des constructions existantes dans la limite de 40 % de la surface de plancher sans pouvoir excéder 300 m2 d'emprise totale (Construction initiale + extension).

- **Réécriture des dispositions relatives aux piscines et leurs annexes - article 2 zones A et N :**

De plus, les piscines et leurs annexes sont autorisées dans cette zone. Il est ajoutée une disposition précisant que les locaux techniques des piscines sont limités à 9 m² et que les pool-houses non clos seront d'une surface inférieure à 20 m².

- **Correction de l'annexe 5 relative aux critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité :**

Dans son avis rendu sur le projet de PLU modifié, la chambre d'agriculture a signalé que l'annexe du règlement n'a pas été actualisée. Il s'agit de substituer à la notion de Surface Minimale d'Installation (SMI), la notion de Surface Minimale d'assujettissement.

- **Suppression de la notion d'eaux vannes – article 4 zones UA, UB, UC, UD, AUa et AUb:**

Dans son avis rendu sur le projet de PLU modifié, le conseil général a précisé, que certains articles du règlement portaient comme titre « eaux usées et eaux vannes ». Or ces deux notions sont redondantes. La notion d'eaux vannes est donc supprimée dans les articles 4 des zones UA, UB, UC, UD, AUa et AUb.

- **Suppression des terminologies « assainissement autonome » et assainissement individuel autonome » - article 4 zones UC, AUa, AUb, A et N :**

Dans son avis rendu sur le projet de PLU modifié, le conseil général a précisé, que ces deux notions pourraient être supprimées et remplacées par la notion « d'installations d'assainissement non collectif ». Ces notions sont donc supprimées et remplacées aux articles 4 des zones UC, AUa, AUb, A et N.

- **Modification de la rédaction de l'article N4 :**

Dans son avis rendu sur le projet de PLU modifié, le conseil général a suggéré, de supprimer les dispositions relatives au dimensionnement des installations d'assainissement autonome en fonction de la capacité d'absorption des sols, puisque aujourd'hui ce type de traitement a évolué et n'est plus tributaire des sols.

Dans le même sens, il précise que l'étude jointe aux demandes d'autorisation de construire, n'est plus nécessaire. Les demandes d'autorisation de construire doivent désormais être accompagnées d'une attestation du SPANC.

Ces deux suppressions sont donc réalisées.

- **Correction de l'article Ud4 :**

Dans son avis rendu sur le projet de PLU modifié, le conseil général indique que dans le PLU approuvé, la mention « l'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer » figure dans l'article UD4, point 2.a). Or cette partie du règlement concerne les eaux usées.

Cette mention est donc supprimée.

- **Correction de l'article AUa2 :**

Dans son avis rendu sur le projet de PLU modifié, le conseil général a indiqué que deux dispositions contradictoires, relatives au système d'assainissement figuraient aux articles 2 et 4 de la zone AUa.

La mention relative à la réalisation du système d'assainissement est supprimé de l'article 2 de cette zone.

- **Intégration d'une disposition relative à la distance entre une installation d'assainissement autonome et un forage ou un puits :**

Dans son avis rendu sur le projet de PLU modifié, le conseil général a proposé qu'en zone N et A, une nouvelle disposition soit insérée, afin de préserver une distance de 35 mètres entre une installation d'assainissement autonome et un forage ou un puits.

Cette nouvelle disposition est donc insérée dans les articles 4 des zones A et N.

- **Complément à la définition des limites séparatives en annexe du règlement :**

Afin de lever toute ambiguïté, la définition des limites séparatives est complété par celle de l'unité foncière, comme suit « Les limites séparatives peuvent être les limites de l'unité foncière en cas de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire. »

- **Ajout d'une disposition à l'article UB7 du règlement :**

Afin d'éviter des conflits ou gênes, une disposition visant à interdire les ouvertures sur les façades édifiées en limite séparative, est ajoutée à l'article 7 de la zone UB.

- **Réécriture des articles 7 des zones A ou N du règlement :**

Afin d'être plus cohérent entre toutes les zones, la rédaction de l'article UC7 est transposée aux articles A7 et N7, comme suit :

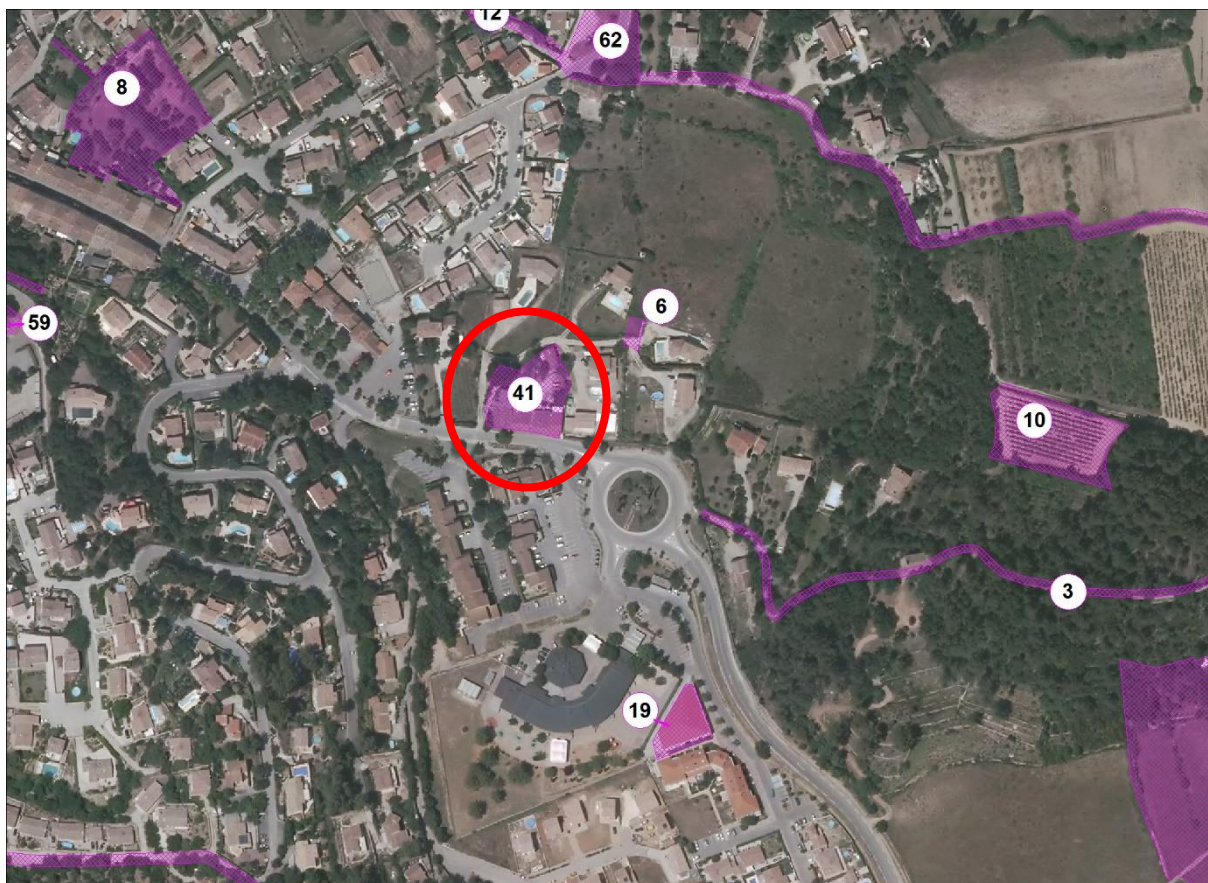
1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes sont admises :
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour les aménagements et extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article, sous réserve qu'ils n'aggravent pas la non-conformité aux règles édictées.
 - Reconstruction de l'existant à l'identique après sinistre.

3) Les modifications des emplacements réservés

3.1) Les emplacements réservés supprimés

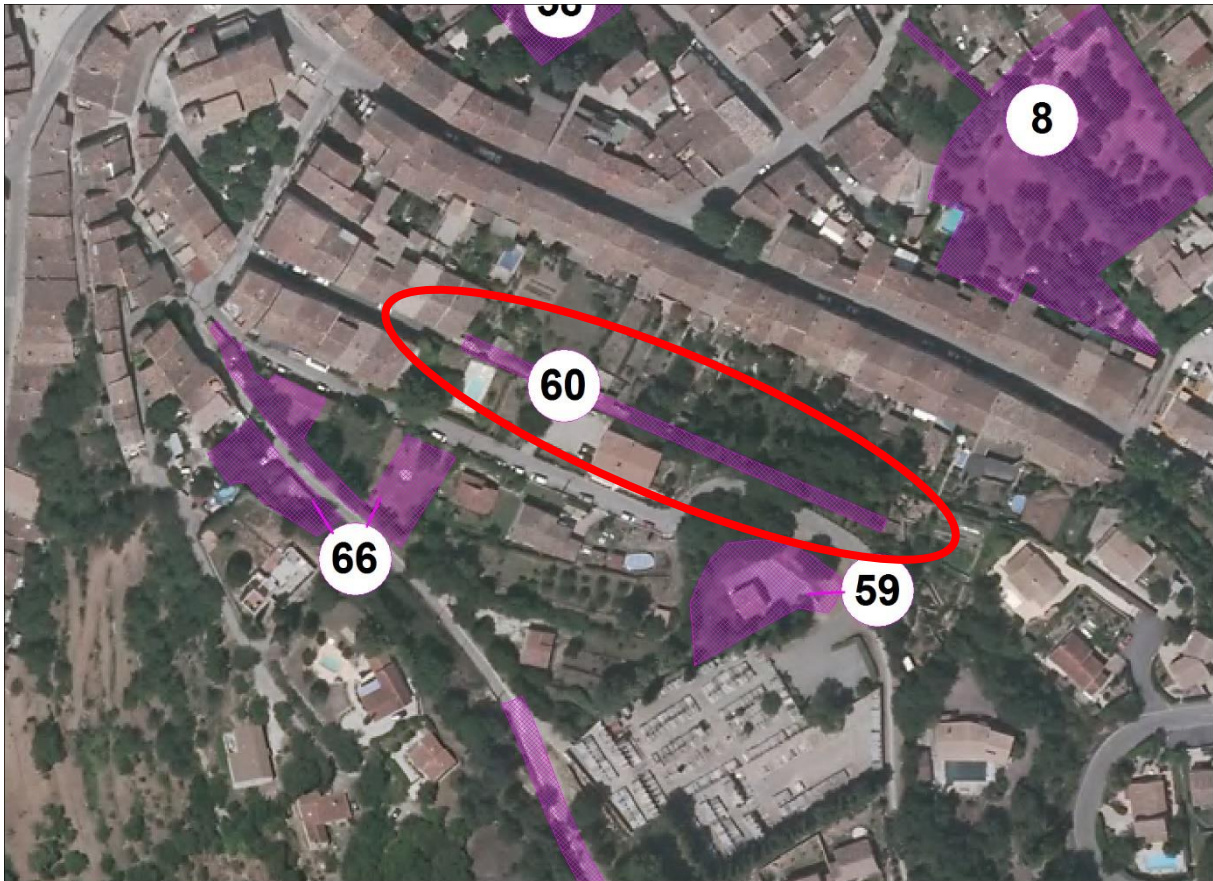
ER n° 41 :

Cet emplacement réservé était destiné à la création d'un restaurant municipal.



ER n° 60 :

Cet emplacement était destiné à création d'une voie et d'un cheminement piéton.



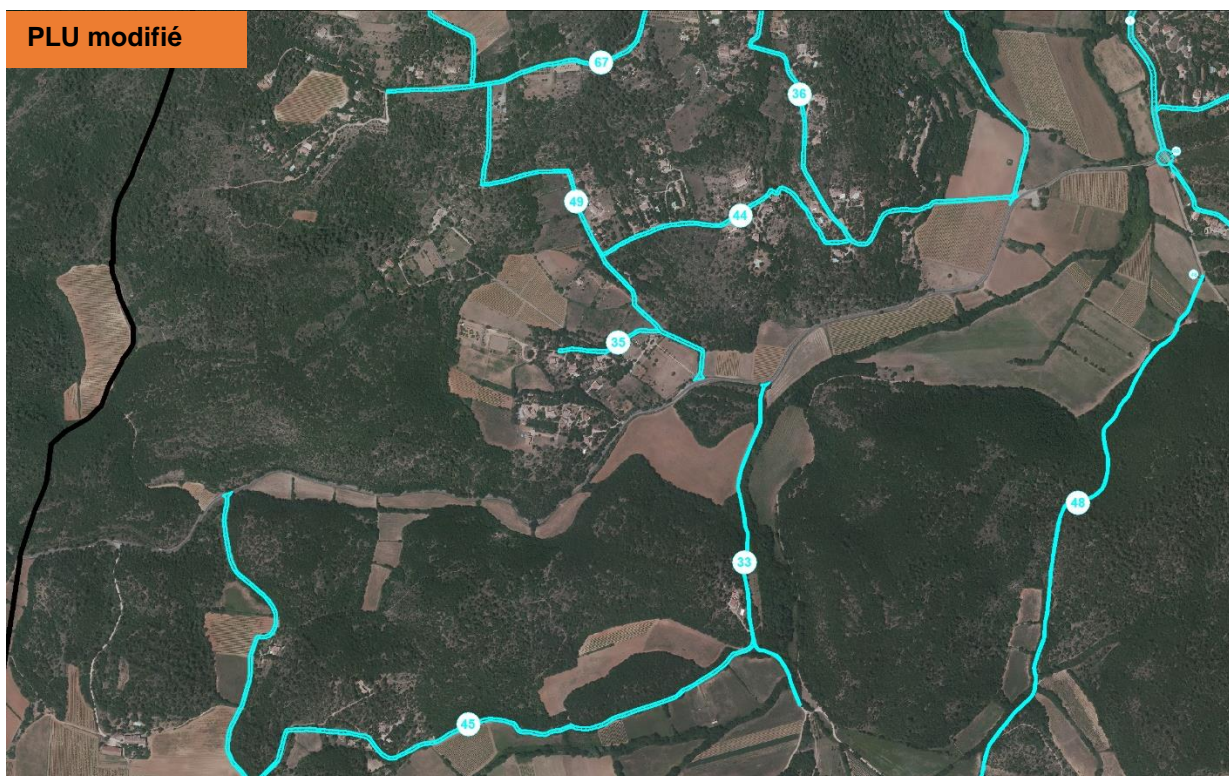
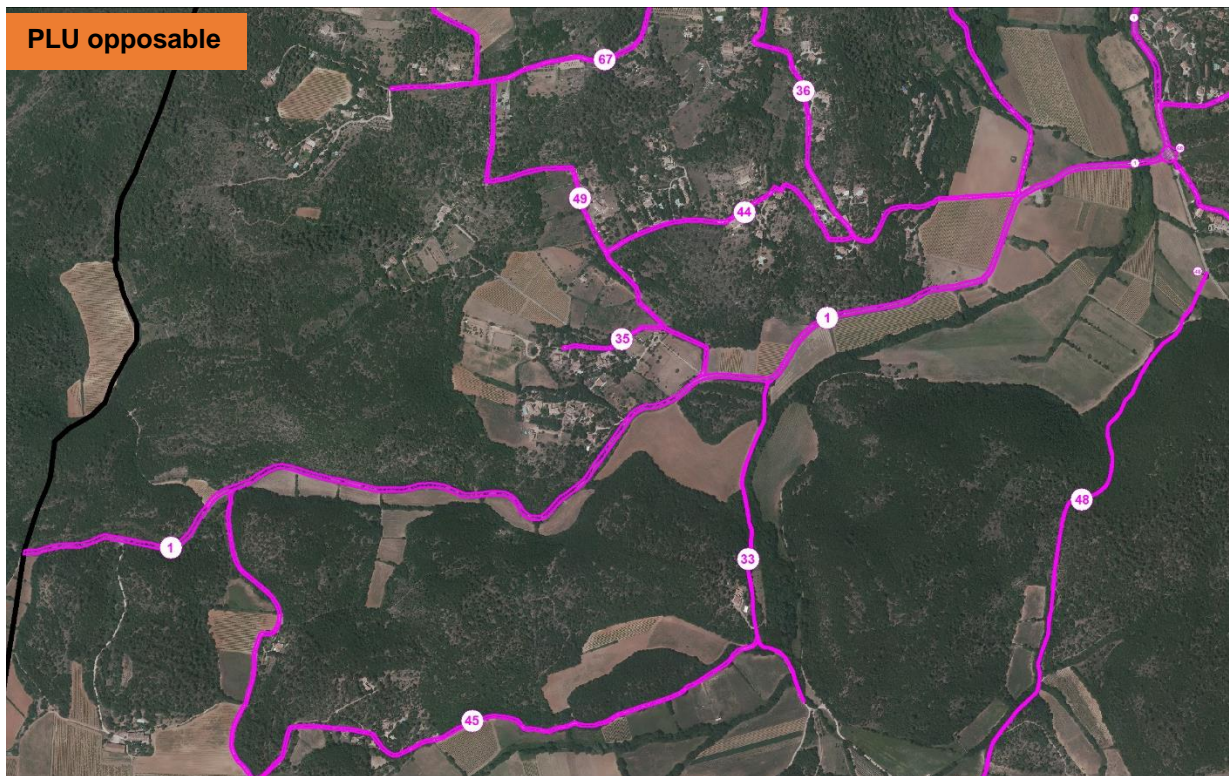
Evaluation simplifiée des incidences de la suppression des emplacements réservés 41 et 60 sur l'environnement :

Ces emplacements réservés n'avaient pas été identifiés comme impactant l'environnement lors de l'élaboration du PLU opposable. Leur suppression n'a pas d'incidence sur l'environnement.

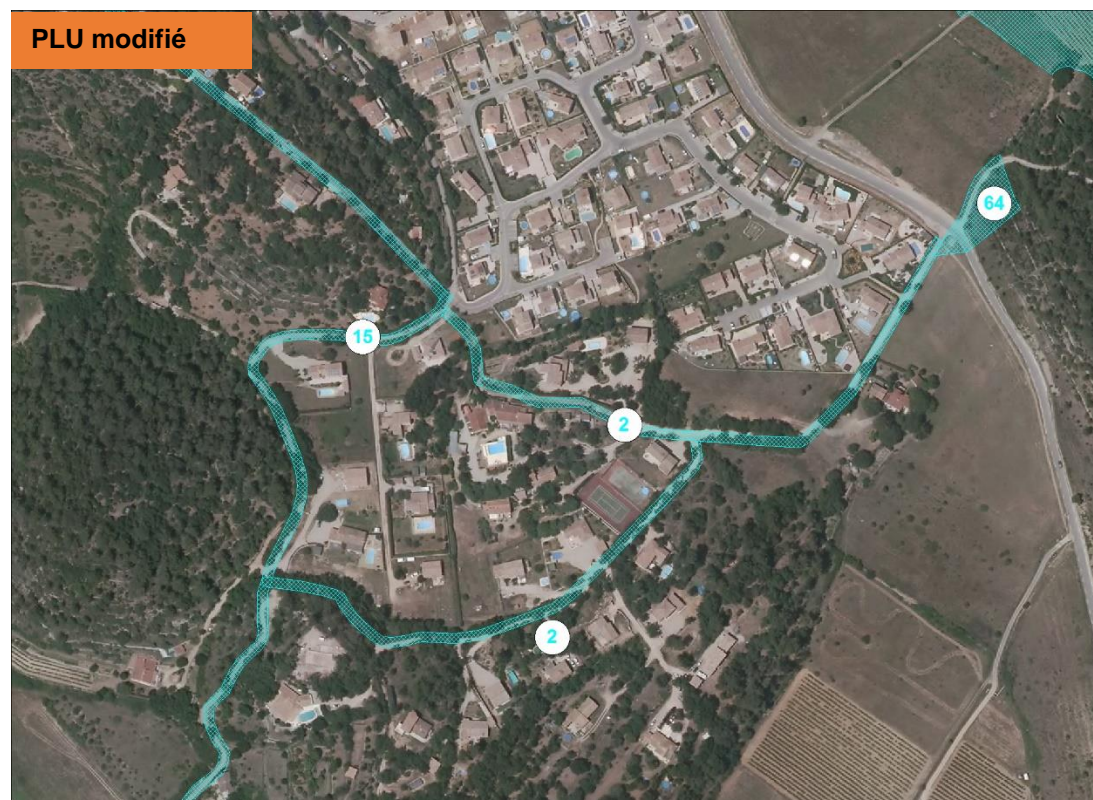
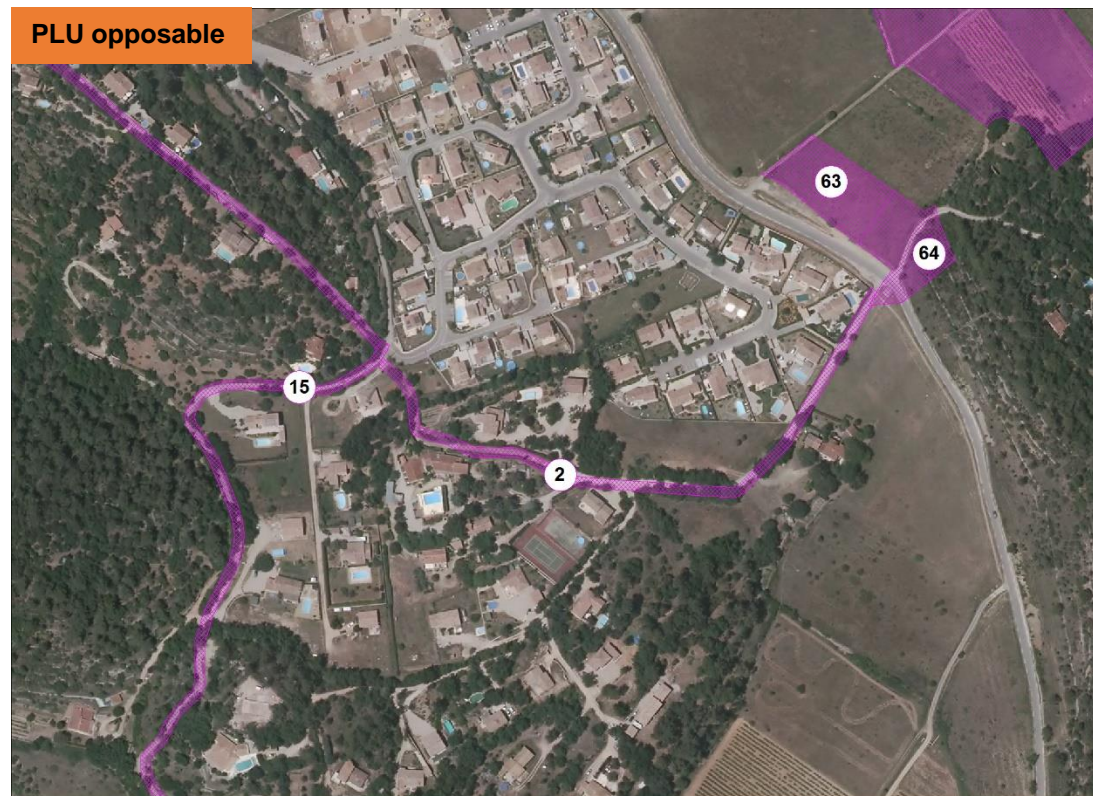
Incidence résiduelle neutre, permanente, locale

3.2) Les emplacements réservés modifiés

l'ER n°1 est destiné à l'élargissement de la RD 28 et est au bénéfice du Département. Ce dernier dans son avis rendu sur le projet de modification du PLU, a demandé qu'il soit supprimé pour partie. Plus précisément, sur son tronçon depuis la limite de commune jusqu'au carrefour entre la RD28 et la RD 34. En revanche il est maintenu depuis ce carrefour jusqu'à l'entrée du village.



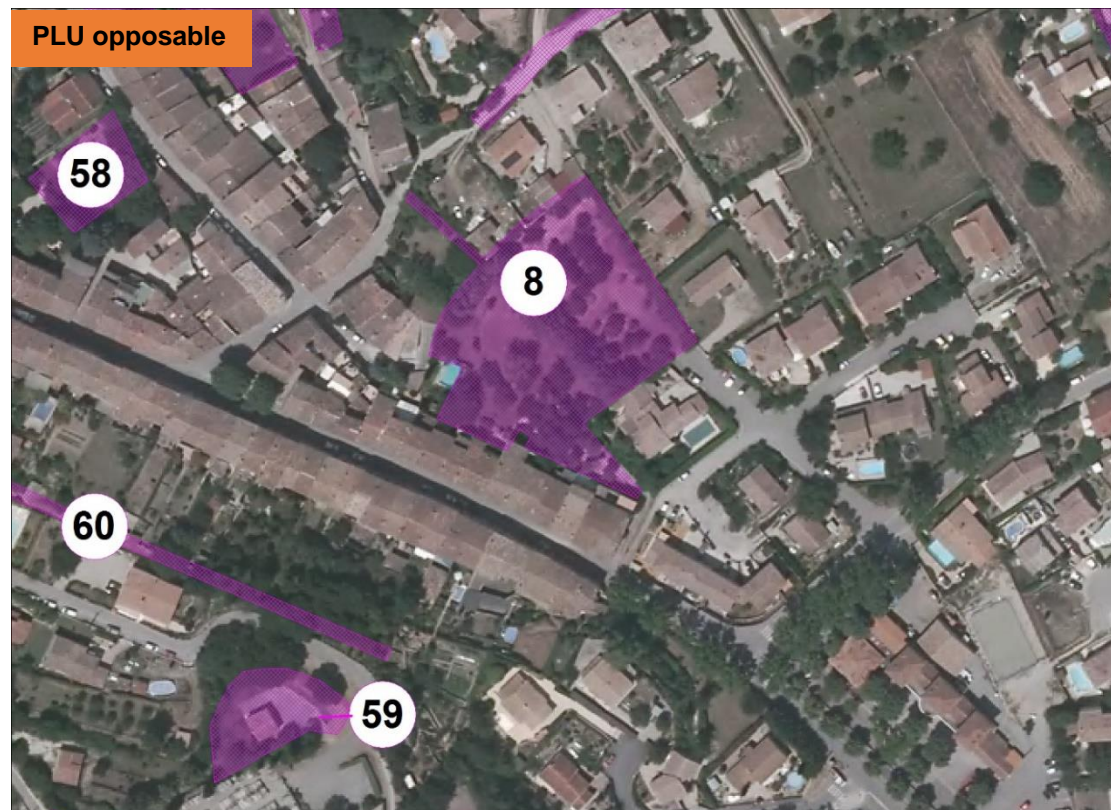
l'ER n°2 est destiné à améliorer les liaisons dans le quartier des Routes. La modification porte sur l'ajout d'un chemin en emplacement réservé afin d'améliorer sa desserte.



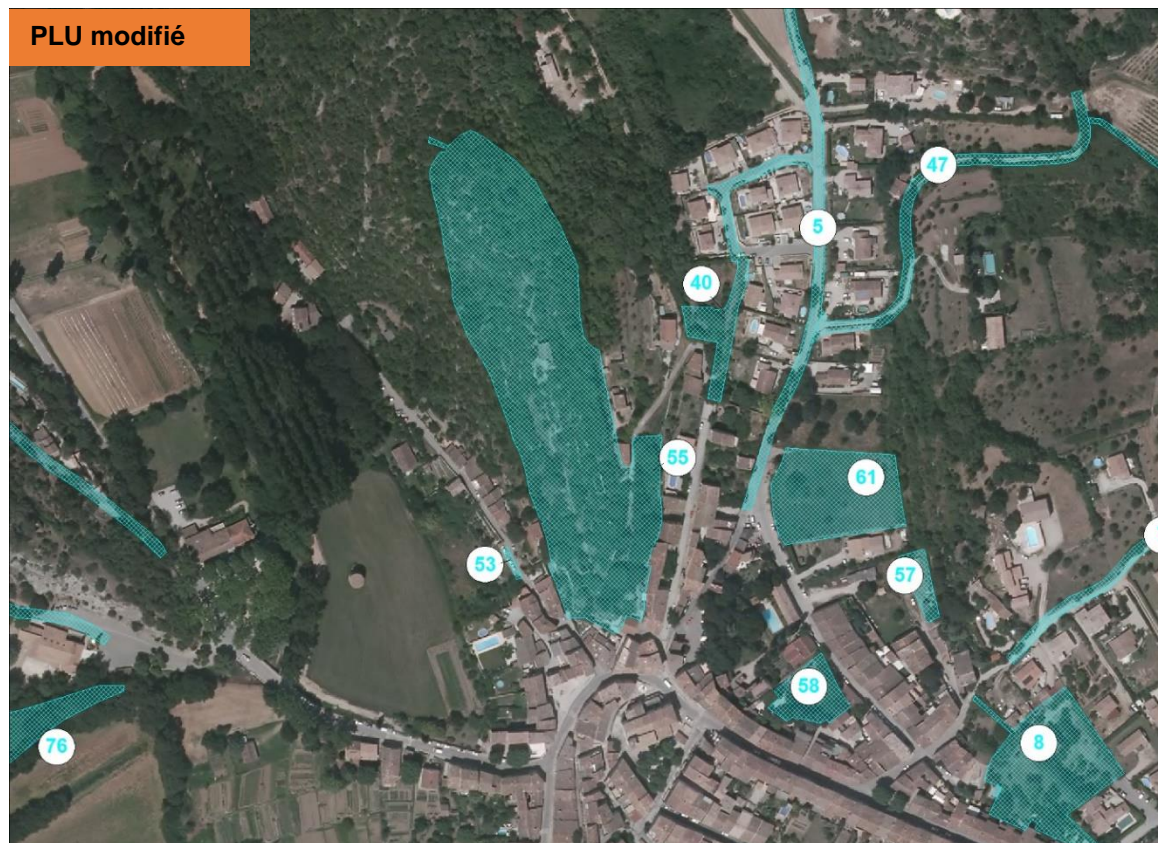
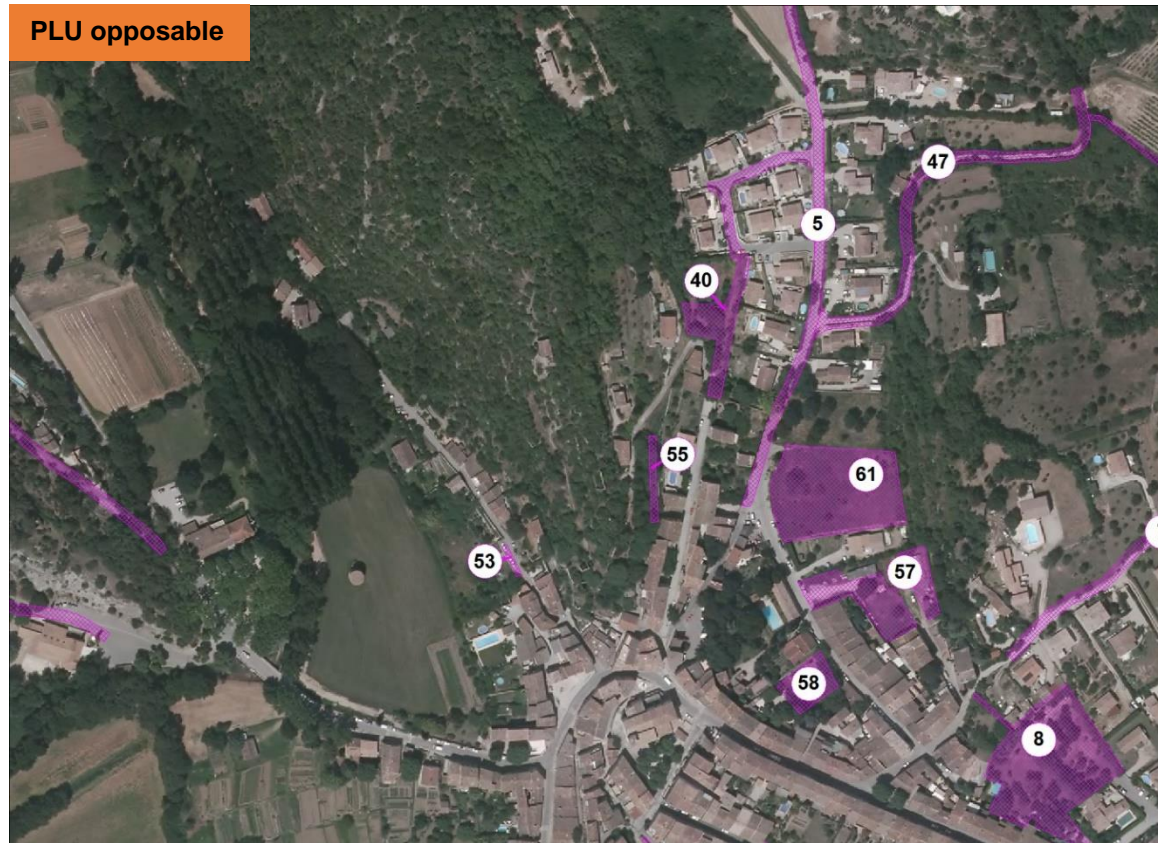
L'ER n° 6 est destiné à la création d'une voie de desserte du futur quartier Roulette y compris cheminement doux. Ce nouveau tracé permet d'intégrer les cessions qui ont déjà été réalisés.



l'ER n° 8 est destiné à la création d'un espace public. La modification porte sur l'extension de cet ER afin de pouvoir le relier avec la rue Jean Jaurès et d'ajouter à sa destination la création de commerces, de logements et d'une zone de stationnement.

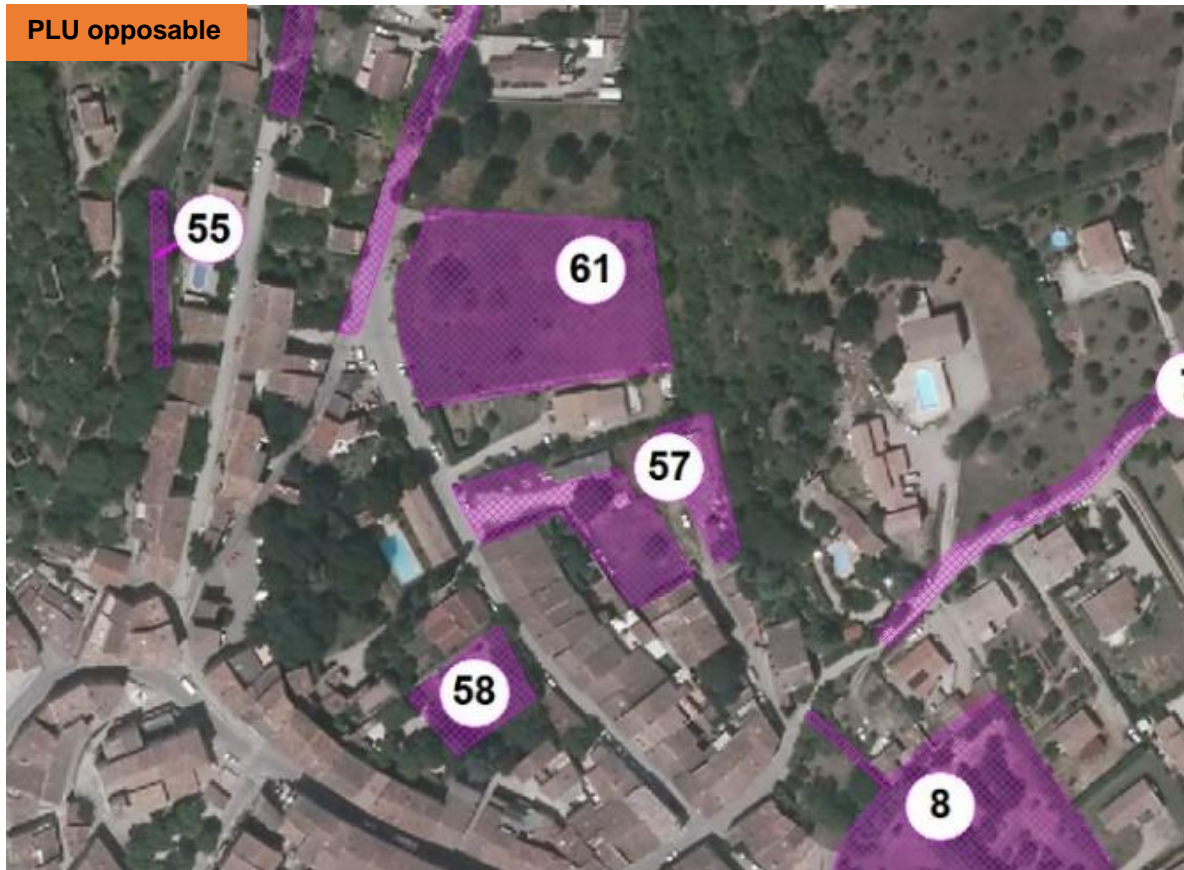


L'ER n° 55 était destiné à la création d'un parking sur une surface de 190 m². Il est aujourd'hui envisagé de mettre en valeur et de préserver les ruines sur la colline de Saint Pierre. L'ER 55 est donc largement étendu à l'ensemble du site.



L'ER n°57 : Cet ER est destiné à la création d'une aire de stationnement et aménagement paysager. D'autres espaces de stationnement ont été réalisés dans sa proche périphérie. Il est donc réduit passant de 1700 m² à 465 m².

PLU opposable

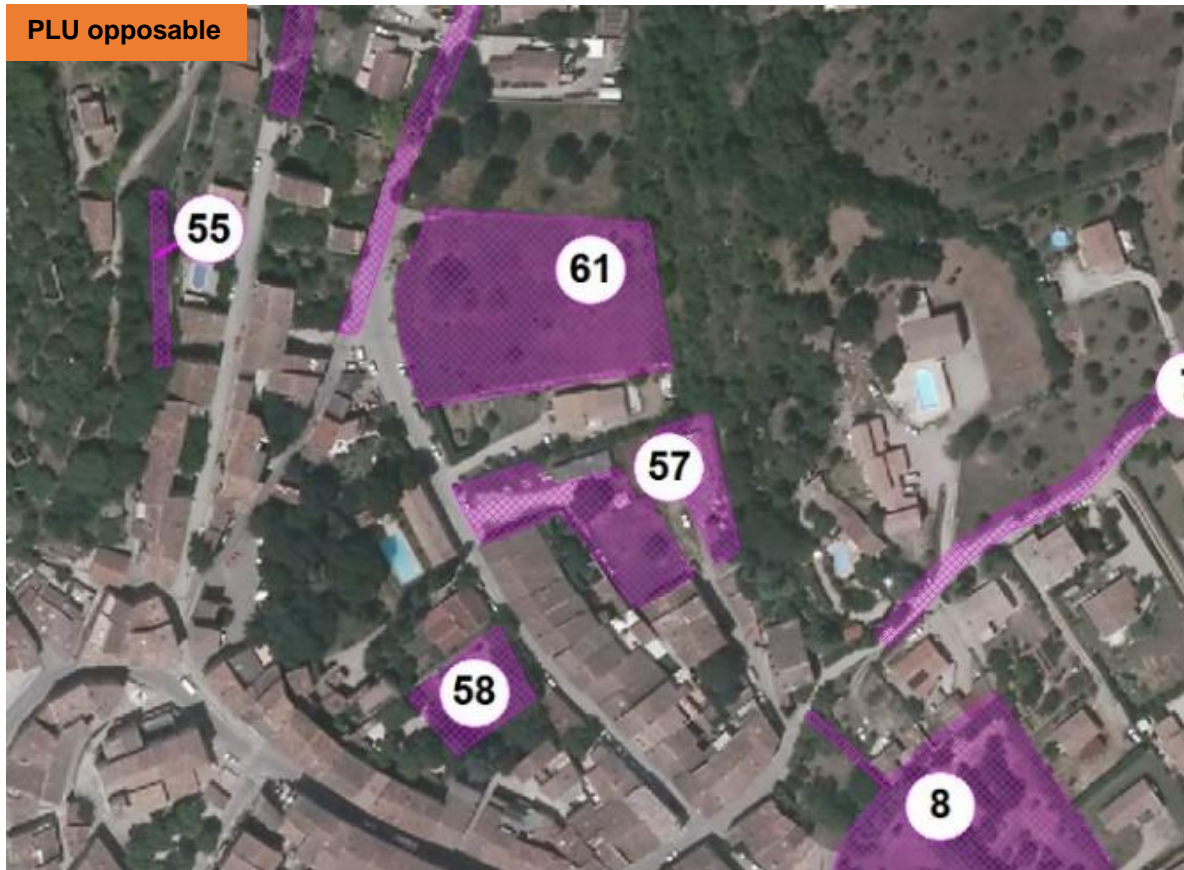


PLU modifié



L'ER n°58 : Cet ER est destiné à la création d'un espace public et aménagement paysager, il est légèrement étendu passant de 650 m² à 1070 m², afin d'englober toutes les parcelles de cet espace non bâti en plein centre-ville et de concevoir un projet global et pertinent.

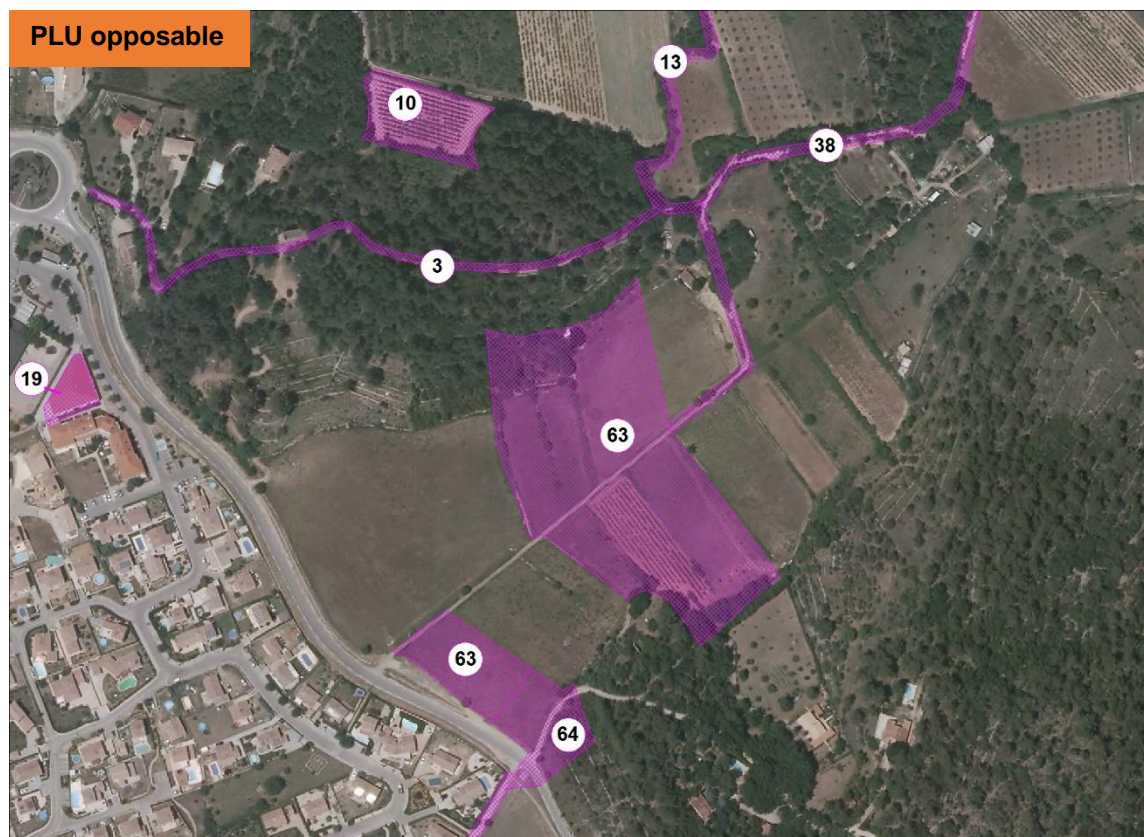
PLU opposable



PLU modifié

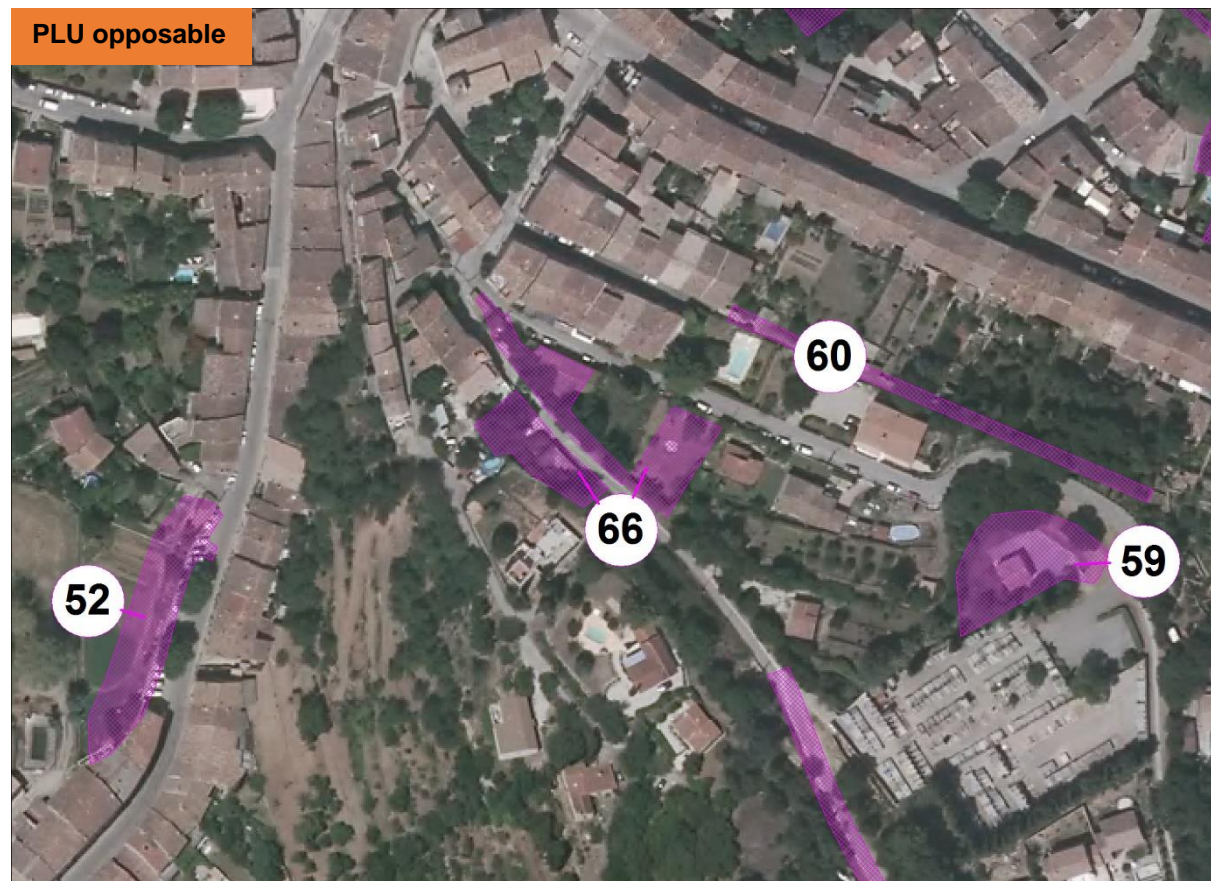


Les ER n° 63 et 64



La commune a acquis la parcelle n°191 qui était concernée par ces 2 emplacements réservés. Cette procédure nous permet de mettre à jour les ER en fonction des propriétés déjà acquises par la commune.

L'ER n° 66 est destiné à la création d'un espace public. Il est réduit afin de prendre en compte le parking déjà construit.



Evaluation simplifiée des incidences de la modification des emplacements réservés 1, 2, 6, 8, 55, 57, 58, 63, 64 et 66 sur l'environnement :

ER n°1 : il s'agit d'une suppression d'une partie de cet ER. En revanche la portion comprise entre le carrefour RD28/RD34 jusqu'à l'entrée de ville est maintenue. La suppression d'une partie de l'emplacement réservé n'a aucune incidence environnementale.

ER n°2 : la création de la voie en bordure de zone urbanisée n'impacte pas le fonctionnement écologique du territoire. Il n'impacte aucun d'habitat, ou espèce d'intérêt écologique. De plus cet ER prévoit le désenclavement d'un secteur habité.

ER n°6 : la modification du tracé de cet ER n'a aucune incidence environnementale. Il s'agit uniquement de rectifier le tracé afin d'intégrer les cessions qui ont déjà été réalisées.

ER n°8 : l'extension de cet ER n'a aucune incidence environnementale. Il porte sur l'acquisition d'un espace artificialisé (accès) et est dédié à la réalisation d'une jonction entre deux rues.

ER n° 55 : Cet ER s'étend sur un espace boisé (1,7 hectares) apparaissant dans la Trame verte et bleue communale. L'ER n°55 initial est destiné à la création d'un stationnement, cette destination est maintenue (sur 190m²). Son incidence sur l'environnement a été analysée dans le rapport de présentation du PLU opposable. La majeure partie de cet ER est destinée à la protection des ruines et à leur mise en valeur. Sur ce point, l'ER a une incidence positive.

ER n° 57 et ER 58 : Ils s'inscrivent en zone urbaine. Ils n'ont pas d'incidence sur le fonctionnement écologique du territoire. Ils n'impactent aucun habitat, ou espèce d'intérêt écologique.

Ils ne se trouvent pas dans les trames verte et bleue qui ont été matérialisées sur le plan n°4d du PLU opposable.

ER n° 63, 64 et 66 : Il s'agit ici d'une réduction des ER car des acquisitions ont été réalisées. Ce changement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Incidences résiduelle neutre, permanente, locale

3.3) Les emplacements réservés ajoutés

ER n° 75



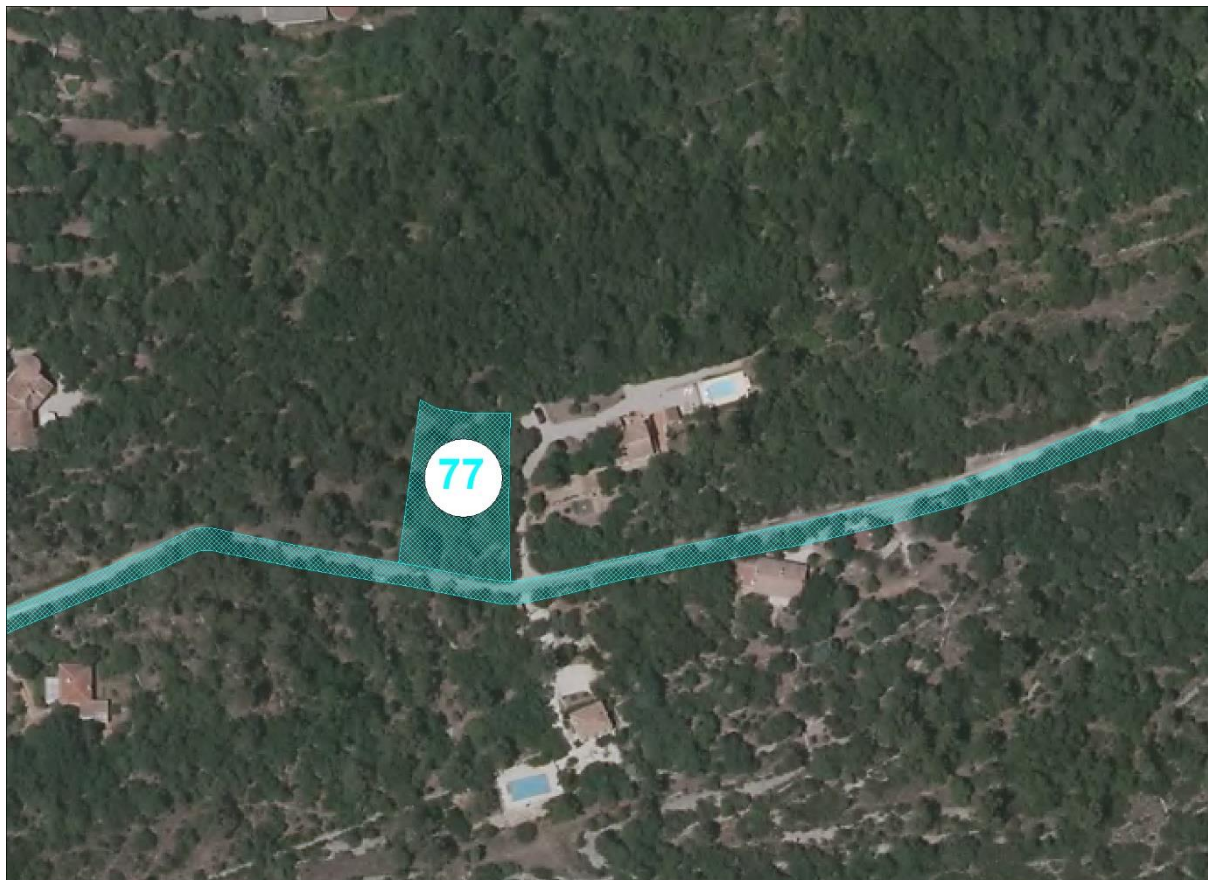
Ce nouvel ER est destiné à la reconstruction de la station d'épuration communale afin de la mettre aux normes par rapport à l'équipement existant.

ER n°76



Ce nouvel ER permettra à la commune d'aménager les abords du Cauron, derrière la salle polyvalente, afin d'installer une aire de pique-nique.

ER n°77



Ce nouvel ER couvre la parcelle du réservoir de Bastiane et permettra d'une part l'extension de ce dernier et d'autre part d'aménager un accès direct à la route des crêtes.

Evaluation simplifiée des incidences de la création des emplacements réservés 75,76 et 77 sur l'environnement :

Les ER n°75 et 77 sont liés aux services et équipements publics : extension et mise aux normes de la station d'épuration pour l'ER 75 et extension du réservoir avec accès direct pour l'ER 77.

L'ER n°76 situé aux abords du Cauron est issu d'une réflexion pour un aménagement léger (table de pic nic) des bords du Cauron. Cet aménagement est peu invasif. Pour autant le site est identifié comme possédant un intérêt floristique fort du fait de la présence de la ripisylve et de peuplements hygrophiles. Derrière l'acquisition du terrain, une réflexion sur l'aménagement et l'accueil du public devra être menée afin de limiter l'impact sur ces milieux par l'ouverture au public (dégradation par piétinement, cueillette, déchet...).

Incidence résiduelle potentiellement négative, permanente, locale. Une réflexion devra accompagner la réalisation du projet.

4) Les compléments au rapport de présentation

Dans le cadre de cette procédure, le rapport de présentation du PLU approuvé le 14 mars 2013 a été complété d'éléments nouveaux : nouvelle communauté de communes à laquelle appartient désormais la commune de Bras, étude de densification, recensement du stationnement, compatibilité du PLU avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique...etc.

De plus, au vu de l'avis du conseil général sur le dossier qui lui a été notifié, et pour une plus grande clarté, toutes les mentions relatives au coefficient d'occupation des sols et aux superficies minimales, ont été supprimées.

Les mentions relatives aux emprises aux sols modifiées par la procédure ont été corrigées, tout comme les mentions relatives aux pourcentages d'espaces verts.

Enfin, les explications sur l'assainissement autonome ont été corrigées afin de mentionner à la place l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux traitées issues de l'assainissement non collectif.